

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(đã được kiểm toán)

100

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 38
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 38



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 09 tháng 07 năm 2014 và thay đổi sang số 3700621209.

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

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

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

Ông Trần Công Kha	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04/05/2017
Ông Huỳnh Trung Trực	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 04/05/2017
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên	
Ông Trương Văn Quanh	Thành viên	
Ông Huỳnh Kim Nhựt	Thành viên	
Ông Đỗ Hữu Phước	Thành viên	

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

Ông Nguyễn Minh Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Thoại Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/05/2017

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Khiết Tâm	Trưởng ban	
Ông Trần Trung Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04/05/2017
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04/05/2017

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

11110
HI NH
ÔNG TY
G KIẾ
AAS
-TP. H

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

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Hùng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 06 tháng 02 năm 2018

5-06
ÁN
TNH
1 TO
C
CH

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 06 tháng 02 năm 2018, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2018-002-1
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Nguyễn Thái
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.179.176.635.913	198.678.065.092
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.153.463.666	18.527.572.794
111	1. Tiền		3.153.463.666	18.527.572.794
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.118.491.863.965	131.065.733.056
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.118.491.863.965	131.065.733.056
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.500.563.636	40.537.856.255
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.671.485.048	10.160.728.641
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.586.506.436	1.986.640.716
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	51.389.649.111	35.749.539.352
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.147.076.959)	(7.359.052.454)
140	IV. Hàng tồn kho	9	121.306.463	396.804.387
141	1. Hàng tồn kho		121.306.463	396.804.387
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.909.438.183	8.150.098.600
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	35.314.583	275.975.000
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	7.874.123.600	7.874.123.600
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.640.672.471.667	1.917.857.417.446
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	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		39.614.280.669	20.668.491.535
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	39.614.280.669	20.668.491.535
222	- Nguyên giá		65.844.593.931	41.000.204.524
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.230.313.262)	(20.331.712.989)
227	2. Tài sản cố định vô hình	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	452.835.136.569	446.584.948.972
231	- Nguyên giá		617.386.957.388	580.916.578.036
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(164.551.820.819)	(134.331.629.064)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	62.264.993.928	96.521.527.787
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		17.032.756.488	16.355.223.299
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.232.237.440	80.166.304.488
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	465.617.900.000	875.824.975.693
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		122.839.900.000	122.839.900.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(220.291.350)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		170.900.000.000	581.327.367.043
260	VI. Tài sản dài hạn khác		620.340.160.501	478.257.473.459
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	620.340.160.501	478.257.473.459
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.819.849.107.580	2.116.535.482.538

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.440.331.102.874	1.827.466.447.198
310	I. Nợ ngắn hạn		304.228.826.934	143.440.401.796
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	439.083.296	9.996.004.140
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.552.927.257	20.791.411.759
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.223.220.425	28.067.606.136
314	4. Phải trả người lao động		3.288.447.577	2.783.728.859
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	708.232.517	608.183.294
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	69.137.352.335	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	103.680.271.167	5.145.466.123
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	104.967.223.295	70.902.936.420
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.232.069.065	5.145.065.065
330	II. Nợ dài hạn		2.136.102.275.940	1.684.026.045.402
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.115.722.494.101	1.665.297.637.931
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	14.357.781.839	11.114.407.471
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	6.022.000.000	7.614.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		379.518.004.706	289.069.035.340
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	379.518.004.706	289.069.035.340
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		160.000.000.000	160.000.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		160.000.000.000	160.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		44.048.776.856	24.366.776.856
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		169.719.227.850	98.952.258.484
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		27.238.258.484	-
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		142.480.969.366	98.952.258.484
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.819.849.107.580	2.116.535.482.538

