

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
Điện thoại: 0274 3652 328 Fax: 0274 3652 325
Mã số thuế: 3700621209

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 03 NĂM 2021

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên

Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

NỘI DUNG

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| Báo cáo tài chính | 01 - 31 |
| Bảng cân đối kế toán | 01- 02 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 03 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 04 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 05 - 31 |

370
CỔ
CỔ
HUY
NAM
TÂN
UYÊN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.260.589.703.793 | 1.547.059.687.291 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3. | 11.014.883.791 | 211.919.302.017 |
| 111 | 1. Tiền | | 11.014.883.791 | 21.719.302.017 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | | 190.200.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4. | 1.192.248.856.928 | 1.248.325.798.099 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 1.192.248.856.928 | 1.248.325.798.099 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 47.144.322.580 | 67.421.056.196 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5. | 3.325.572.757 | 2.434.493.786 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6. | 2.191.888.728 | 1.347.927.681 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7. | 47.668.878.875 | 69.680.652.509 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (6.042.017.780) | (6.042.017.780) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9. | 507.693.266 | 200.727.152 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 507.693.266 | 200.727.152 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 9.673.947.228 | 19.192.803.827 |
| 153 | 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17. | 9.673.947.228 | 19.192.803.827 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.880.315.151.124 | 2.901.069.618.703 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | - | - |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 7. | 25.250.000.000 | 25.250.000.000 |
| 219 | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | (25.250.000.000) | (25.250.000.000) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 38.948.347.175 | 43.815.263.431 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 38.948.347.175 | 43.815.263.431 |
| 222 | - Nguyên giá | | 88.824.184.315 | 88.915.591.482 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (49.875.837.140) | (45.100.328.051) |
| 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. | 376.672.919.035 | 401.600.495.449 |
| 231 | - Nguyên giá | | 662.154.296.780 | 662.224.129.798 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (285.481.377.745) | (260.623.634.349) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 10. | 215.187.472.732 | 212.987.759.472 |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | 9.677.972.714 | 8.686.048.832 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 205.509.500.018 | 204.301.710.640 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4. | 470.017.900.000 | 467.090.963.014 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 202.839.900.000 | 202.839.900.000 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 171.878.000.000 | 171.878.000.000 |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 95.300.000.000 | 92.373.063.014 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 1.779.488.512.182 | 1.775.575.137.337 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14. | 1.779.488.512.182 | 1.775.575.137.337 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.140.904.854.917 | 4.448.129.305.994 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 3.398.590.559.529 | 3.764.931.195.553 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 403.936.330.537 | 874.345.992.058 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15. | 1.592.582.814 | 1.198.900.318 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16. | 13.558.868.752 | 2.796.309.516 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17. | 10.254.420.382 | 6.226.568.557 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.008.870.774 | |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18. | 104.904.344 | 366.432.340 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 19. | 89.271.374.950 | 147.384.671.705 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20. | 82.380.350.307 | 99.886.739.932 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 187.958.244.000 | 595.592.000.000 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | | 3.800.562.834 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 17.806.714.214 | 17.093.806.856 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 2.994.654.228.992 | 2.890.585.203.495 |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 18. | 2.700.292.066 | 2.700.292.066 |
| 336 | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 19. | 2.960.595.438.547 | 2.856.941.565.428 |
| 337 | 3. Phải trả dài hạn khác | 20. | 31.306.498.379 | 29.697.346.001 |
| 338 | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 21 | 52.000.000 | 1.246.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 742.314.295.388 | 683.198.110.441 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 742.314.295.388 | 683.198.110.441 |
| 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 | | 139.228.744.316 | 110.134.217.740 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 357.335.751.072 | 327.314.092.701 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 145.225.389.687 | 132.368.826.940 |
| 421b | LNST chưa phân phối kỳ này | | 212.110.361.385 | 194.945.265.761 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.140.904.854.917 | 4.448.129.305.994 |






Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 14 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2021

