

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

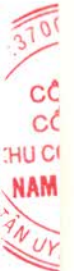
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017



MỤC LỤC

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính : VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.179.176.635.913	198.678.065.092
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.153.463.666	18.527.572.794
111	1. Tiền		3.153.463.666	18.527.572.794
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.118.491.863.965	131.065.733.056
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.118.491.863.965	131.065.733.056
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.500.563.636	40.537.856.255
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.671.485.048	10.160.728.641
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.586.506.436	1.986.640.716
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	51.389.649.111	35.749.539.352
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.147.076.959)	(7.359.052.454)
140	IV. Hàng tồn kho	8	121.306.463	396.804.387
141	1. Hàng tồn kho		121.306.463	396.804.387
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.909.438.183	8.150.098.600
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	35.314.583	275.975.000
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	7.874.123.600	7.874.123.600
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.640.672.471.667	1.917.857.417.446
210	I- Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)
220	II. Tài sản cố định		39.614.280.669	20.668.491.535
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	39.614.280.669	20.668.491.535
222	- Nguyên giá		65.844.593.931	41.000.204.524
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(26.230.313.262)	(20.331.712.989)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	11	(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	452.835.136.569	446.584.948.972
231	- Nguyên giá		617.386.957.388	580.916.578.036
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(164.551.820.819)	(134.331.629.064)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	62.264.993.928	96.521.527.787
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		17.032.756.488	16.355.223.299
	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		17.032.756.488	16.355.223.299
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.232.237.440	80.166.304.488
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	465.617.900.000	875.824.975.693
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 đầu tư tài chính dài hạn		-	(220.291.350)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		170.900.000.000	581.327.367.043
260	VI. Tài sản dài hạn khác		620.340.160.501	478.257.473.459
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	620.340.160.501	478.257.473.459
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.819.849.107.580	2.116.535.482.538

62
 NG
 PH
 NG
 TÂN
 N-T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính : VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A . NỢ PHẢI TRẢ		2.440.331.102.874	1.827.466.447.198
310	I. Nợ ngắn hạn		235.091.474.599	143.440.401.796
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	15	439.083.296	9.996.004.140
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	102.552.927.257	20.791.411.759
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.223.220.425	28.067.606.136
314	4. Phải trả người lao động		3.288.447.577	2.783.728.859
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	708.232.517	608.183.294
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.680.271.167	5.145.466.123
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	104.967.223.295	70.902.936.420
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.232.069.065	5.145.065.065
330	II. Nợ dài hạn		2.205.239.628.275	1.684.026.045.402
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.184.859.846.436	1.665.297.637.931
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	14.357.781.839	11.114.407.471
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	6.022.000.000	7.614.000.000
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU		379.518.004.706	289.069.035.340
410	I. Vốn chủ sở hữu		379.518.004.706	289.069.035.340
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	21	160.000.000.000	160.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		160.000.000.000	160.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21	44.048.776.856	24.366.776.856
421	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		169.719.227.850	98.952.258.484
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		27.238.258.484	
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		142.480.969.366	98.952.258.484
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.819.849.107.580	2.116.535.482.538

Người lập biểu
Nguyễn Thị Triều Tiên
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 17 tháng 01 năm 2018

Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý IV năm 2017

Đơn vị tính : VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	44.496.774.806	57.381.751.713	146.113.664.557	147.255.575.862
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.496.774.806	57.381.751.713	146.113.664.557	147.255.575.862
11	4. Giá vốn hàng bán	23	12.683.599.508	(19.044.018.734)	45.184.174.773	20.748.603.228
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.813.175.298	76.425.770.447	100.929.489.784	126.506.972.634
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	37.148.498.886	33.733.107.673	113.698.457.856	65.941.754.347
22	7. Chi phí tài chính	25	1.911.016.041	264.113.737	7.534.391.427	5.306.282.072
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		1.865.280.755	4.599.775.382	7.619.950.846	6.652.061.351
24	8. Chi phí bán hàng	26	759.094.526	795.899.604	2.226.819.179	1.917.025.231
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	12.336.392.393	17.080.535.191	35.732.504.548	42.807.525.208
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		53.955.171.224	92.018.329.588	169.134.232.486	142.417.894.470
31	11. Thu nhập khác	28	958.883.536	1.874.036.825	4.045.518.123	3.996.908.030
32	12. Chi phí khác	29	3.585.278.944	1.851.689.145	6.196.502.291	4.580.355.651
40	13. Lợi nhuận khác		(2.626.395.408)	22.347.680	(2.150.984.168)	(583.447.621)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.328.775.816	92.040.677.268	166.983.248.318	141.834.446.849
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	7.150.245.472	8.151.131.496	24.502.278.952	18.162.310.432
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Đường ĐT747B, KP. Long Bình, P. Khánh Bình – TX. Tân Uyên – T. Bình Dương