Nguyễn Thị Triều Tiên
 Người lập

Bồ Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng
 Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 06 tháng 02 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	146.113.664.557	147.255.575.862
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		146.113.664.557	147.255.575.862
11	4. Giá vốn hàng bán	25	45.184.174.773	20.748.603.228
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.929.489.784	126.506.972.634
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	113.698.457.856	65.941.754.347
22	7. Chi phí tài chính	27	7.534.391.427	5.306.282.072
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.619.950.846	6.652.061.351
25	8. Chi phí bán hàng	28	2.226.819.179	1.917.025.231
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	35.732.504.548	42.807.525.208
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		169.134.232.486	142.417.894.470
31	11. Thu nhập khác	30	4.045.518.123	3.996.908.030
32	12. Chi phí khác	31	6.196.502.291	4.580.355.651
40	13. Lợi nhuận khác		(2.150.984.168)	(583.447.621)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		166.983.248.318	141.834.446.849
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	24.502.278.952	18.162.310.433
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>142.480.969.366</u>	<u>123.672.136.416</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	8.500	7.478

Nguyễn Thị Triều Tiên
 Người lập

Bồ Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng
 Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 06 tháng 02 năm 2018



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017
 (Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			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		831.587.611.424	692.942.213.871
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(38.610.703.034)	(43.775.468.499)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(21.039.263.855)	(16.238.999.828)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(7.452.546.623)	(6.655.568.956)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.066.592.914)	-
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		6.923.620.526	31.494.493.461
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(209.807.525.303)	(97.180.613.482)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		523.534.600.221	560.586.056.567
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(27.906.907.851)	(60.760.401.214)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.138.792.563.965)	(565.434.072.321)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		561.793.800.099	243.887.395.833
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		82.161.797.818	41.358.010.302
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(522.743.873.899)	(340.949.067.400)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		175.476.277.976	81.886.153.020
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(143.003.991.101)	(231.916.133.187)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(48.635.863.500)	(52.955.499.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.163.576.625)	(202.985.479.167)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(15.372.850.303)	16.651.510.000
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.527.572.794	1.842.345.945
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.258.825)	33.716.849
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	3.153.463.666	18.527.572.794





Nguyễn Thị Triều Tiên Bồ Thanh Tuấn Nguyễn Minh Hùng
 Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc
 Bình Dương, ngày 06 tháng 02 năm 2018



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 09 tháng 07 năm 2014 và thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường 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 160.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 160.000.000.000 đồng; tương đương 16.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng. Còn đối với dự án Khu dân cư Phước Hòa thời gian thực hiện của dự án trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã quyết định tự nguyện và chủ động kê khai lại mức ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp đối với phần thu nhập từ Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng. Để tránh rủi ro về chênh lệch ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp Công ty đã ước tính và nộp bổ sung tiền thuế Thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ phần thu nhập phát sinh của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng theo mức thuế suất thông thường từ năm 2013 đến năm 2016 là 13.139.119.453 VND và tiền chậm nộp là 2.534.031.497 VND. Công ty đã nộp các khoản thuế này vào ngày 01/12/2017. Nội dung này đã được Công ty công bố thông tin đại chúng theo đúng qui định của nhà nước.

106-C/1
NH
1HH
TOÁN
CHỈ MINH

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 đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính 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 doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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



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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Tài sản cố định khác	08	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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.

11104
HI NH
NG TY
G KIỂM
AAS
- TP. HC

2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

2.12 . Vay

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 dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí điện, nước phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được 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.

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.

ÁNH
TNHH
TQ
C
CH

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu 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.

2.18 . Giá vốn hàng bán

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

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.

2.19 . Chi phí tài chính

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

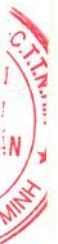
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm 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.

Năm 2017 là năm thứ 13 Công ty được áp dụng ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập phát sinh từ diện tích của Khu Công nghiệp ban đầu. Còn thu nhập phát sinh từ các khu mở rộng sau này áp dụng theo mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường.