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 | Lũy kế 09 tháng đầu năm 2021 | Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020 |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| | | | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24. | 37.480.717.577 | 102.785.962.824 | 164.825.118.065 | 194.752.220.707 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 37.480.717.577 | 102.785.962.824 | 164.825.118.065 | 194.752.220.707 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 25. | 16.286.574.472 | 20.309.735.609 | 53.412.855.796 | 52.952.707.962 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 21.194.143.105 | 82.476.227.215 | 111.412.262.269 | 141.799.512.745 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26. | 41.827.642.419 | 50.485.580.722 | 156.734.861.914 | 172.370.645.618 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27. | 93.949.731 | 5.271.254.800 | 279.985.659 | 5.492.632.893 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 14.121.000 | 5.183.889.822 | 64.089.000 | 5.304.881.219 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 28. | 456.702.175 | 578.759.248 | 1.101.851.007 | 1.202.145.281 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29. | 5.920.779.913 | 8.339.355.548 | 19.484.318.501 | 25.102.107.626 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 56.550.353.705 | 118.772.438.341 | 247.280.969.016 | 282.373.272.563 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 30. | 601.734.968 | 738.765.160 | 2.419.970.011 | 1.657.423.760 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 31. | 601.734.968 | 580.426.754 | 1.955.766.375 | 1.327.031.240 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | - | 158.338.406 | 464.203.636 | 330.392.520 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 56.550.353.705 | 118.930.776.747 | 247.745.172.652 | 282.703.665.083 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 32. | 7.957.944.941 | 21.016.753.426 | 35.634.811.267 | 43.524.055.354 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 48.592.408.764 | 97.914.023.321 | 212.110.361.385 | 239.179.609.729 |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 33. | 2.025 | 6.120 | 8.838 | 14.949 |

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 14 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế 09 tháng đầu | Lũy kế 09 tháng đầu |
|--|---|-------------|--------------------------|----------------------------|
| | | | <u>năm 2021</u> | <u>năm 2020</u> |
| | | | 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 | | 263.085.090.589 | 328.279.242.755 |
| 02 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (41.849.021.965) | (98.671.662.240) |
| 03 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | (9.825.322.597) | (9.873.900.514) |
| 04 | 4. Tiền lãi vay đã trả | | (66.420.000) | (5.124.206.465) |
| 05 | 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (26.115.954.668) | (22.871.149.263) |
| 06 | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 3.967.974.321 | 1.614.167.693 |
| 07 | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (17.299.184.002) | (17.226.751.744) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 171.897.161.678 | 176.125.740.222 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và | | (1.020.000.000) | (421.245.869.785) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | | 236.363.636 | - |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (1.543.018.392.215) | (1.768.785.293.071) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 1.596.168.396.400 | 1.053.739.788.757 |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 142.039.936.956 | 110.365.330.605 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 194.406.304.777 | (1.025.926.043.494) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 63.116.244.000 | 400.000.000.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (471.944.000.000) | (1.194.000.000) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (158.380.104.000) | (82.166.725.700) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (567.207.860.000) | 316.639.274.300 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (200.904.393.545) | (533.161.028.972) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 211.919.302.017 | 541.401.553.308 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | (24.681) | (1.186.486) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3. | 11.014.883.791 | 8.239.337.850 |

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 14 tháng 10 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm 2021

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 ngày 29 tháng 01 năm 2021 và thay đổi sang số 3700621209.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2021 là 239.999.800.000 đồng; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; 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.

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản 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

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

2.4 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong Quý 03 năm 2021 và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối Quý 03 năm 2021 được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối Quý 03 năm 2021 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 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.

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

2.8 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối Quý 03 năm 2021 là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 Tài sản cố định

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

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

- | | | |
|-----------------------------------|---------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 35 | năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 10 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 | năm |

| | | |
|------------------------|----|-----|
| - Cây lâu năm | 08 | năm |
| - Tài sản cố định khác | 08 | năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 | năm |

2.10 Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 Thuê hoạt động

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

2.13 Chi phí trả trước

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

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

2.14 Các khoản nợ phải trả

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

2.15 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi 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 Quý 03 năm 2021 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 Quý 03 năm 2021 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của Quý 03 năm 2021 báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Quý 03 năm 2021 được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong Quý 03 năm 2021. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

2.20 Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính



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

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

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

2.21 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong Quý 03 năm 2021 được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong Quý 03 năm 2021 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 03 năm 2021.