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		44.178.530.344	83.889.545.772	142.480.969.366	123.672.136.417
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.761	5.243	8.500	7.478



Người lập biểu
Nguyễn Thị Triều Tiên
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 17 tháng 01 năm 2018



Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn



Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Hùng

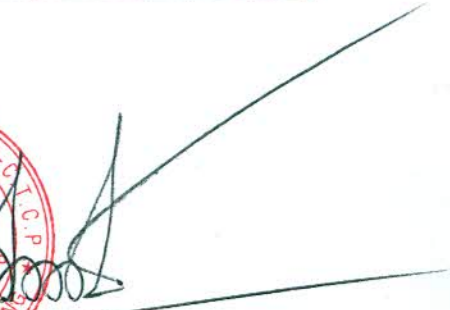
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ IV NĂM 2017

Theo phương pháp trực tiếp

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	284.993.388.949	122.018.059.863	831.587.611.424	692.942.213.871
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	(20.522.960.050)	(19.792.449.252)	(38.610.703.034)	(43.775.468.499)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(10.036.246.616)	(5.135.498.482)	(21.039.263.855)	(16.238.999.828)
04	4. Tiền vay đã trả	(7.452.546.623)		(7.452.546.623)	(6.655.568.956)
5	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(19.404.307.003)	34.743.632.085	(38.066.592.914)	
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	12.235.285.340	(35.718.484.680)	6.923.620.526	31.494.493.461
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(17.389.132.421)		(209.807.525.303)	(97.180.613.482)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	222.423.481.576	96.115.259.534	523.534.600.221	560.586.056.567
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(89.147.066)	(27.906.907.851)	(60.760.401.214)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(361.357.083.333)	(143.000.000.000)	(1.138.792.563.965)	(565.434.072.321)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	185.665.733.056	71.500.000.000	561.793.800.099	243.887.395.833
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	12.814.141.605	(6.545.419.998)	82.161.797.818	41.358.010.302
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(162.877.208.672)	(65.043.727.068)	(522.743.873.899)	(340.949.067.400)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1. Tiền thu từ đi vay	23.481.405.747		175.476.277.976	81.886.153.020
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(89.145.917.739)	(27.216.335.600)	(143.003.991.101)	(231.916.133.187)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			(48.635.863.500)	(52.955.499.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(65.664.511.992)	(27.216.335.600)	(16.163.576.625)	(202.985.479.167)
50	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	(6.118.239.088)	3.855.196.866	(15.372.850.303)	16.651.510.000
60	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	9.271.702.754	14.672.375.928	18.527.572.794	1.842.345.945
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			(1.258.825)	33.716.849

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
70	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	3.153.463.666	18.527.572.794	3.153.463.666	18.527.572.794



Người lập biểu
Nguyễn Thị Triều Tiên
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 17 tháng 01 năm 2018

Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần lần đầu số 4603000142 ngày 21/02/2005; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 8 số 3700621209 ngày 09/07/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 160.000.000.000 đồng; tương đương 16.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng



Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được qui định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn và nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

120
TY
ÂN
GH
UYÊN
NH

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

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

2.5. 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 chất thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo qui định của pháp luật.

2.7. 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 yêu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế 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 khi ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

Khấu hao TSCĐ của Công ty được thực hiện theo phương pháp khấu hao đường thẳng và thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

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

+ Đường	10 – 20 năm
+ Cơ sở hạ tầng	04 – 25 năm

2.10. Chi phí trích trước

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

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

2.11. 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

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo 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 Quý khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện qui định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

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

2.15. 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 năm tài chính về cho thuê tài sản.



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

2.16. 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).

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

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

20
TY
N
GH
YÊN
NH D

2.18. Giá vốn hàng bán

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

2.19. Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

b) Ưu đãi thuế

Công ty Cổ phần khu công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn thuế 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2006 đến năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp cho 7 năm tiếp theo (từ năm 2010 đến 2016); thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh từ năm (2005 đến năm 2019) theo điều 03 Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 và khoản 3 Điều 1 Nghị định 152/NĐ-CP ngày 06/08/20004 đối với cơ sở kinh doanh phát triển hạ tầng mới thành lập từ dự án đầu tư phát triển hạ tầng Khu công nghiệp.