2.21 . Các bên liên quan

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	281.398.386	105.840.701
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.872.065.280	18.421.732.093
	<u>3.153.463.666</u>	<u>18.527.572.794</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.118.491.863.965	1.118.491.863.965	131.065.733.056	131.065.733.056
Đầu tư dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	170.900.000.000	170.900.000.000	581.327.367.043	581.327.367.043
	<u>1.289.391.863.965</u>	<u>1.289.391.863.965</u>	<u>712.393.100.099</u>	<u>712.393.100.099</u>

Tại ngày 31/12/2017, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 12 tháng đến 60 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	122.839.900.000	-	122.839.900.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	43.989.900.000	-	43.989.900.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-	28.850.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	-	171.878.000.000	(220.291.350)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000	-	91.000.000.000	-
- 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	(220.291.350)
- 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	-
	294.717.900.000	-	294.717.900.000	(220.291.350)

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 40.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2017 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	Bình Phước	40,00%	40,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến gỗ cao su
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Bình Phước	36,66%	36,66%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Đồng Nai	22,17%	22,17%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Hồ Chí Minh	9,43%	9,43%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BDS
Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông	Đắc Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Đà Nẵng	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty TNHH Hexing	-	548.484.058
- Công ty TNHH Minglu (Việt Nam)	1.490.495.967	1.490.495.967
- Công ty TNHH Sơn He Huan Shan (Việt Nam)	-	7.282.668.800
- Các khoản phải thu khách hàng khác	180.989.081	839.079.816
	1.671.485.048	10.160.728.641

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Cao su	-	-	907.200.000	-
Công ty CP Giải pháp cơ điện MES	-	-	490.933.480	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	807.282.000	-	-	-
Công ty TNHH Lạc Hồng	934.785.200	-	-	-
Công ty TNHH Công nghệ môi trường Nông lâm	1.040.292.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	804.147.236	(57.657.780)	588.507.236	(57.657.780)
	3.586.506.436	(57.657.780)	1.986.640.716	(57.657.780)

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	43.808.799.712	-	24.922.532.061	-
Cho công đoàn mượn	-	-	70.500.000	-
Khoản ứng cho Điện lực tỉnh Bình Dương thi công công trình	1.595.489.399	-	2.941.606.330	-
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	1.000.000	-	1.830.540.961	-
	51.389.649.111	(5.984.360.000)	35.749.539.352	(5.984.360.000)
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. Tuy nhiên hiện tại dự án đã bị Ủy Ban nhân dân Quận 9 thu hồi để chuyển đổi mục đích. Ban lãnh đạo Công ty xác định khả năng thu hồi khoản đầu tư là khó nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (nay là Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta) để 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

	31/12/2017		01/01/2017	
	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, 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	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	-
- Phải thu Công ty TNHH Hexing	-	-	548.484.058	-
- Phải thu Công ty TNHH Mínglu	1.490.495.967	423.775.762	1.490.495.967	729.665.964
- Các khoản khác	183.629.780	87.633.026	114.459.306	49.080.913
	32.908.485.747	511.408.788	33.387.799.331	778.746.877

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	121.306.463	-	396.804.387	-
	121.306.463	-	396.804.387	-

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án khu dân cư (*)	17.032.756.488	17.032.756.488	16.355.223.299	16.355.223.299
	17.032.756.488	17.032.756.488	16.355.223.299	16.355.223.299

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

- Tên Dự án: Khu dân cư thuộc Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 3.985.666.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Quý I/2018
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Quý IV/2022
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 31/12/2017: Bao gồm các khoản chi phí đền bù cho người dân, chi phí lập dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết và một số chi phí ban đầu của dự án khu dân cư trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên. Trong năm có phát sinh thêm các chi phí thẩm định tư vấn của dự án này.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu	377.829.566	23.574.581.275
- Khu điều hành	181.170.000	181.170.000
- Nhà máy xử lý nước thải	-	23.360.842.618
- Công thoát nước thải	32.568.657	32.568.657
- Cài tạo nhà làm việc	164.090.909	-
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	39.441.084.195	54.730.286.127
- Đường bê tông nhựa nóng	2.835.627.455	5.486.055.832
- Hệ thống thoát nước mưa	75.835.128	1.102.040.056
- Hệ thống thoát nước thải	9.614.000	72.844.495
- Hệ thống điện chiếu sáng	-	5.915.310.808
- Chi phí đền bù	35.029.808.387	42.007.960.733
- Chi phí thẩm tra	38.793.042	38.793.042
- Chi phí khảo sát	107.281.161	107.281.161
- Cây xanh khu công nghiệp	1.344.125.022	-
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2	5.413.323.679	1.861.437.086
- Chi phí ban đầu	5.413.323.679	1.861.437.086
	<u>45.232.237.440</u>	<u>80.166.304.488</u>