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

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

2.22 Chi phí tài chính

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

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

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong Quý 03 năm 2021, không bù trừ với doanh thu hoạt

2.23 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 03 năm 2021 và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Ưu đãi thuế

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN với thuế suất 20%

2.24 Lãi trên cổ phiếu

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

2.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.26 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp 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.

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 136.627.799 | 174.299.763 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 10.878.255.992 | 21.545.002.254 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 190.200.000.000 |
| | 11.014.883.791 | 211.919.302.017 |

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|----------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng | 1.192.248.856.928 | - | 1.248.325.798.099 | - |
| Đầu tư dài hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng | 95.300.000.000 | - | 92.373.063.014 | - |
| | 1.287.548.856.928 | - | 1.340.698.861.113 | - |

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2021 như sau:

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

Đầu tư vào đơn vị khác

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| Công ty TNHH MTV Quang Phúc | 712.974.022 | - | 383.504.186 | - |
| Phải thu khách hàng khác | 2.612.598.735 | - | 2.050.989.600 | - |
| | 3.325.572.757 | - | 2.434.493.786 | - |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi tiết trả trước cho người bán có số dư lớn | | | | |
| Công ty TNHH Tư vấn quản lý EMS | 173.250.000 | | 173.250.000 | |
| Công ty Luật TNHH MTV Đức Tự TPP | 150.000.000 | | 150.000.000 | |
| Công ty TNHH Tư Vấn Thiết kế - Xây dựng Đức An | | | 241.368.845 | |
| Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương | 364.500.000 | | 364.500.000 | |
| Công ty TNHH Ô tô chuyên dụng Hiên Hòa | 1.020.000.000 | | | |
| Trả trước cho người bán khác | 484.138.728 | (57.657.780) | 418.808.836 | (57.657.780) |
| | 2.191.888.728 | (57.657.780) | 1.347.927.681 | (57.657.780) |

7. PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng | 40.988.698.875 | - | 63.580.442.509 | - |
| Tạm ứng | 604.000.000 | - | 48.000.000 | - |
| 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 | 91.820.000 | - | 67.850.000 | - |
| | 47.668.878.875 | (5.984.360.000) | 69.680.652.509 | (5.984.360.000) |

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 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 khả năng thu hồi khoản đầu tư là khó nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

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

8. NỢ XẤU

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 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 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 | - |
| - Các khoản khác | 57.657.780 | - | 57.657.780 | - |
| | 31.292.017.780 | - | 31.292.017.780 | - |

9. HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|-----------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên vật liệu | 507.693.266 | - | 200.727.152 | - |
| | 507.693.266 | - | 200.727.152 | - |

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | 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 | 9.677.972.714 | 9.677.972.714 | 8.686.048.832 | 8.686.048.832 |
| | 9.677.972.714 | 9.677.972.714 | 8.686.048.832 | 8.686.048.832 |

- Tên Dự án: Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Quy mô diện tích: 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

| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu | 197.255.078 | - |
| - Chi phí kiểm toán nhà xưởng cho thuê NTCI | 197.255.078 | |
| Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng ⁽¹⁾ | 34.851.792.334 | 33.841.258.034 |
| - Chi phí đền bù | 32.852.061.425 | 32.849.334.152 |
| - Chi phí khảo sát | | 991.923.882 |
| - Lệ bộ hành các tuyến còn lại | 1.999.730.909 | |
| Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 ^c | 170.460.452.606 | 170.460.452.606 |
| - Chi phí ban đầu | 9.007.611.235 | 9.007.611.235 |
| - 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 |
| | 205.509.500.018 | 204.301.710.640 |

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

- Tên Dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng;
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 491.013.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Năm 2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2020;
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 30/09/2021: Dự án đã đưa vào sử dụng cho thuê phần lớn, còn hạng mục nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 chưa thực hiện và 1 số hạng mục đường giao thông, vỉa hè đang thực hiện phần còn lại.

