

CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP
NAM TÂN UYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1263/NTC-TCKT

Bình Dương, ngày 14 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 03/2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

- Mã chứng khoán: NTC
- Địa chỉ: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại liên hệ : 0274.3652324 Fax:
- Email: tuan503222@gmail.com Website: namtanuyen.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 03/2024

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 14/10/2024 tại đường dẫn: <https://www.namtanuyen.com.vn/trang/bao-cao-tai-chinh-quy>.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3/2024;
- Văn bản giải trình số 1259/NTC-TCKT ngày 11/10/2024.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Bộ Thanh Tuấn



**CÔNG TY CP KCN
NAM TÂN UYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1259/NTC-TCKT

Bình Dương, ngày 11 tháng 10 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch trên
10% lợi nhuận sau thuế của quý
03/2024 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
- Mã chứng khoán: NTC
- Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại: 0274.3652328 Fax: 0274.3652325

Thực hiện theo khoản 4, điều 14, chương III của thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 03 năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Quý 03 Năm 2024	Quý 03 Năm 2023	Chênh lệch	% tăng/ giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.157.955.149	76.720.268.471	(12.562.313.322)	(16,37)

Nguyên nhân thay đổi: Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này giảm 21,18% (tương đương 13,06 tỷ đồng) chủ yếu do lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giảm.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC *Tuan*

Huỳnh Hữu Tín

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

QUÝ 03 NĂM 2024



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

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

NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán	01 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05
Thuyết minh Báo cáo tài chính	06 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.598.364.293.223	1.343.608.711.146
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	6.521.293.232	20.536.296.559
111	1. Tiền		6.521.293.232	20.536.296.559
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.512.194.895.188	1.209.658.374.505
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.512.194.895.188	1.209.658.374.505
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		68.902.755.613	90.996.926.482
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	28.345.630.116	27.387.825.820
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.759.375.895	510.974.317
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	58.798.379.290	81.119.601.892
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(20.000.629.688)	(18.021.475.547)
140	IV. Hàng tồn kho	09	833.668.658	217.404.631
141	1. Hàng tồn kho		833.668.658	217.404.631
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.911.680.532	22.199.708.969
152	0. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	9.911.680.532	22.199.708.969
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.929.317.584.836	3.219.108.064.922
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	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		27.697.086.566	32.707.131.815
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	27.697.086.566	32.707.131.815
222	- Nguyên giá		98.322.052.997	98.322.052.997
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(70.624.966.431)	(65.614.921.182)
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	III. Bất động sản đầu tư	13	307.519.778.609	333.299.450.387
231	- Nguyên giá		705.546.172.489	705.546.172.489
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(398.026.393.880)	(372.246.722.102)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	184.990.705.324	181.320.544.689
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.731.628.350	9.677.972.714
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		175.259.076.974	171.642.571.975

250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	635.281.762.364	886.290.422.638
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	413.605.024.000
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		(2.111.601.362)	(2.111.601.362)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		51.910.339.726	302.919.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.773.828.251.973	1.785.490.515.393
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.773.828.251.973	1.785.490.515.393
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.527.681.878.059	4.562.716.776.068

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.370.510.641.514	3.602.186.957.886
310	I. Nợ ngắn hạn		485.502.183.595	660.332.692.682
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	773.686.029	719.722.669
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	303.286.702.645	277.052.304.852
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.968.334.123	1.264.899.905
314	4. Phải trả người lao động		767.971.441	3.825.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	45.924.612	205.661.882
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	92.429.761.844	96.016.814.615
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.999.410.494	1.392.841.332
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	80.105.762.606	275.925.539.821
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.124.629.801	3.929.907.606
330	II. Nợ dài hạn		2.885.008.457.919	2.941.854.265.204
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.045.485.913	3.120.493.479
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.857.378.226.896	2.909.977.037.638
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	24.584.745.110	28.756.734.087
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.157.171.236.545	960.529.818.182
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.157.171.236.545	960.529.818.182
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		239.999.800.000	239.999.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		364.905.566.811	275.004.616.689
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		546.515.869.734	439.775.401.493
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		351.452.739.176	140.105.567.752
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		195.063.130.558	299.669.833.741
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.527.681.878.059	4.562.716.776.068

