

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2019 đến 30/06/2019



MỤC LỤC**NỘI DUNG****TRANG**

Bảng cân đối kế toán

2 – 3

Báo cáo kết quả kinh doanh

4-5

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

6-7

Thuyết minh Báo cáo tài chính

8 – 30

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A . TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.498.779.304.546	1.452.374.587.828
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	379.788.027.024	93.079.044.289
111	1. Tiền		84.785.169.379	32.508.044.289
112	2. Các khoản tương đương tiền		295.002.857.645	60.571.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.052.043.416.623	1.299.873.683.222
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.052.043.416.623	1.299.873.683.222
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		50.381.238.691	59.094.241.214
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.902.992.027	2.255.765.161
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.771.401.150	2.203.430.436
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	52.239.359.261	62.167.559.364
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.532.513.747)	(7.532.513.747)
140	IV. Hàng tồn kho	8	465.801.003	327.619.103
141	1. Hàng tồn kho		465.801.003	327.619.103
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.100.821.205	
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13		
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	16.100.821.205	
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.953.154.403.525	1.948.753.522.862
210	I- Các khoản phải thu dài hạn			
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)
220	II . Tài sản cố định		33.515.816.538	36.366.343.942
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	33.515.816.538	36.366.343.942
222	- Nguyên giá		69.147.036.215	68.981.236.215
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(35.631.219.677)	(32.614.892.273)
227	2. Tài sản cố định vô hình			
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	11	(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	413.457.870.085	429.025.434.191
231	- Nguyên giá		626.265.490.580	626.016.569.035
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(212.807.620.495)	(196.991.134.844)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	54.555.892.845	53.277.618.579
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.686.048.832	8.686.048.832
	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.686.048.832	8.686.048.832
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.869.844.013	44.591.569.747
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	415.032.536.235	391.717.900.000
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
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		40.314.636.235	17.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.036.592.287.822	1.038.366.226.150
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.036.592.287.822	1.038.366.226.150
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.451.933.708.071	3.401.128.110.690

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A . NỢ PHẢI TRẢ		2.897.319.130.778	2.812.174.586.696
310	I. Nợ ngắn hạn		286.837.898.166	332.361.581.377
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	15	1.082.769.308	1.576.580.983
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	19.409.385.838	21.486.756.376
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	7.670.355.372	56.362.052.705
314	4. Phải trả người lao động		4.587.082.583	3.620.567.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	185.989.000	207.641.698
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	76.418.469.902	70.001.995.282
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	165.856.405.766	164.235.878.198
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	1.592.000.000	7.219.339.947
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.035.440.397	7.650.768.629
330	II. Nợ dài hạn		2.610.481.232.612	2.479.813.005.319
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.584.816.169.131	2.459.293.149.087
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	22.031.063.481	16.089.856.232
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	3.634.000.000	4.430.000.000
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU		554.614.577.293	588.953.523.994
410	I. Vốn chủ sở hữu		554.614.577.293	588.953.523.994
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	21	160.000.000.000	160.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		160.000.000.000	160.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21	166.483.200.299	72.544.970.729
421	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		222.381.376.994	350.658.553.265
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		91.852.216.467	40.967.405.413
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		130.529.160.527	309.691.147.852
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.451.933.708.071	3.401.128.110.690

Người lập biểu
Nguyễn Hồng Vân
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 10 tháng 07 năm 2019

Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc
Hà Trọng Bình



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý II năm 2019

Đơn vị tính : VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	47.403.634.474	48 127 161 903	86 628 653 841	85 985 834 754
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		47.403.634.474	48.127.161.903	86.628.653.841	85.985.834.754
11	4. Giá vốn hàng bán	24	12.002.253.896	203.297.012	24.311.508.939	11.406.958.742
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.401.380.578	47.923.864.891	62.317.144.902	74.578.876.012
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	45.372.151.057	31.961.356.791	105.372.271.807	56.291.564.894
22	7. Chi phí tài chính	26	107.769.009	4.787.364.700	293.628.400	7.168.540.880
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		66.579.678	4.741.852.802	203 368 980	7.075.517.067
24	8. Chi phí bán hàng	27	456.052.899	611.327.854	910.654.086	1.030.730.723
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.339.874.357	9.760.685.573	19.985.669.887	18.711.899.233
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		69.869.835.370	64.725.843.555	146.499.464.336	103.959.270.070
31	11. Thu nhập khác	29	224.680.014	302.475.140	638.947.604	639.654.759
32	12. Chi phí khác	30	152.153.768	523.761.931	258.380.883	697.784.956
40	13. Lợi nhuận khác		72.526.246	(221.286.791)	380.566.721	(58.130.197)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		69.942.361.616	64.504.556.764	146.880.031.057	103.901.139.873
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	9.191.669.942	9.297.329.182	16.350.870.530	16.156.352.507
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60.750.691.674	55.207.227.582	130.529.160.527	87.744.787.366
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	32	3.797	3.450	8.158	5.484