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

- Tên Dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Năm 2017;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 30/09/2021: Một số chi phí ban đầu của dự án mở rộng khu công nghiệp; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

17
HIỆ
ÊN
NH T

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cây lâu năm | Tài sản cố định khác | Cộng |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 22.705.834.550 | 6.740.487.657 | 53.792.402.114 | 314.590.764 | 4.384.286.452 | 977.989.945 | 88.915.591.482 |
| - Mua trong năm | | | | | | 731.420.742 | 731.420.742 |
| - Thanh lý, nhượng bán trong năm | | | (822.827.909) | | | | (822.827.909) |
| Số dư cuối năm | 22.705.834.550 | 6.740.487.657 | 52.969.574.205 | 314.590.764 | 4.384.286.452 | 1.709.410.687 | 88.824.184.315 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 6.091.103.011 | 3.864.787.059 | 32.148.374.619 | 314.590.764 | 1.822.734.505 | 858.738.093 | 45.100.328.051 |
| - Khấu hao trong năm | 1.128.278.206 | 853.716.684 | 2.262.928.037 | - | 323.889.598 | 206.696.564 | 4.775.509.089 |
| Số dư cuối năm | 7.219.381.217 | 4.718.503.743 | 34.411.302.656 | 314.590.764 | 2.146.624.103 | 1.065.434.657 | 49.875.837.140 |
| Giá trị còn lại | | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 16.614.731.539 | 2.875.700.598 | 21.644.027.495 | - | 2.561.551.947 | 119.251.852 | 43.815.263.431 |
| Tại ngày cuối năm | 15.486.453.333 | 2.021.983.914 | 18.558.271.549 | - | 2.237.662.349 | 643.976.030 | 38.948.347.175 |

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 30/09/2021 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.



13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Đường VND | Cơ sở hạ tầng VND | Cộng VND |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 238.797.864.838 | 423.426.264.960 | 662.224.129.798 |
| - Giảm do điều chỉnh quyết toán | (69.833.018) | | (69.833.018) |
| Số dư cuối năm | 238.728.031.820 | 423.426.264.960 | 662.154.296.780 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 96.956.647.483 | 163.666.986.866 | 260.623.634.349 |
| - Khấu hao trong năm | 8.954.686.437 | 15.903.056.959 | 24.857.743.396 |
| Số dư cuối năm | 105.911.333.920 | 179.570.043.825 | 285.481.377.745 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 141.841.217.355 | 259.759.278.094 | 401.600.495.449 |
| Tại ngày cuối năm | 132.816.697.900 | 243.856.221.135 | 376.672.919.035 |

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | 30/09/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾ | 16.971.692.932 | 17.310.118.361 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 954.192 | 7.088.283 |
| Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾ | 11.367.729.938 | 9.831.775.615 |
| Tiền thuê đất ⁽³⁾ | 980.381.831.897 | 990.537.763.517 |
| Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾ | 41.398.808.285 | 42.258.265.074 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 243.860.155 | 17.271.695 |
| Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao Su Phước Hòa | 704.000.000.000 | 704.000.000.000 |
| Chi phí lãi vay trả tiền đền bù | 25.123.634.783 | 11.612.854.792 |
| | 1.779.488.512.182 | 1.775.575.137.337 |

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

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

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

- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m² 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 493.844,9 m² 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 1.487.792 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
- Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 359.341,8 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng;
- Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng;
- Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 đồng;
- Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019;
- Theo Thông báo số 14055/TB-CT ngày 16/08/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 26/07/2018 đến ngày 17/01/2060 cho diện tích 30.014,30 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 7.481.497.300 đồng;
- Theo Thông báo số 11280/TB-CT ngày 25/05/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 17.423.665.035 đồng;
- Theo Thông báo số 12418/TB-CT ngày 01/06/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng;
- Theo thông báo số 21304, thông báo số 21305 và thông báo số 21306/TB-CT ngày 14/09/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền lệ phí thuê đất đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng.