Nguyễn Hồng Thu
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Huyền Hữu Tín
Phó Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023	Lũy kế 9 tháng năm 2024	Lũy kế 9 tháng năm 2023
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.	51.237.651.788	54.336.740.950	174.932.287.876	172.472.882.469
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.237.651.788	54.336.740.950	174.932.287.876	172.472.882.469
11	4. Giá vốn hàng bán	25.	17.466.525.638	16.177.784.005	56.971.870.883	49.166.063.341
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.771.126.150	38.158.956.945	117.960.416.993	123.306.819.128
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.	48.581.044.532	61.641.544.566	139.479.380.541	174.843.216.613
22	7. Chi phí tài chính	27.	1.027.517.895	2.512.601.192	5.246.274.173	5.834.650.589
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		940.437.552	2.425.525.389	4.985.042.226	5.573.410.215
25	8. Chi phí bán hàng	28.	695.690.014	651.771.058	1.576.710.477	1.550.190.004
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.	7.924.492.677	7.913.886.215	22.478.988.435	22.011.092.237
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		72.704.470.096	88.722.243.046	228.137.824.449	268.754.102.911
31	11. Thu nhập khác	30.	1.511.003.788	2.456.416.307	2.881.965.236	3.873.680.218
32	12. Chi phí khác	31.	353.508.359	1.741.199.897	1.754.316.807	2.705.403.105
40	13. Lợi nhuận khác		1.157.495.429	715.216.410	1.127.648.429	1.168.277.113
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		73.861.965.525	89.437.459.456	229.265.472.878	269.922.380.024
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.	9.704.010.376	12.717.190.985	34.202.342.320	37.893.821.236
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		64.157.955.149	76.720.268.471	195.063.130.558	232.028.558.788
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33.	2.673	3.197	8.128	9.668



Nguyễn Hồng Thu
 Người lập

Bồ Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Huyền Hữu Tín
 Phó Tổng giám đốc

Bình Dương, ngày 10 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 03 năm 2024
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2024	2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		158.428.454.184	298.186.874.987
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(28.172.500.898)	(16.381.426.061)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(11.300.072.893)	(12.367.665.511)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(5.092.964.473)	(5.479.568.028)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.914.313.883)	(23.771.130.159)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.227.272.929	2.711.476.415
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.983.982.053)	(13.913.526.867)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		80.191.892.913	228.985.034.776
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(128.261.481)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	165.454.545
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.322.006.704.660)	(939.841.123.887)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.275.832.159.988	654.791.287.532
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(130.765.124.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		147.920.501.974	148.302.430.280
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		101.617.695.821	(267.347.075.530)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		29.375.190.833	264.090.099.660
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(225.194.968.048)	(87.491.888.121)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.902.000)	(143.984.490.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(195.824.679.215)	32.613.721.539
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(14.015.090.481)	(5.748.319.215)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		20.536.296.559	9.372.796.790
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		87.154	73.153
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	6.521.293.232	3.624.550.728

Nguyễn Hồng Thu
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
Phó Tổng giám đốc
Bình Dương, ngày 10 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm 2024

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 mười ba ngày 20 tháng 08 năm 2023. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 239.999.800.000 đồng; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là: 128 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 139 người).

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 chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư 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

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

2.5 . Tiền

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

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 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.

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

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 kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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: Là chi phí phát sinh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng đã bỏ ra.

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

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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	10 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Cây lâu năm	08 năm
- Các tài sản khác	03 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Đường	05 - 30 năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30 năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Thuê hoạt động

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

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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 lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

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

2.16 . 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 hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong 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, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phân chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

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.

2.18 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.19 . 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 kỳ kế toán.

2.20 . 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.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Giá vốn hàng bán

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23 . 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;
- 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.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.26 . 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 nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.27 . Thông tin bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2023 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	340.026.711	266.197.193
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.181.266.521	20.270.099.366
	6.521.293.232	20.536.296.559

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.512.194.895.188	-	1.209.658.374.505	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.512.194.895.188	-	1.209.658.374.505	-
Đầu tư dài hạn	51.910.339.726	-	302.919.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	51.910.339.726	-	302.919.000.000	-
	1.564.105.234.914	-	1.512.577.374.505	-

(*) Tại ngày 30/09/2024, đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.512.194.895.188 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,4 %/năm đến 9%/năm.