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	7.970.814.179	2.696.987.657	28.246.357.892	314.590.764	929.464.087	841.989.945	41.000.204.524
- Mua trong năm	-	390.720.000	-	-	-	-	390.720.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	167.130.000	22.581.573.313	-	1.704.966.094	-	24.453.669.407
Số dư cuối năm	7.970.814.179	3.254.837.657	50.827.931.205	314.590.764	2.634.430.181	841.989.945	65.844.593.931
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.833.600.827	516.292.692	14.168.596.113	256.905.208	714.328.204	841.989.945	20.331.712.989
- Khấu hao trong năm	491.479.863	406.087.993	4.837.185.463	19.300.000	144.546.954	-	5.898.600.273
Số dư cuối năm	4.325.080.690	922.380.685	19.005.781.576	276.205.208	858.875.158	841.989.945	26.230.313.262
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	4.137.213.352	2.180.694.965	14.077.761.779	57.685.556	215.135.883	-	20.668.491.535
Tại ngày cuối năm	3.645.733.489	2.332.456.972	31.822.149.629	38.385.556	1.775.555.023	-	39.614.280.669
<i>Trong đó:</i>							
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			5.492.184.946 VND				

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 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	212.786.137.043	368.130.440.993	580.916.578.036
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.713.787.158	27.756.592.194	36.470.379.352
Số dư cuối năm	221.499.924.201	395.887.033.187	617.386.957.388
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	52.360.788.464	81.970.840.600	134.331.629.064
- Khấu hao trong năm	11.024.012.866	19.196.178.889	30.220.191.755
Số dư cuối năm	63.384.801.330	101.167.019.489	164.551.820.819
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	160.425.348.579	286.159.600.393	446.584.948.972
Tại ngày cuối năm	158.115.122.871	294.720.013.698	452.835.136.569

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết: 31.143.646 VND.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ	-	275.975.000
Công cụ dụng cụ xuất dùng	35.314.583	-
	35.314.583	275.975.000
b) Dài hạn		
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	18.663.820.070	18.690.270.104
Công cụ dụng cụ	22.724.630	34.008.199
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	7.375.503.635	2.683.786.106
Tiền thuê đất ⁽³⁾	552.505.506.959	416.276.412.500
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾	37.965.656.175	38.929.193.307
Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ	2.323.508.333	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.483.440.699	1.643.803.243
	620.340.160.501	478.257.473.459

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

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

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

- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng;
- Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng;

105
NHÀ
TY T
KIỂM
ASC
HỒ

- Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
- Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp thuế đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868,00 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng
- Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp thuế đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 35.341,80 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng

(4) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 40.823.558.470 đồng; Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhận chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê do mảnh đất nhận lại đã cho Khách hàng khác thuê lại với giá cao hơn.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	-	-	4.272.358.000	4.272.358.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Cao su	69.245.350	69.245.350	80.963.000	80.963.000
Công ty Cổ phần Cửa Thái Bảo	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Thiết kế và Quảng cáo Đá Đỏ	170.280.000	170.280.000	55.467.500	55.467.500
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	138.111.000	138.111.000	138.111.000	138.111.000
Phải trả các đối tượng khác	61.446.946	61.446.946	449.104.640	449.104.640
	<u>439.083.296</u>	<u>439.083.296</u>	<u>9.996.004.140</u>	<u>9.996.004.140</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ông Gong Hui	-	4.540.739.190
Công ty TNHH Nhà thép Hiệp Trí	-	1.449.217.000
Ông Nguyễn Trần Minh Hùng	-	4.813.035.566
Công ty TNHH Lê Phan Gia	-	4.040.190.000
Công ty TNHH Fuyong Chemical	914.353.440	-
Ông Du, Juncheng	1.400.000.000	-
Các đối tượng khác	238.573.817	5.948.230.003
	<u>2.552.927.257</u>	<u>20.791.411.759</u>