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 của Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ.

///
T. U. T.
*
///

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	281.398.386	105.840.701
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.872.065.280	18.421.732.093
Các khoản tương đương tiền		
Cộng	3.153.463.666	18.527.572.794

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	1.118.491.863.965	1.118.491.863.965	131.065.733.056	131.065.733.056
- Tiền gửi có kỳ hạn(*)	1.118.491.863.965	1.118.491.863.965	131.065.733.056	131.065.733.056
Đầu tư dài hạn	170.900.000.000	170.900.000.000	581.327.367.043	581.327.367.043
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	170.900.000.000	170.900.000.000	581.327.367.043	581.327.367.043
	1.289.391.863.965	1.289.391.863.965	712.393.100.099	712.393.100.099

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết	122.839.900.000		122.839.900.000	
- Công ty CP KCN Bắc Đông Phú	40.000.000.000		40.000.000.000	
- Công ty CP Cao Su Trường Phát	10.000.000.000		10.000.000.000	
- Công ty CP KCN Cao Su Bình Long	43.989.900.000		43.989.900.000	
- Công ty CP KCN Dầu Giây	28.850.000.000		28.850.000.000	
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000		171.878.000.000	(220.291.350)
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000		91.000.000.000	
- Công ty CP VRG Đắc Nông	35.931.500.000		35.931.500.000	
- Công ty CP CN An Điện	7.500.000.000		7.500.000.000	(220.291.350)
- Công ty CP Thủy Điện Genruco Sơn côn	13.446.500.000		13.446.500.000	
- Công ty CP KCN Tân Bình	24.000.000.000		24.000.000.000	
	294.717.900.000		294.717.900.000	(220.291.350)

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau :

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau :

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động VND	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ biểu quyết VND	Hoạt động kinh doanh chính VND
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	Hồ Chí Minh	9,43%	9,43%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BĐS
- Công ty CP VRG Đắk Nông	Đắk Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
- Công ty CP CN An Điền	Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty CP Thủy điện Genruco Sông Côn	Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
- Công ty CP KCN Tân Bình	Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
+ Công ty TNHH Hexing		548.484.058
+ Công ty TNHH Minglu (VN)	1.490.495.967	1.490.495.967
+ Công ty TNHH Sơn He Huan Shan (Việt Nam)		7.282.668.800
- Các khoản phải thu khách hàng khác	180.989.081	839.079.816
Cộng	1.671.485.048	10.160.728.641

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	51.389.649.111	(5.984.360.000)	35.749.539.352	(5.984.360.000)
Phải thu về tiền lãi gửi	43.808.799.712		24.922.532.061	-
Cho Công đoàn mượn Tạm ứng			70.500.000	-
Khoản ứng cho điện lực Bình Dương thi công công trình	1.595.489.399		2.941.606.330	-
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	1.000.000		1.830.540.961	
b) Dài hạn	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)
Đầu tư gián tiếp vào làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác KD với Công ty CP Chứng khoán Delta	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	76.639.649.111	(31.234.360.000)	60.998.714.352	(31.234.360.000)

7. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, trong đó:	32.908.485.747	511.408.788	33.387.799.331	778.746.877
<i>Khoản đầu tư gián tiếp vào làng biệt thự ven sông Quận 9</i>	<i>11.250.000.000</i>		<i>11.250.000.000</i>	

120

IG T
PHÁ
NG N
TÂN

EN-T

Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác KD Công ty CP chứng khoán Delta	19.984.360.000		19.984.360.000	
Phải thu Công ty TNHH Hexing			548.484.058	
Phải thu Công ty TNHH Minglu	1.490.495.967	423.775.762	1.490.495.967	729.665.964
Các khoản khác	183.629.780	87.633.026	114.459.306	49.080.813

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là Nguyên vật liệu với số dư là : 121.306.463 đồng

9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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 (*)	17.032.756.488	17.032.756.488	16.355.223.299	16.355.223.299
	<u>17.032.756.488</u>	<u>17.032.756.488</u>	<u>16.355.223.299</u>	<u>16.355.223.299</u>

Ghi chú:

(*) 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 khu 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 Hòa 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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu	377.829.566	23.574.581.275
- Khu điều hành	181.170.000	181.170.000
- Nhà máy xử lý nước thải		23.360.842.618
- Công thoát nước thải	32.568.657	32.568.657
- Cài tạo nhà làm việc	164.090.909	
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	39.441.084.195	54.730.286.127
- Đường bê tông nhựa nóng	2.835.627.455	5.486.055.832
- Hệ thống thoát nước mưa	75.835.128	1.102.040.056



- Hệ thống thoát nước thải	9.614.000	72.844.495
- Hệ thống điện chiếu sáng	-	5.915.310.808
- Chi phí ban đầu	35.029.808.387	42.007.960.733
- Chi phí thẩm tra	38.793.042	38.793.042
- Chi phí khảo sát	107.281.161	107.281.161
- Cây xanh Khu công nghiệp	1.344.125.022	
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng-GĐ2	5.413.323.679	1.861.437.086
- Chi phí ban đầu	5.413.323.679	1.861.437.086
Cộng	45.232.237.440	80.166.304.488

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là phần mềm máy vi tính với nguyên giá: 436.833.600 đồng, đã khấu hao hết.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đường VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	212.786.137.043	368.130.440.993	580.916.578.036
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.713.787.158	27.756.592.194	36.470.379.352
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối Kỳ	221.499.924.201	395.887.033.187	617.386.957.388
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	52.360.788.464	81.970.840.600	134.331.629.064
- Khấu hao trong kỳ	11.024.012.866	19.196.178.889	30.220.191.755
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối Kỳ	63.384.801.330	101.167.019.489	164.551.820.819
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	160.425.348.579	286.159.600.393	446.584.948.972
Tại ngày cuối kỳ	158.115.122.871	294.720.013.698	452.835.136.569

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	35.314.583	275.975.000
- Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ	35.314.583	275.975.000
b) Dài hạn	620.340.160.501	478.257.473.459
- Hoa hồng môi giới(1)	18.663.820.070	18.690.270.104

- Chi phí thuê biển quảng cáo	2.323.508.333	-
- Công cụ dụng cụ	22.724.630	34.008.199
- Chiết khấu thanh toán (2)	7.375.503.635	2.683.786.106
- Tiền thuê đất(3)	552.505.506.959	416.276.412.500
- Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất (4)	37.965.656.175	38.929.193.307
- Các khoản chi phí trả trước khác	1.483.440.699	1.643.803.243
Cộng	620.375.475.084	478.462.473.459

- (1) Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp Công ty. Tỷ lệ hoa hồng mỗi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được qui định cụ thể trong từng hợp đồng mỗi 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 12/06/2015 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 1.366.066m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng. Theo thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng. Theo thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 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; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 40.823.558.470 đồng; Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhận chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê do mảnh đất nhận lại đã cho Khách hàng khác thuê lại với giá cao hơn.

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

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

- (1) Gồm các hợp đồng tính dụng với các điều khoản chi tiết sau:

- Hợp đồng tín dụng số 002D16 ngày 06/01/2016, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 800 tỷ đồng;
 - + Mục đích vay: Thanh toán tiền thuê đất;
 - + Thời hạn rút vốn vay: 31/12/2018
 - + Thời hạn trả nợ: theo lãi suất VCB trong từng thời kỳ
 - + Lãi suất cho vay: từ 5,45% - 6,3%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 105.861.373.050 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên và KCN Nam Tân Uyên mở rộng.

- (2) Gồm các hợp đồng vay ngắn hạn, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của mỗi hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: từ 5,7% - 6,0%/năm;

1.001
 CÔNG
 CỔ
 PHẦN
 NAM
 TÂN UYÊN

- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 62.780.362.237 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên.

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

- (3) Hợp đồng tín dụng số 10-15/TDĐT-QMT/NTU ngày 25/09/2015, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 14 tỷ đồng;
 - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 3,6%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.614.000.000 VND, trong đó nợ đến hạn trả trong năm 2017 là 1.592.000.000 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng chứng thư bảo lãnh từ Ngân hàng đối tác của Công ty CP KCN Nam Tân Uyên.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số các khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số các khả năng trả nợ VND
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Cao su	-	-	907.200.000	-
Công ty CP Giải pháp cơ điện MES	-	-	490.933.480	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	807.282.000	-	-	-
Công ty TNHH Lạc Hồng	934.785.200	-	-	-
Công ty TNHH Công nghệ môi trường Nông lâm	1.040.292.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	804.147.236	(57.657.780)	588.507.236	(57.657.780)
	3.586.506.436	(57.657.780)	1.986.640.716	(57.657.780)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công ty TNHH Sản Xuất Lê Phan Gia Bình Dương		4.040.190.000
- Công ty CP Phát Triển Đô Thị Nam Á	100.000.000.000	
- Công ty TNHH Nhà thép Hiệp Trí		1.449.217.000
- Ông Gong Hui		4.540.739.190
- Công ty TNHH Fuyong Chemical	914.353.440	