(*) Tại ngày 30/09/2024, đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 51.910.339.726 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,2 %/năm đến 5,6 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	30/09/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	413.605.024.000	(2.111.601.362)	332.838.649.100	413.605.024.000	(2.111.601.362)	326.490.228.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(2.111.601.362)	-	10.000.000.000	(2.111.601.362)	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long(*) MH3	174.755.024.000	-	332.838.649.100	174.755.024.000	-	326.490.228.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-	-	28.850.000.000	-	-
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-	-	80.000.000.000	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	-	1.352.306.075.400	171.878.000.000	-	1.047.456.702.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (*) SIP	91.000.000.000	-	1.352.306.075.400	91.000.000.000	-	1.047.456.702.000
- Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông	35.931.500.000	-	-	35.931.500.000	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Thủy.điện Geruco Sông Côn	13.446.500.000	-	-	13.446.500.000	-	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000	-	-
	585.483.024.000	(2.111.601.362)	1.685.144.724.500	585.483.024.000	(2.111.601.362)	1.373.946.930.000

(*) Các Công ty đang niêm yết trên sàn UPCOM và HOSE.



Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Bình Phước	40,00%	40,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Sản xuất Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Bình Phước	37,79%	37,79%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,00%	9,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông	Tỉnh Đắc Nông	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tỉnh Bình Dương	7,50%	7,50%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tỉnh Quảng Nam	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	15,00%	15,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Quang Phúc	38.886.904	-	32.695.112	-
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	(12.270.388.072)	21.362.738.057	(10.681.369.028)
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.468.774.296	(1.451.494.598)	1.468.774.296	(1.015.182.234)
Các khách hàng khác	5.475.230.859	(236.729.238)	4.523.618.355	(196.021.305)
	28.345.630.116	(13.958.611.908)	27.387.825.820	(11.892.572.567)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Đạt Hoàng Gia	1.250.000.000	-		
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	234.036.000	-	234.036.000	-
CN Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC	126.584.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	148.755.895	(57.657.780)	276.938.317	(144.542.980)
	1.759.375.895	(57.657.780)	510.974.317	(144.542.980)

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	51.872.345.434	-	75.135.241.892	-
Tạm ứng	610.000.000	-	-	-
Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	331.673.856	-		
	58.798.379.290	(5.984.360.000)	81.119.601.892	(5.984.360.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác	58.798.379.290	(5.984.360.000)	81.119.601.892	(5.984.360.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	51.872.345.434	-	75.135.241.892	-
Khác	941.673.856	-		
	58.798.379.290	(5.984.360.000)	81.119.601.892	(5.984.360.000)

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)

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

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

8 . NỢ XẤU

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng An Khang	57.657.780	-	57.657.780	-
- Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc quy hoạch An Lạc		-	86.885.200	-
- Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	9.092.349.985	21.362.738.057	10.681.369.029
- Công ty CP Điện lực Hoàng Ngân	1.468.774.296	17.279.698	1.468.774.296	453.592.062
- Các khoản khác	651.721.883	414.992.645	990.316.694	794.295.389
	54.775.252.016	9.524.622.328	55.200.732.027	11.929.256.480

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	833.668.658	-	217.404.631	-
	833.668.658	-	217.404.631	-

10 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

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

	30/09/2024		01/01/2024	
	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 Nam Tân Uyên mở rộng	9.731.628.350	9.731.628.350	9.677.972.714	9.677.972.714
	9.731.628.350	9.731.628.350	9.677.972.714	9.677.972.714

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hội Nghĩa, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m² trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m², đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m².

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2(*)	171.018.981.604	170.890.720.123
- Chi phí ban đầu	9.566.140.233	9.437.878.752
- Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế	5.139.090.908	5.139.090.908
- Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182
- Chi phí đền bù	156.141.932.281	156.141.932.281
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	151.851.852	151.851.852
Hạng mục Phòng cháy chữa cháy	600.000.000	600.000.000
Cải tạo hệ thống thoát nước mưa KCN Nam Tân Uyên mở rộng	3.488.243.518	
	175.259.076.974	171.642.571.975