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	-	7.450.483.596	61.457.726.902	61.413.657.022	-	7.494.553.476
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	19.970.578.226	24.502.278.952	38.066.592.914	-	6.406.264.264
Thuế Thu nhập cá nhân	-	645.919.354	1.448.455.237	1.771.971.906	-	322.402.685
Thuế Tài nguyên	-	624.960	10.547.840	11.172.800	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	7.874.123.600	-	135.640.338.359	135.640.338.359	7.874.123.600	-
Các loại thuế khác	-	-	591.756.100	591.756.100	-	-
	7.874.123.600	28.067.606.136	223.651.103.390	237.495.489.101	7.874.123.600	14.223.220.425

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	273.232.517	105.828.294
- Trích trước tiền điện, nước, điện thoại	435.000.000	497.000.000
- Chi phí phải trả khác	-	5.355.000
	708.232.517	608.183.294

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	69.137.352.335	-
	<u>69.137.352.335</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	2.115.722.494.101	1.665.297.637.931
	<u>2.115.722.494.101</u>	<u>1.665.297.637.931</u>

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

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.185.084.000	2.996.603.798
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	414.110.700	1.049.974.200
- Phải trả lãi vay	-	-
- Giá trị công trình quyết toán tạm tính	51.076.467	51.076.467
- Phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á (*)	100.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.000.000	1.047.811.658
	<u>103.680.271.167</u>	<u>5.145.466.123</u>

(*) Ngày 27/11/2017 Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2017/NTU-NA với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á về việc hợp tác phát triển dự án "Khu Dân cư thuộc Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên". Dự án này có tổng vốn đầu tư dự kiến là 4.000 tỷ đồng. Trong đó, giá trị khu đất được các bên thống nhất đưa vào hợp tác kinh doanh là 400 tỷ đồng, Phạm vi hợp tác này chưa bao gồm bất kỳ Nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên đối với ngân sách nhà nước của khu đất.

Sau giai đoạn hợp tác kinh doanh, hai bên dự kiến sẽ thành lập một pháp nhân riêng để tiếp tục triển khai dự án này với phương thức góp vốn hợp tác:

- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên góp 20% giá trị tài sản khu đất tương ứng 80 tỷ VND và góp vốn bằng tiền theo tiến độ triển khai thực hiện dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn 20%
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á góp vốn bằng 80% giá trị tài sản khu đất tương ứng 320 tỷ VND, số tiền này sẽ được hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên và góp vốn bằng tiền theo tiến độ triển khai thực hiện dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn 80%.

Đến thời điểm 31/12/2017 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên số tiền 100 tỷ VND, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi Pháp nhân mới được thành lập và nhận chuyển giao toàn bộ dự án từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên.

b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	14.357.781.839	11.114.407.471
	<u>14.357.781.839</u>	<u>11.114.407.471</u>

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

21 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

- (1) Hợp đồng tín dụng số 002D16 ngày 06/01/2016, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 800 tỷ đồng;
 - + Mục đích vay: Thanh toán tiền thuê đất;
 - + Thời hạn rút vốn vay: 31/12/2018;
 - + Thời hạn trả nợ: Sau 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay;
 - + Lãi suất cho vay: Theo lãi vay VCB trong từng thời kỳ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 74.312.404.700 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên và KCN Nam Tân Uyên mở rộng.
- (2) Gồm các hợp đồng vay ngắn hạn, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của mỗi hợp đồng: 06 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 29.062.818.595 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên.