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| | Số có khả năng trả | | Số có khả năng trả nợ | |
| | Giá trị VND | nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| Công ty TNHH Thiên Phương | 357.249.275 | 357.249.275 | | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen | 368.258.000 | 368.258.000 | 368.258.000 | 368.258.000 |
| Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất tỉnh Bình Dương | 312.283.865 | 312.283.865 | 312.283.865 | 312.283.865 |
| Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường | 269.801.900 | 269.801.900 | 219.738.000 | 219.738.000 |
| Phải trả các đối tượng khác | 284.989.774 | 284.989.774 | 298.620.453 | 298.620.453 |
| | 1.592.582.814 | 1.592.582.814 | 1.198.900.318 | 1.198.900.318 |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Juncheng | 8.963.829.943 | 2.365.000.000 |
| Công ty TNHH Chế Biến Gỗ Hiệp Long | 4.337.052.229 | |
| Các đối tượng khác | 257.986.580 | 431.309.516 |
| | 13.558.868.752 | 2.796.309.516 |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | - | 5.664.276.220 | 19.287.625.449 | 16.118.515.339 | | 8.833.386.330 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 19.192.803.827 | - | 35.634.811.267 | 26.115.954.668 | 9.673.947.228 | |
| Thuế Thu nhập cá nhân | - | 562.292.337 | 2.391.478.427 | 1.532.736.712 | | 1.421.034.052 |
| Các loại thuế khác | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| | 19.192.803.827 | 6.226.568.557 | 57.316.915.143 | 43.770.206.719 | 9.673.947.228 | 10.254.420.382 |

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 104.904.344 | 366.432.340 |
| - Chi phí lãi vay | 86.904.344 | 4.257.000 |
| - Các khoản phải trả khác | 18.000.000 | 362.175.340 |
| Chi phí phải trả dài hạn | 2.700.292.066 | 2.700.292.066 |
| - Chi phí chờ phân bổ | 2.700.292.066 | 2.700.292.066 |
| | 2.805.196.410 | 3.066.724.406 |

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <u>30/09/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước | 89.271.374.950 | 147.384.671.705 |
| | <u>89.271.374.950</u> | <u>147.384.671.705</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước | 2.960.595.438.547 | 2.856.941.565.428 |
| | <u>2.960.595.438.547</u> | <u>2.856.941.565.428</u> |

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>30/09/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 2.598.692.000 | 2.889.692.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 79.660.369.000 | 96.408.082.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 121.289.307 | 588.965.932 |
| | <u>82.380.350.307</u> | <u>99.886.739.932</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 31.306.498.379 | 29.697.346.001 |
| | <u>31.306.498.379</u> | <u>29.697.346.001</u> |

212
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 KHU CÔNG NGHIỆP
 NAM TÂN UYÊN
 BÌNH DƯƠNG

21 . VAY

| | 01/01/2021 | | Trong năm | | 30/09/2021 | |
|--|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| | 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 | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn Ngân hàng Vietcombank | 594.000.000.000 | 594.000.000.000 | 63.116.244.000 | 470.750.000.000 | 186.366.244.000 | 186.366.244.000 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | | | | | | |
| - Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam | 1.592.000.000 | 1.592.000.000 | 1.194.000.000 | 1.194.000.000 | 1.592.000.000 | 1.592.000.000 |
| | 595.592.000.000 | 595.592.000.000 | 64.310.244.000 | 471.944.000.000 | 187.958.244.000 | 187.958.244.000 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam | 2.838.000.000 | 2.838.000.000 | - | 1.194.000.000 | 1.644.000.000 | 1.644.000.000 |
| | 2.838.000.000 | 2.838.000.000 | - | 1.194.000.000 | 1.644.000.000 | 1.644.000.000 |
| 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) |
| Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng | 1.246.000.000 | 1.246.000.000 | | | 52.000.000 | 52.000.000 |