(*) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, Phường Uyên Hưng, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm, hiện dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023.
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/09/2024: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đã được quyết định giao đất đợt 1 số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương. Theo Quyết định 1343 diện tích đất được giao đợt 1 là 344,337 ha, số diện tích đất còn lại Công ty đang đề nghị tỉnh giao đất đợt 2. Công ty đang triển khai làm hồ sơ xin giấy phép xây dựng và thực hiện thi công dự án ngay sau khi được cấp phép.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	12.866.612.731	6.506.576.762	40.878.205.120	314.590.764	3.359.842.357	1.689.093.448	65.614.921.182
- Khấu hao trong kỳ	1.297.741.283	272.069.634	3.096.027.495	-	323.889.598	20.317.239	5.010.045.249
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	14.164.354.014	6.778.646.396	43.974.232.615	314.590.764	3.683.731.955	1.709.410.687	70.624.966.431
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	15.148.194.724	444.744.228	15.957.541.886	-	1.136.333.738	20.317.239	32.707.131.815
Tại ngày cuối kỳ	13.850.453.441	172.674.594	12.861.514.391	-	812.444.140	-	27.697.086.566

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2024 và 31/03/2024 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	264.585.764.928	440.960.407.561	705.546.172.489
Số dư cuối kỳ	264.585.764.928	440.960.407.561	705.546.172.489
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	138.288.243.685	233.958.478.417	372.246.722.102
- Khấu hao trong kỳ	9.919.994.039	15.859.677.739	25.779.671.778
Số dư cuối kỳ	148.208.237.724	249.818.156.156	398.026.393.880
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	126.297.521.243	207.001.929.144	333.299.450.387
Tại ngày cuối kỳ	116.377.527.204	191.142.251.405	307.519.778.609

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	15.617.991.223	15.956.416.652
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	11.324.828.925	11.586.056.332
Tiền thuê đất ⁽³⁾	979.185.489.179	989.341.420.799
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾	37.960.981.124	38.820.437.913
Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cao Su Phước Hòa ⁽⁵⁾	704.000.000.000	704.000.000.000
Chi phí lãi vay trả tiền đền bù	25.738.961.522	25.738.961.522
Chi phí trả trước dài hạn khác		47.222.175
	1.773.828.251.973	1.785.490.515.393

(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) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 48.484.579.197 VND. 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.

(4) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HĐ/CSPH-NTC ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 VND. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 VND và giá trị hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay vốn hóa là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù của dự án. Các khoản chi phí này Công ty sẽ phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty Cổ phần Tur vản Xây dựng Phước Lộc	376.730.300	376.730.300		
Công ty TNHH Kỹ thuật công Nghệ Đặng Tiến		-	244.269.200	244.269.200
Công ty TNHH Tur vản Xây dựng Phước Trường	269.801.900	269.801.900	269.801.900	269.801.900
Phải trả người bán khác	127.153.829	127.153.829	205.651.569	205.651.569
	<u>773.686.029</u>	<u>773.686.029</u>	<u>719.722.669</u>	<u>719.722.669</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Các công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2	302.926.600.390	269.162.202.370
- Người mua trả tiền trước khác	360.102.255	7.890.102.482
	<u>303.286.702.645</u>	<u>277.052.304.852</u>

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	841.157.258	9.587.717.547	7.465.392.266	-	2.963.482.539
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	22.199.708.969	-	34.202.342.320	21.914.313.883	9.911.680.532	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	423.742.647	37.782.440	456.673.503	-	4.851.584
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	22.199.708.969	1.264.899.905	43.830.842.307	29.839.379.652	9.911.680.532	2.968.334.123

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	45.924.612	205.661.882
	45.924.612	205.661.882
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	3.045.485.913	3.120.493.479
	3.045.485.913	3.120.493.479

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	89.976.321.984	92.778.908.621
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	200.048.901	1.904.805.719
- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	2.253.390.959	1.333.100.275
	<u>92.429.761.844</u>	<u>96.016.814.615</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	2.857.378.226.896	2.909.977.037.638
	<u>2.857.378.226.896</u>	<u>2.909.977.037.638</u>

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	22.323.498	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.607.192.000	1.017.853.448
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	259.388.000	264.290.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.506.996	110.697.884
	<u>2.999.410.494</u>	<u>1.392.841.332</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	24.584.745.110	28.756.734.087
	<u>24.584.745.110</u>	<u>28.756.734.087</u>