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

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

105
NH
GT
KIẾ
AAS
TP.H

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	17.834.464.806	39.354.374.296	222.938.839.102
Lãi trong năm trước	-	-	-	123.672.136.416	123.672.136.416
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	(28.800.000.000)	(28.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.741.940.178)	(4.741.940.178)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	6.532.312.050	(6.532.312.050)	-
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	24.366.776.856	98.952.258.484	289.069.035.340
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	5.750.000.000	24.366.776.856	98.952.258.484	289.069.035.340
Lãi trong năm nay	-	-	-	142.480.969.366	142.480.969.366
Chi trả cổ tức năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	(4.032.000.000)	(4.032.000.000)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận ⁽¹⁾	-	-	19.682.000.000	(19.682.000.000)	-
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	5.750.000.000	44.048.776.856	169.719.227.850	379.518.004.706

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 04/05/2017, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	131.210.712.335
Trích Quỹ đầu tư phát triển	15,00%	19.682.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,07%	4.032.000.000
Chi trả cổ tức (bằng 45% vốn điều lệ)	54,87%	72.000.000.000
Lợi nhuận năm 2016 còn lại chuyển năm sau	27,05%	35.496.712.335

(Trong năm 2016, Công ty đã tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2016 số tiền 24.000.000.000 VND.)

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	32,9	52.565.600.000	32,9	52.565.600.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	20,4	32.670.000.000	20,4	32.670.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy	7,0	11.175.000.000	7,0	11.205.000.000
Các cổ đông khác	39,7	63.589.400.000	39,7	63.559.400.000
	100	160.000.000.000	100	160.000.000.000

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	48.000.000.000	52.800.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	48.000.000.000	28.800.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	24.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000VND)		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	44.048.776.856	24.366.776.856
	44.048.776.856	24.366.776.856

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngại tậ các loại	31/12/2017	01/01/2017
- Đồng đô la Mỹ (USD)	39.320,65	75.768,20



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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	138.604.982.047	141.603.744.398
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.896.546.147	5.340.426.010
Doanh thu khác	612.136.363	311.405.454
	146.113.664.557	147.255.575.862

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	32.626.370.784	12.021.527.490
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.557.803.989	8.727.075.738
	45.184.174.773	20.748.603.228

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	69.507.460.131	36.015.156.556
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	12.650.152.247	11.123.404.232
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.540.605.338	18.755.498.800
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	228.549	13.966.403
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	33.716.849
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.591	11.507
	113.698.457.856	65.941.754.347

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.619.950.846	6.652.061.351
Chiết khấu thanh toán	130.097.752	60.962.226
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3.375.354	38.718
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.258.825	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(220.291.350)	(1.406.780.223)
	7.534.391.427	5.306.282.072

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.749.995.902	1.473.225.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	476.823.277	443.799.710
	2.226.819.179	1.917.025.231

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	41.213.569	453.920.304
Chi phí nhân công	18.236.838.324	15.999.515.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.733.415.821	1.592.219.090
Thuế, phí, lệ phí	13.547.840	13.171.600
Hoàn nhập dự phòng/Chi phí dự phòng	(211.975.495)	5.907.338.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.757.081.406	5.728.145.690
Chi phí khác bằng tiền	13.162.383.083	13.113.214.244
	35.732.504.548	42.807.525.208

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập từ điện, nước thu hộ	3.567.506.751	3.963.041.780
Thu nhập từ tiền đặt cọc của khách hàng không thuế	477.511.372	-
Thu nhập khác	500.000	33.866.250
	4.045.518.123	3.996.908.030

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí của tiền điện, nước thu hộ	3.567.506.711	3.963.041.780
Tiền chậm nộp thuế và truy thu thuế	2.628.995.580	-
Chi phí khác	-	617.313.871
	6.196.502.291	4.580.355.651