- Ông Du, Juncheng	1.400.000.000	
- Ông Nguyễn Trần Minh Hùng		4.813.035.566
- Các đối tượng khác	238.573.817	5.948.230.003
Cộng	102.552.927.257	20.791.411.759

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC (Chi tiết xem Phụ lục số 03 trang 29 kèm theo)

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Trích trước lãi vay	273.232.517	105.828.294
- Trích trước chi phí khác		5.355.000
- Thù lao Chủ tịch HĐQT chưa nhận	435.000.000	
- Trích trước tiền điện, nước		497.000.000
Cộng	708.232.517	608.183.294

19. PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.680.271.167	5.145.466.123
- Tiền thưởng từ Ban lãnh đạo từ Tập Đoàn	30.000.000	
- Giá trị công trình quyết toán tạm tính	51.076.467	51.076.467
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.185.084.000	2.996.603.798
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	414.110.700	1.049.974.200
- Các khoản phải trả phải nộp khác		1.047.811.658
b) Dài hạn	14.357.781.839	11.114.407.471
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14.357.781.839	11.114.407.471

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là doanh thu cho thuê khu công nghiệp của Công ty với số dư là : 2.184.859.846.436 đồng. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo căn cứ thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

b) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm
	(%)	VND	(%)	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

209.
TY
AN
NGHI
UYÊN
BINH

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	6,98	11.175.000.000	7,00	11.205.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	39,75	74.764.400.000	39,72	63.559.400.000
	100	160.000.000.000	100	160.000.000.000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	48.000.000.000	28.800.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	48.000.000.000	28.800.000.000

d). Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- 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 (VND): 10.000/cổ phần		

e). Các quỹ của Công ty

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	44.048.776.856	24.366.776.856

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
USD	39.320,65	75.768,20

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

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
	VND	VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	42.433.995.797	55.621.231.788
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.863.188.099	1.619.519.924
- Doanh thu khác	199.590.910	141.000.001
Cộng	44.496.774.806	57.381.751.713

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	<u>Quý IV năm 2017</u>	<u>Quý IV năm 2016</u>
	VND	VND
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.139.562.236	(23.333.076.585)
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.544.037.272	4.289.057.851
Cộng	<u>12.683.599.508</u>	<u>(19.044.018.734)</u>
25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	<u>Quý IV năm 2017</u>	<u>Quý IV năm 2016</u>
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	25.921.853.362	29.614.139.873
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.226.634.000	4.085.250.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	11.524	33.717.800
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ		
Cộng	<u>37.148.498.886</u>	<u>33.733.107.673</u>
26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	<u>Quý IV năm 2017</u>	<u>Quý IV năm 2016</u>
	VND	VND
- Lãi tiền vay	1.865.280.755	1.157.958.467
- Chiết khấu thanh toán	44.476.396	17.038.352
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		1.353
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.258.890	(910.884.435)
- Hoàn nhập/Trích lập bổ sung khoản dự phòng tổn thất đầu tư		
Cộng	<u>1.911.016.041</u>	<u>264.113.737</u>
27. CHI PHÍ BÁN HÀNG	<u>Quý IV năm 2017</u>	<u>Quý IV năm 2016</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	646.165.587	684.949.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.928.939	110.949.928
Cộng	<u>759.094.526</u>	<u>795.899.604</u>
28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	<u>Quý IV năm 2017</u>	<u>Quý IV năm 2016</u>
	VND	VND
- Chi phí nhân công	6.678.908.748	346.378.842
- Chi phí đồ dùng văn phòng	4.746.381	7.786.475.209
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	540.455.342	389.883.826
- Thuế, phí, lệ phí		1.579.520
- Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	316.010.231	(60.018.482)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	611.394.910	2.682.494.202
- Chi phí khác bằng tiền	4.184.876.781	5.933.742.074
Cộng	<u>12.336.392.393</u>	<u>17.080.535.191</u>