22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 160.000.000.000 | 5.750.000.000 | 166.483.200.299 | 248.360.390.881 | 580.593.591.180 |
| Tăng vốn trong năm trước | 79.999.800.000 | - | - | - | 79.999.800.000 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 290.945.265.761 | 290.945.265.761 |
| Trích lập các quỹ | - | - | 23.650.817.441 | (23.650.817.441) | - |
| Chi quỹ đầu tư phát triển tăng vốn | - | - | (79.999.800.000) | - | (79.999.800.000) |
| Chi trả cổ tức năm trước | - | - | - | (80.000.000.000) | (80.000.000.000) |
| Tạm ứng cổ tức năm 2020 | - | - | - | (96.000.000.000) | (96.000.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (12.340.746.500) | (12.340.746.500) |
| Số dư cuối năm trước | 239.999.800.000 | 5.750.000.000 | 110.134.217.740 | 327.314.092.701 | 683.198.110.441 |
| Số dư đầu năm nay | 239.999.800.000 | 5.750.000.000 | 110.134.217.740 | 327.314.092.701 | 683.198.110.441 |
| Lãi trong năm này | - | - | - | 212.110.361.385 | 212.110.361.385 |
| Chi trả cổ tức năm trước | - | - | - | (143.999.880.000) | (143.999.880.000) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (8.994.296.438) | (8.994.296.438) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 29.094.526.576 | (29.094.526.576) | - |
| Số dư cuối năm này | 239.999.800.000 | 5.750.000.000 | 139.228.744.316 | 357.335.751.072 | 742.314.295.388 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ (%) | Cuối năm VND | Tỷ lệ (%) | Đầu năm VND |
|---|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa | 32,85% | 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 | 19,62% | 47.085.000.000 | 19,62% | 47.085.000.000 |
| Các cổ đông khác | 27,11% | 65.061.400.000 | 27,11% | 65.061.400.000 |
| | 100% | 239.999.800.000 | 100% | 239.999.800.000 |

c) Cổ phiếu

| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 23.999.980 | 23.999.980 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 23.999.980 | 23.999.980 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 23.999.980 | 23.999.980 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 23.999.980 | 23.999.980 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 23.999.980 | 23.999.980 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND | | |

d) Các quỹ công ty

| | 30/09/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 139.228.744.316 | 110.134.217.740 |
| | 139.228.744.316 | 110.134.217.740 |

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).

b) Ngoại tệ các loại

| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
|---------------------|------------|------------|
| Đồng đô la Mỹ (USD) | 181,76 | 241,45 |

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

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 24.401.145.005 | 90.414.060.421 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 13.057.754.390 | 11.165.834.441 |
| Doanh thu khác | 21.818.182 | 1.206.067.962 |
| | 37.480.717.577 | 102.785.962.824 |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 9.946.380.504 | 14.931.001.972 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 6.340.193.968 | 5.378.733.637 |
| | 16.286.574.472 | 20.309.735.609 |

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 25.067.013.419 | 33.955.630.122 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 16.760.629.000 | 16.529.950.600 |
| | 41.827.642.419 | 50.485.580.722 |

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|--|-------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 14.121.000 | 5.183.889.822 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm | 79.815.192 | 87.364.906 |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá | 13.539 | 72 |
| | 93.949.731 | 5.271.254.800 |

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 343.893.698 | 465.950.771 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 112.808.477 | 112.808.477 |
| | 456.702.175 | 578.759.248 |

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 3.407.223.299 | 4.493.954.808 |
| Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng | 2.044.697 | 2.044.697 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 787.609.426 | 365.583.358 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 79.109.756 | 529.001.326 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.644.792.735 | 2.948.771.359 |
| | 5.920.779.913 | 8.339.355.548 |

30. THU NHẬP KHÁC

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ điện, nước thu hộ | 601.734.968 | 544.903.465 |
| Thu nhập khác | | 193.861.695 |
| | 601.734.968 | 738.765.160 |

31. CHI PHÍ KHÁC

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí của tiền điện, nước thu hộ | 601.734.968 | 544.903.465 |
| Chi phí khác | | 35.523.289 |
| | 601.734.968 | 580.426.754 |

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%) | 7.957.944.941 | 21.016.753.426 |

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 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 48.592.408.764 | 97.914.023.321 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong Quý 03 năm 2021 | 23.999.980 | 16.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.025 | 6.120 |

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 401.248.148 | 302.198.523 |
| Chi phí nhân công | 4.198.913.329 | 5.969.713.046 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 10.075.559.111 | 17.351.805.723 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.533.640.548 | 2.655.361.754 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.454.695.424 | 2.948.771.359 |
| | 22.664.056.560 | 29.227.850.405 |