08/11
 CHI
 CÔN
 HÃNG
 AN 4

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	166.983.248.318	141.834.446.849
Các khoản điều chỉnh tăng	3.060.995.521	989.785.489
- <i>Thù lao TV HDQT không trực tiếp điều hành</i>	247.000.000	247.000.000
- <i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác</i>	2.813.995.521	742.785.489
Các khoản điều chỉnh giảm	(31.540.605.338)	(18.789.215.649)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(31.540.605.338)	(18.755.498.800)
- <i>Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm</i>	-	(33.716.849)
Thu nhập tính thuế TNDN trong đó:	138.503.658.501	124.035.016.689
<i>Thu nhập được ưu đãi với thuế suất 10%</i>	31.984.487.474	45.679.709.750
<i>Thu nhập không được ưu đãi với thuế suất 20%</i>	106.519.151.027	78.355.306.939
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó:	24.502.278.952	20.239.032.364
<i>Chi phí thuế TNDN tính theo mức thuế suất 10%</i>	3.198.448.747	4.567.970.976
<i>Chi phí thuế TNDN tính theo mức thuế suất 20%</i>	21.303.830.205	15.671.061.388
Thuế TNDN được giảm (50%)	-	(2.283.985.488)
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	207.263.557
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.502.278.952	18.162.310.433
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HKKD bất động sản	(16.652.976.379)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	19.970.578.226	1.808.267.793
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(21.413.616.535)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	6.406.264.264	19.970.578.226

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 :

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	142.480.969.366	123.672.136.416
Các khoản điều chỉnh	(6.480.614.363)	(4.032.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(6.480.614.363)	(4.032.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	136.000.355.003	119.640.136.416
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	16.000.000	16.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.500	7.478

Công ty dự tính trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi 12% trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 theo kế hoạch đã được phê duyệt tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2017, số tiền dự kiến trích là 6.480.614.363 VND.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.567.078.625	1.891.892.448
Chi phí nhân công	23.601.835.377	20.090.058.592
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.118.792.028	30.334.281.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.017.487.030	8.851.855.281
Chi phí khác bằng tiền	15.838.305.440	20.918.408.365
	<u>83.143.498.500</u>	<u>82.086.495.736</u>

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.153.463.666	-	18.527.572.794	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	78.311.134.159	(32.339.419.179)	71.160.267.993	(32.551.394.674)
Các khoản cho vay	1.289.391.863.965	-	712.393.100.099	-
	<u>1.370.856.461.790</u>	<u>(32.339.419.179)</u>	<u>802.080.940.886</u>	<u>(32.551.394.674)</u>
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			110.989.223.295	78.516.936.420
Phải trả người bán, phải trả khác			118.477.136.302	26.255.877.734
Chi phí phải trả			708.232.517	608.183.294
			<u>230.174.592.114</u>	<u>105.380.997.448</u>

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

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 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.153.463.666	-	-	3.153.463.666
Phải thu khách hàng, phải thu khác	45.971.714.980	-	-	45.971.714.980
Các khoản cho vay	1.118.491.863.965	170.900.000.000	-	1.289.391.863.965
	1.167.617.042.611	170.900.000.000	-	1.338.517.042.611
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.527.572.794	-	-	18.527.572.794
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.608.873.319	-	-	38.608.873.319
Các khoản cho vay	131.065.733.056	581.327.367.043	-	712.393.100.099
	188.202.179.169	581.327.367.043	-	769.529.546.212

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	104.967.223.295	6.022.000.000	-	110.989.223.295
Phải trả người bán, phải trả khác	104.119.354.463	14.357.781.839	-	118.477.136.302
Chi phí phải trả	708.232.517	-	-	708.232.517
	209.794.810.275	20.379.781.839	-	230.174.592.114
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	70.902.936.420	7.614.000.000	-	78.516.936.420
Phải trả người bán, phải trả khác	15.141.470.263	11.114.407.471	-	26.255.877.734
Chi phí phải trả	608.183.294	-	-	608.183.294
	86.652.589.977	18.728.407.471	-	105.380.997.448

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 CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	175.476.277.976	81.886.153.020
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	143.003.991.101	231.916.133.187