Người lập biểu

Nguyễn Hồng Vân

Bình Dương, Việt Nam

Ngày 10 tháng 07 năm 2019



Kế toán trưởng

Bồ Thanh Tuấn



Tổng Giám đốc

Hà Trọng Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ II NĂM 2019

Theo phương pháp trực tiếp

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý II/2019	Quý II/2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	163.290.587.268	187.279.105.993	251.841.338.008	305.759.480.327
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	(11.117.991.824)	(49.164.795.805)	(22.169.285.365)	(71.197.015.014)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(3.508.779.774)	134.135.000	(6.203.692.338)	(5.595.204.052)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(133.869.797)		(273.171.678)	6.966.136.161
5	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(26.855.341.941)		(86.827.359.805)	(28.254.862.728)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.088.247.658	15.215.350.693	1.598.292.347	1.990.707.886
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(8.967.291.725)	(216.684.606.422)	(23.072.317.408)	(446.212.904.784)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	113.795.559.865	(63.220.810.541)	114.893.803.761	(236.543.662.204)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(463.408.706)	(11.144.859)	(1.692.995.811)	(4.569.450.793)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(48.253.124.945)	(223.100.000.000)	(212.698.079.659)	(466.976.329.643)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	205.282.083.333	211.100.000.000	437.213.710.023	443.516.503.690
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	71.809.752.252	4.923.624.051	114.817.848.608	43.010.030.990
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	228.375.301.934	(7.087.520.808)	337.640.483.161	14.980.754.244
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1. Tiền thu từ đi vay		182.579.004.194		391.587.089.476
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(6.025.339.947)	(128.812.922.348)	(6.423.339.947)	(150.365.673.295)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(834.894.000)		(159.404.321.500)	(25.650.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(6.860.233.947)	53.766.081.846	(165.827.661.447)	241.195.766.181
50	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	335.310.627.852	(16.542.249.503)	286.706.625.475	19.632.858.221
60	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	44.475.041.912	39.328.571.390	93.079.044.289	3.153.463.666
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	2.357.260	10.221.653	2.357.260	10.221.653
70	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	379.788.027.024	22.796.543.540	379.788.027.024	22.796.543.540

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019



Người lập biểu

Nguyễn Hồng Vân

Bình Dương, Việt Nam

Ngày 10 tháng 07 năm 2019



Kế toán trưởng

Bồ Thanh Tuấn



Tổng Giám đốc

Hà Trọng Bình

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ II NĂM 2019****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP*****Hình thức sở hữu vốn***

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần lần đầu số 4603000142 ngày 21/02/2005; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 9 số 3700621209 ngày 16/11/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp.

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành ra Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 38.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

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

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

không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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.

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11. Chi phí trích trước

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

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

Chi phí trả trước năm nay phát sinh tăng đột biến là do năm 2015 Công ty thực hiện nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng. Công ty thực hiện phân bổ dần vào chi phí theo thời gian thuê đất.

2.12. 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.

2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Quý khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện qui định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

2.15. Chi phí phải trả

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

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

2.16. 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.

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.18. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.19. Giá vốn hàng bán

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

2.20. Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong Quý và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Ưu đãi thuế

Công ty Cổ phần khu công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn thuế 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2006 đến năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp cho 7 năm tiếp theo (từ năm 2010 đến 2016); thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh từ

năm (2005 đến năm 2019) theo điều 03 Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 và khoản 3 Điều 1 Nghị định 152/NĐ-CP ngày 06/08/20004 đối với cơ sở kinh doanh phát triển hạ tầng mới thành lập từ dự án đầu tư phát triển hạ tầng Khu công nghiệp.

2.22. Các bên liên quan

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

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

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



3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	222.746.343	203.725.608
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	84.562.423.036	32.304.318.681
Các khoản tương đương tiền	295.002.857.645	60.571.000.000
Cộng	379.788.027.024	93.079.044.289

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.052.043.416.623	1.052.043.416.623	1.299.873.683.222	1.299.873.683.222
- Tiền gửi có kỳ hạn(*)	1.052.043.416.623	1.052.043.416.623	1.299.873.683.222	1.299.873.683.222
Đầu tư dài hạn	40.314.636.235	40.314.636.235	17.000.000.000	17.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	40.314.636.235	40.314.636.235	17.000.000.000	17.000.000.000
	1.092.358.052.858	1.092.358.052.858	1.316.873.683.222	1.316.873.683.222