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 30/09/2021 | | 01/01/2021 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 11.014.883.791 | - | 211.919.302.017 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu | 76.244.451.632 | (31.292.017.780) | 97.365.146.295 | (31.292.017.780) |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 1.192.248.856.928 | - | 1.248.325.798.099 | - |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 470.017.900.000 | - | 467.090.963.014 | - |
| | 1.749.526.092.351 | (31.292.017.780) | 2.024.701.209.425 | (31.292.017.780) |

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 30/09/2021 | 01/01/2021 |
| | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| Vay và nợ | 188.010.244.000 | 596.838.000.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 115.279.431.500 | 130.782.986.251 |
| Chi phí phải trả | 2.805.196.410 | 366.432.340 |
| | 306.094.871.910 | 727.987.418.591 |

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Tại ngày 30/09/2021 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 11.014.883.791 | - | - | 11.014.883.791 |
| Phải thu khách hàng, phải thu | 44.952.433.852 | - | - | 44.952.433.852 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 1.192.248.856.928 | | | 1.192.248.856.928 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | | 470.017.900.000 | | 470.017.900.000 |
| | 1.248.216.174.571 | 470.017.900.000 | - | 1.718.234.074.571 |

0062

CÔNG
CỔ PHẦN
CÔNG
TÂN

UYÊN-T

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|--|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Tiền và các khoản trương đương tiền | 211.919.302.017 | - | - | 211.919.302.017 |
| Phải thu khách hàng, phải thu | 66.073.128.515 | - | - | 66.073.128.515 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 1.248.325.798.099 | | | 1.248.325.798.099 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | | 467.090.963.014 | | 467.090.963.014 |
| | 1.526.318.228.631 | 467.090.963.014 | - | 1.993.409.191.645 |

Rủi ro thanh khoản

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

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 30/09/2021 | | | | |
| Vay và nợ | 187.958.244.000 | 52.000.000 | - | 188.010.244.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 83.972.933.121 | 31.306.498.379 | - | 115.279.431.500 |
| Chi phí phải trả | 2.805.196.410 | - | - | 2.805.196.410 |
| | 274.736.373.531 | 31.358.498.379 | - | 306.094.871.910 |

| | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|------------------------|
| Vay và nợ | 595.592.000.000 | 1.246.000.000 | - | 596.838.000.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 101.085.640.250 | 29.697.346.001 | - | 130.782.986.251 |
| Chi phí phải trả | 3.066.724.406 | - | - | 3.066.724.406 |
| | 699.744.364.656 | 30.943.346.001 | - | 730.687.710.657 |

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

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN

| | Quý 03 năm 2021 | Quý 03 năm 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| a) Số tiền đi vay thực thu trong Quý 03 năm 2021 | | |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 63.116.244.000 | 100.000.000.000 |

b) **Số tiền đã thực trả gốc vay trong Quý 03 năm 2021**

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường 170.198.000.000 398.000.000

37. **SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN**

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

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

| | |
|--|---|
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa | 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 Cao su Trường Phát | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Công nghiệp và Đô Thị Nam Tân Uyên | Công ty liên kết |
| Công ty CP Công nghiệp An Điền | Công ty liên kết |
| Công ty CP Khu công nghiệp Tân Bình | Công ty liên kết |
| Công ty CP Sài Gòn VRG | Công ty thành viên Tập đoàn CNCS Việt Nam |

Giao dịch phát sinh trong kỳ

| | <u>Quý 03 năm 2021</u> | <u>Quý 03 năm 2020</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Nhận cổ tức | 16.760.629.000 | 16.529.950.600 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long | | 8.797.980.000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây | | 2.128.000.000 |
| Công ty CP Sài Gòn VRG | 7.160.629.000 | 5.603.970.600 |
| Công ty Cổ phần KCN Tân Bình | 9.600.000.000 | |

Thanh toán cho nhà cung cấp

Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa -

39. **SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý 03 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 14 tháng 10 năm 2021