37 . THÔNG TIN KHÁC

Trong năm 2016, Công ty được Cục Thuế tỉnh Bình Dương miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 5252/QĐ-CT ngày 26/08/2016 và Quyết định số 5383/QĐ-CT ngày 01/09/2016. Theo quyết định số 5252/QĐ-CT ngày 26/08/2016, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn tổng số tiền thuê đất là 120.573.592.242 đồng cho Khu mở rộng. Trong đó, đối với diện tích thuê đất trả tiền thuê hàng năm: số tiền thuê đất được miễn là: 40.457.099.900 đồng, diện tích được miễn tiền thuê đất: 874.370 m², thời gian được miễn tiền thuê đất: từ ngày 18/11/2011 đến ngày 17/11/2025; đối với diện tích thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: số tiền thuê đất được miễn: 80.116.492.342 đồng, diện tích được miễn tiền thuê đất: 1.366.066 m², thời gian được miễn tiền thuê đất: từ ngày 30/12/2014 đến ngày 29/12/2025. Theo Quyết định số 5383/QĐ-CT ngày 01/09/2016, Công ty được miễn tiền thuê đất cho Khu hiện hữu là 7.874.123.600 đồng với diện tích được miễn là 3.493.400 m², thời gian được miễn tiền thuê đất từ ngày 01/07/2005 đến ngày 30/06/2019. Căn cứ theo các quyết định trên, do đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất nên Công ty chưa phân bổ tiền thuê đất vào giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm.

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xử lý nước thải, thu gom và xử lý nước thải	Hoạt động cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng	Các hoạt động khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	6.896.546.147	138.604.982.047	612.136.363	146.113.664.557	-	146.113.664.557
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5.661.257.842)	105.978.611.263	612.136.363	100.929.489.784	-	100.929.489.784
Tổng chi phí mua TSCĐ	4.177.800.400	23.851.157.156		28.028.957.556	-	28.028.957.556
Tài sản bộ phận	54.103.004.028	1.057.988.430.693	-	1.112.091.434.721	-	1.112.091.434.721
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.707.757.672.859	-	1.707.757.672.859
Tổng tài sản	54.103.004.028	1.057.988.430.693	-	2.819.849.107.580	-	2.819.849.107.580
Nợ phải trả bộ phận	11.886.358.000	2.232.175.151.788	-	2.244.061.509.788	-	2.244.061.509.788
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	196.269.593.086	-	196.269.593.086
Tổng nợ phải trả	11.886.358.000	2.232.175.151.788	-	2.440.331.102.874	-	2.440.331.102.874

Theo khu vực địa lý

- Do các hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh trên địa phận tỉnh Bình Dương nên Công ty xác định không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý.

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Nhận cổ tức		15.230.384.000	10.474.788.000
Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết	4.000.000.000	2.400.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Công ty liên kết	1.000.000.000	1.200.000.000
Công ty CP KCN Cao su Bình Long	Công ty liên kết	7.038.384.000	5.278.788.000
Công ty CP Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết	3.192.000.000	1.596.000.000
Chi trả cổ tức		27.825.240.000	29.860.464.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ đông lớn	9.801.000.000	10.781.100.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn	15.769.680.000	17.346.648.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Giám đốc	705.525.000	625.643.895
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	804.187.500	1.078.201.640
Thu nhập của Ban Kiểm soát	412.096.590	236.774.454

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và được điều chỉnh theo số thuế Thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung của các năm trước.

Theo biên bản kiểm tra thuế Công ty chưa hạch toán riêng thu nhập từ khu mở rộng để tính thu nhập không được miễn giảm thuế TNDN. Để tránh rủi ro về chênh lệch ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp Công ty tính toán lại và tách riêng phần thu nhập của Khu mở rộng từ năm 2013 đến năm 2016 và xác định lại số thuế TNDN phải nộp. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 căn cứ trên bảng tính thuế Thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung của các năm 2013 - 2016 do Công ty tính lại số thuế TNDN được miễn giảm. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán					
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14.928.486.683	28.067.606.136	13.139.119.453	
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	4.880.665.602	-	(4.880.665.602)	
LNST chưa phân phối năm nay	421b	107.210.712.335	98.952.258.484	(8.258.453.851)	



	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	10.623.734.514	18.162.310.433	7.538.575.919	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	131.210.712.335	123.672.136.416	(7.538.575.919)	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8.000	7.478	(522)	



Nguyễn Thị Triều Tiên
 Người lập

Bồ Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng
 Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 06 tháng 02 năm 2018