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết	202.839.900.000	202.839.900.000
- Công ty CP KCN Bắc Đông Phú	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty CP Cao Su Trường Phát	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP KCN Cao Su Bình Long	43.989.900.000	43.989.900.000
- Công ty CP KCN Dầu Giấy	28.850.000.000	28.850.000.000
- Công ty TNHH CN và ĐT Nam Tân Uyên	80.000.000.000	80.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	171.878.000.000
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000	91.000.000.000
- Công ty CP VRG Đắk Nông	35.931.500.000	35.931.500.000
- Công ty CP CN An Điền	7.500.000.000	7.500.000.000
- Công ty CP Thủy Điện Genruco Sơn côn	13.446.500.000	13.446.500.000
- Công ty CP KCN Tân Bình	24.000.000.000	24.000.000.000
	374.717.900.000	374.717.900.000

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ

Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2019 như sau :

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 30/06/2019 như sau :

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động VND	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ biểu quyết VND	Hoạt động kinh doanh chính VND
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	Hồ Chí Minh	9,02%	9,02%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BĐS
- Công ty CP VRG Đắk Nông	Đắk Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
- Công ty CP CN An Điền	Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty CP Thủy điện Genruco Sông Côn	Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
- Công ty CP KCN Tân Bình	Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty TNHH CN và ĐT Nam Tân Uyên	Bình Dương	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
+ Công ty TNHH Minglu (VN)	1.490.495.967	1.490.495.967
- Các khoản phải thu khách hàng khác	412.496.060	765.269.194
Cộng	1.902.992.027	2.255.765.161

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	52.239.359.261	(5.984.360.000)	62.167.559.364	(7.532.513.747)
Phải thu về tiền lãi gửi	45.774.154.547	-	55.222.088.861	
Tạm ứng	255.000.000			
Khoản ứng cho điện lực Bình Dương thi công công trình			830.489.399	
Phải thu về lãi hợp tác KD với Công ty CP chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	225.844.714		130.621.104	
b) Dài hạn	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)
Đầu tư gián tiếp vào làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác KD với Công ty CP Chứng khoán Delta	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)

7. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, trong đó:	32.782.513.747		32.782.513.747	
Khoản đầu tư gián tiếp vào làng biệt thự ven sông Quận 9	11.250.000.000		11.250.000.000	
Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác KD Công ty CP chứng	19.984.360.000		19.984.360.000	

khoản Delta

Phải thu Công ty TNHH Minglu	1.490.495.967	1.490.495.967
Các khoản khác	57.657.780	57.657.780

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 30/06/2019 là Nguyên vật liệu với số dư là : 465.801.003 đồng

9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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 (*)	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832
	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu	586.409.090	345.260.909
- Khu điều hành	181.170.000	181.170.000
- Cải tạo nhà làm việc	369.204.545	
- Khác	36.044.545	164.090.909
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	41.788.230.516	38.590.205.341
- Đường bê tông nhựa nóng	2.851.367.500	2.834.122.500
- Hệ thống thoát nước mưa	75.835.128	555.107.192
- Hệ thống thoát nước thải		36.044.545
- Chi phí ban đầu	32.852.061.425	32.852.061.425
- Chi phí thẩm tra	210.611.224	38.793.042
- Chi phí khảo sát, TVTK	2.096.372.069	107.281.161
- Cây xanh Khu công nghiệp	1.145.150.885	923.059.397
- Chi phí lương XD CB	1.442.419.523	385.046.044
- Chi phí TV – TT nhà làm việc đội bảo vệ và PCCC	279.268.182	23.545.455
- Chi phí khảo sát KDC	835.144.580	835.144.580
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng-GĐ2	3.495.194.407	5.656.103.497
- Chi phí ban đầu	3.495.194.407	5.656.103.497

Cộng**45.869.844.013****44.591.569.747****10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH** (Chi tiết xem Phụ lục số 01 trang 27 kèm theo)**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 30/06/2019 là phần mềm máy vi tính với nguyên giá: 436.833.600 đồng, đã khấu hao hết.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đường VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	228.922.449.970	397.094.119.065	626.016.569.035
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-		
- Tăng khác	53.654.068	195.267.477	248.921.545
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối Kỳ	228.976.104.038	397.289.386.542	626.265.490.580
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu Năm	74.620.551.321	122.370.583.523	196.991.134.844
- Khấu hao trong năm	2.576.419.919	5.757.784.416	10.058.701.235
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối Năm	80.378.335.737	132.429.284.758	212.807.620.495
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu Năm	154.301.898.649	274.723.535.542	429.025.434.191
Tại ngày cuối Năm	148.597.768.301	264.860.101.784	413.457.870.085

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**a) Ngắn hạn**

- Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ

b) Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
b) Dài hạn	1.036.592.287.822	1.038.366.226.150
- Hoa hồng môi giới(1)	17.986.969.215	18.212.586.167
- Chi phí thuê biển quảng cáo	775.508.333	1.291.508.333
- Công cụ dụng cụ	27.116.095	36.193.822
- Chiết khấu thanh toán (2)	7.124.122.497	7.279.150.921
- Tiền thuê đất(3)	966.309.075.659	966.309.075.659
- Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất (4)	43.977.178.655	44.550.149.848
- Các khoản chi phí trả trước khác	392.317.368	687.561.400
Cộng	1.036.592.287.822	1.038.366.226.150

(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 mỗi 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;
- 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.
- Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp thuế 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.
- Ngoài ra theo 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 gồm 1.487.792 m², 359.461,8 m² và 929.671,7 m² với tổng số tiền là 21.359.044.158 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.