100
CƠ
CỔ
CƠ
M T
UYÊN

29. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
	VND	VND
- Thu nhập từ tiền điện, nước thu hộ	958.883.496	1.850.586.286
- Thu nhập khác	40	23.450.539
Cộng	958.883.536	1.874.036.825

30. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
	VND	VND
- Chi phí của tiền điện, nước thu hộ	958.883.496	1.850.586.286
- Chi phí khác	2.626.395.448	1.102.859
Cộng	3.585.278.944	1.851.131.496

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.150.245.472	8.151.131.496

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	44.178.530.344	83.889.545.772
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	44.178.530.344	83.889.545.772
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	16.000.000	16.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.761	5.243

Người lập biểu

Nguyễn Thị Triều Tiên

Bình Dương, Ngày 17 tháng 01 năm 2018

Kế toán trưởng

Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc

Nguyễn Minh Hùng



Phu lục : 01**TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính : VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, vật nuôi làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	7.970.814.179	2.696.987.657	28.246.357.892	314.590.764	929.464.087	841.989.945	41.000.204.524
- Mua trong kỳ							
- Đầu tư XD/CB hoàn thành		557.850.000	22.581.573.313		1.704.966.094		24.844.389.407
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ							
Giá trị hao mòn lũy kế	7.970.814.179	3.254.837.657	50.827.931.205	314.590.764	2.634.430.181	841.989.945	65.844.593.931
Số dư đầu kỳ							
- Khấu hao trong kỳ	3.833.600.827	516.292.692	14.168.596.113	256.905.208	714.328.204	841.989.945	20.331.712.989
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	491.479.863	406.087.993	4.837.185.463	19.300.000	144.546.954		5.898.600.273
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	4.325.080.690	922.380.685	19.005.781.576	276.205.208	858.875.158	841.989.945	26.230.313.262
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu kỳ	4.137.213.352	2.180.694.965	14.077.761.779	57.685.556	215.135.883		20.668.491.535
- Tại ngày cuối kỳ	3.645.733.489	2.332.456.972	31.822.149.629	38.385.556	1.775.555.023		39.614.280.669

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phu lục 02

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	69.310.936.420	69.310.936.420	175.476.277.976	141.411.991.101	103.375.223.295	103.375.223.295
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương ⁽¹⁾	60.367.171.552	60.367.171.552	74.312.404.700	60.367.171.552	74.312.404.700	74.312.404.700
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương ⁽²⁾	8.943.764.868	8.943.764.868	101.163.873.276	81.044.819.549	29.062.818.595	29.062.818.595
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam ⁽³⁾	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000
	70.902.936.420	70.902.936.420	177.068.277.976	143.003.991.101	104.967.223.295	104.967.223.295
Vay dài hạn						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam ⁽³⁾	9.206.000.000	9.206.000.000	-	1.592.000.000	7.614.000.000	7.614.000.000
	9.206.000.000	9.206.000.000	-	1.592.000.000	7.614.000.000	7.614.000.000
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	7.614.000.000	7.614.000.000			6.022.000.000	6.022.000.000



Phu lục 03

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	7.450.483.596	61.457.726.902	61.413.657.022	-	7.494.553.476
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	19.970.578.226	24.502.278.952	38.066.592.914	-	6.406.264.264
Thuế Thu nhập cá nhân	-	645.919.354	1.448.455.237	1.771.971.906	-	322.402.685
Thuế Tài nguyên	-	624.960	10.547.840	11.172.800	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	7.874.123.600	-	135.640.338.359	135.640.338.359	7.874.123.600	-
Các loại thuế khác	-	-	591.756.100	591.756.100	-	-
	7.874.123.600	28.067.606.136	223.651.103.390	237.495.489.101	7.874.123.600	14.223.220.425

Phu lục 04

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	17.834.464.806	39.354.374.295	222.938.839.101
Lãi trong năm trước	-	-	-	123.672.136.417	123.672.136.417
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	(28.800.000.000)	(28.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.741.940.178)	(4.741.940.178)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	6.532.312.050	(6.532.312.050)	-
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	24.366.776.856	98.952.258.484	289.069.035.340
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	5.750.000.000	24.366.776.856	98.952.258.484	289.069.035.340
Lãi trong năm nay	-	-	-	142.480.969.366	142.480.969.366
Chi trả cổ tức năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	(4.032.000.000)	(4.032.000.000)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận ⁽¹⁾	-	-	19.682.000.000	(19.682.000.000)	-
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	5.750.000.000	44.048.776.856	169.719.227.850	379.518.004.706