21 . VAY

	01/01/2024		Trong kỳ		30/09/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	275.925.539.821	275.925.539.821			80.105.762.606	80.105.762.606
	<u>275.925.539.821</u>	<u>275.925.539.821</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80.105.762.606</u>	<u>80.105.762.606</u>

(*) Hợp đồng tín dụng số 060B23 ngày 08/09/2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Trả cổ tức, mua cổ phần Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, bổ sung vốn kinh doanh;
- + Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 4,2%/năm - 9,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 80.105.762.606 VND;

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	239.999.800.000	5.750.000.000	198.075.114.545	270.382.242.970	714.207.157.515
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	299.669.833.741	299.669.833.741
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	76.929.502.144	(76.929.502.144)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.347.213.074)	(5.347.213.074)
Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	(47.999.960.000)	(47.999.960.000)
Số dư cuối kỳ trước	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182
Số dư đầu kỳ này	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	195.063.130.558	195.063.130.558
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	89.900.950.122	(89.900.950.122)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.976.925.269)	(1.976.925.269)
Quỹ Khen thưởng Phúc lợi năm 2022 điều chỉnh lại	-	-	-	3.555.213.074	3.555.213.074
Số dư cuối kỳ này	239.999.800.000	5.750.000.000	364.905.566.811	546.515.869.734	1.157.171.236.545



a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85	78.848.400.000	32,85	78.848.400.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	20,42	49.005.000.000	20,42	49.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	19,95	47.891.000.000	19,95	47.891.000.000
Các cổ đông khác	26,78	64.255.400.000	26,78	64.255.400.000
	100	239.999.800.000	100	239.999.800.000

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

	Quý 3 Năm 2024 VND	Quý 3 Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối kỳ	239.999.800.000	239.999.800.000

c) Cổ phiếu

	30/09/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

d) Các quỹ của Công ty

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	364.905.566.811	275.004.616.689
	364.905.566.811	275.004.616.689

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m². Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

Công ty mới được tỉnh Bình Dương giao đất theo Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 23/05/2023; tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp. Diện tích khu đất giao là 3.443.372,1 m²; Công ty đang hoàn tất các thủ tục để ký hợp đồng thuê đất chính thức

b) Ngoại tệ các loại

	30/09/2024	01/01/2024
- Đồng đô la Mỹ (USD)	64,35	94,05

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

	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	45.922.175.289	37.018.001.789
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.645.096.850	16.608.622.425
Doanh thu khác	670.379.649	710.116.736
	51.237.651.788	54.336.740.950

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	11.718.459.497	10.050.521.669
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.718.066.141	6.127.262.336
Giá vốn khác	30.000.000	
	17.466.525.638	16.177.784.005

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	21.537.088.348	29.686.359.245
Lãi bán hàng trả chậm	55.450.484	4.094.974.013
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.988.505.700	27.860.131.500
Lãi chênh lệch tỷ giá		79.808
	48.581.044.532	61.641.544.566
	24.562.255.700	27.860.131.500
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)</i>		

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	940.437.552	2.425.525.389
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	87.075.803	87.075.803
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.540	
	1.027.517.895	2.512.601.192

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	405.140.891	538.962.581

Chi phí dịch vụ mua ngoài	290.549.123	112.808.477
	695.690.014	651.771.058
29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
	<u>Quý 03 năm 2024</u>	<u>Quý 03 năm 2023</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.513.773.195	4.892.436.612
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.086.622.307	1.150.112.316
Chi phí dự phòng	(86.885.200)	
Thuế, phí, và lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	476.376.326	138.529.771
Chi phí khác bằng tiền	2.934.606.049	1.732.807.516
	7.924.492.677	7.913.886.215
30 . THU NHẬP KHÁC		
	<u>Quý 03 năm 2024</u>	<u>Quý 03 năm 2023</u>
	VND	VND
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	353.508.359	1.168.948.271
Thu nhập khác	1.157.495.429	1.287.468.036
	1.511.003.788	2.456.416.307
31 . CHI PHÍ KHÁC		
	<u>Quý 03 năm 2024</u>	<u>Quý 03 năm 2023</u>
	VND	VND
Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		165.454.545
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	353.508.359	1.168.948.271
Chi phí nộp phạt		
Chi phí khác		406.797.081
	353.508.359	1.741.199.897
32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH		
	<u>Quý 03 năm 2024</u>	<u>Quý 03 năm 2023</u>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	73.861.965.525	89.437.459.456
Các khoản điều chỉnh tăng	1.646.592.057	2.008.626.967
- Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành	165.900.000	165.000.000
- Chi phí không hợp lệ	1.480.692.057	1.843.626.967
Các khoản điều chỉnh giảm	26.988.505.700	27.860.131.500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.988.505.700	27.860.131.500
Thu nhập chịu thuế TNDN	48.520.051.882	63.585.954.923

Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào
chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này

Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	9.704.010.376	12.717.190.985
--	----------------------	-----------------------

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:

	Quý 03 năm 2024 VND	Quý 03 năm 2023 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	64.157.955.149	76.720.268.471
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.673	3.197

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	9 tháng đầu năm 2024 VND	9 tháng đầu năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.389.490.308	1.018.629.816
Chi phí nhân công	12.679.798.809	15.429.145.469
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.780.974.055	31.451.825.968
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.074.573.268	11.224.918.491
Chi phí khác bằng tiền	15.099.733.355	13.599.825.838
	81.027.569.795	72.727.345.582

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, 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 kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
------------------------------	--------------------------------	-------------------	-------------

Tại ngày 30/09/2024

Đầu tư dài hạn	-	1.352.306.075.400	-	1.352.306.075.400
	-	1.352.306.075.400	-	1.352.306.075.400
Tại ngày 01/01/2024				
Đầu tư dài hạn	-	1.047.456.702.000	-	1.047.456.702.000
	-	1.047.456.702.000	-	1.047.456.702.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/09/2024				
Tiền	6.181.266.521	-	-	6.181.266.521
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.143.379.718	-	-	67.143.379.718
Các khoản cho vay	1.512.194.895.188	51.910.339.726	-	1.564.105.234.914
	1.585.519.541.427	51.910.339.726	-	1.637.429.881.153
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền	20.270.099.366	-	-	20.270.099.366
Phải thu khách hàng, phải thu khác	90.630.495.145	-	-	90.630.495.145
Các khoản cho vay	1.209.658.374.505	302.919.000.000	-	1.512.577.374.505
	1.320.558.969.016	302.919.000.000	-	1.623.477.969.016

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/09/2024				
Vay và nợ	80.105.762.606	-	-	80.105.762.606
Phải trả người bán, phải trả khác	3.773.096.523	24.584.745.110	-	28.357.841.633
Chi phí phải trả	45.924.612	3.045.485.913	-	3.091.410.525
	83.924.783.741	27.630.231.023	-	111.555.014.764
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	275.925.539.821	-	-	275.925.539.821
Phải trả người bán, phải trả khác	2.112.564.001	28.756.734.087	-	30.869.298.088
Chi phí phải trả	205.661.882	400.040.352	2.720.453.127	3.326.155.361
	278.243.765.704	29.156.774.439	2.720.453.127	310.120.993.270

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

36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 3 NĂM 2024

	Quý 03 năm 2024 VND	Quý 03 năm 2023 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	-	125.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	10.000.000.000	37.469.144.313

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý 03 năm 2024	Quý 03 năm 2023
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	24.562.255.700	27.860.131.500
Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú	16.400.000.000	15.200.000.000
Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây		4.522.000.000
Công ty Cổ phần KCN Cao Su Bình Long	8.162.255.700	8.138.131.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG		
Công ty Cổ phần KCN An Điền		

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chức vụ	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
	2024	2023
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
- Ông Đỗ Hữu Phước Chủ tịch HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Ông Huỳnh Hữu Tín Phó Tổng Giám đốc	311.758.400	389.584.780
- Ông Trần Văn Bình Phó Tổng Giám đốc	297.357.040	352.566.765
- Ông Bò Thanh Tuấn Kế toán trưởng	291.480.718	346.872.200
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên Trưởng ban BKS	270.791.976	332.246.740
- Ông Trịnh Thế Sơn Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo tài chính quý 03/2023 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 .

(Handwritten signatures and a red circular stamp of Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên)

Nguyễn Hồng Thu
 Người lập

Bò Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
 Phó Tổng giám đốc

Bình Dương, ngày 10 tháng 10 năm 2024