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

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

Hợp đồng tín dụng số 10-15/TDDT-QMT/NTU ngày 25/09/2015, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 14 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải;
- + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 3,6%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 5.226.000.000 VND, trong đó nợ đến hạn trả trong năm 2019 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số các khả năng trả nợ	Giá trị	Số các khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH thiết kế & quảng cáo Đá Đỏ	170.280.000	170.280.000	170.280.000	170.280.000
- Công ty TNHH Thiên Phương			714.900.175	714.900.175
-Phan Truyền Thống	234.408.409	234.408.409		
- Công ty CP kỹ thuật Seen	368.258.000	368.258.000	368.258.000	368.258.000
- Phải trả đối tượng khác	309.822.899	309.822.899	323.142.808	323.142.808
	1.082.769.308	1.082.769.308	1.576.580.983	1.576.580.983

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Công ty TNHH Việt Danh Vina		5.318.582.267
- Công ty TNHH Nhất Hưng Trà Bồng	643.873.764	
- Công ty CP Địa Ốc Trung Tâm	5.000.000.000	
- Công ty TNHH sản xuất chế biến Gỗ Anh Vũ	898.101.127	
- Công ty TNHH Minh Phú	12.866.761.888	12.866.761.888
- Công ty HK Webox Tech Limited		2.919.463.440
- Các đối tượng khác	649.059	381.948.781
Cộng	19.409.385.838	21.486.756.376

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC (Chi tiết xem Phụ lục số 03 trang 29 kèm theo)**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Trích trước lãi vay	7.839.000	77.641.698
- Thù lao Chủ tịch HĐQT chưa nhận	48.150.000	
- Trích trước tiền điện, nước	130.000.000	130.000.000

Cộng	185.989.000	207.641.698
19. PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	165.856.405.766	164.235.878.198
- Tiền thưởng từ Ban lãnh đạo từ Tập Đoàn	30.000.000	30.000.000
- Giá trị công trình quyết toán tạm tính	51.076.467	51.076.467
- Bảo hiểm xã hội	275.358.392	(517.959)
- Bảo hiểm y tế	48.521.621	114.430
- Kinh phí công đoàn	23.056.937	
- Bảo hiểm thất nghiệp	21.622.929	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.639.692.000	3.289.692.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	161.391.546.700	160.795.868.200
- Các khoản phải trả phải nộp khác	375.530.720	69.645.060
b) Dài hạn	22.031.063.481	16.089.856.232
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	22.031.063.481	16.089.856.232

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	76.418.469.902	70.001.995.282
- Doanh thu nhận trước	76.418.469.902	70.001.995.282
b) Dài hạn	2.584.816.169.131	2.459.293.149.087
- Doanh thu nhận trước	2.584.816.169.131	2.459.293.149.087

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

b) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu kỳ
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty CP Cao su Phước Hòa	32,85	52.565.600.000	32,85	52.565.600.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su VN	20,42	32.670.000.000	20,42	32.670.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	46,73	74.764.400.000	46,73	74.764.400.000
	100	160.000.000.000	100	160.000.000.000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận :

- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ		414.110.700
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ		256.000.000.000
+ <i>Cổ tức lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>		256.000.000.000
-Cổ tức lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	160.000.000.000	(95.618.242.500)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	160.000.000.000	(95.618.242.500)
-Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ		160.795.868.200

d). Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16.000.000	16.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND): 10.000/cổ phần		

e). Các quỹ của Công ty

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	166.483.200.299	72.544.970.729

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

USD	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	39.287,65	39.294,25

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

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	37.068.569.665	45.802.519.454
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.101.604.333	2.125.915.176
- Doanh thu khác	2.233.460.476	198.727.273
Cộng	47.403.634.474	48.127.161.903

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	6.290.995.484	(4.293.275.806)
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.711.258.412	4.496.572.818
Cộng	12.002.253.896	203.297.012

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	27.939.159.544	27.592.490.964
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.430.634.000	4.358.643.800
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	253	
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	2.357.260	10.222.027
Cộng	45.372.151.057	31.961.356.791

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
- Lãi tiền vay	66.579.678	4.741.852.802
- Chiết khấu thanh toán	41.189.331	45.511.898
Cộng	107.769.009	4.787.364.700

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	343.244.424	298.519.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.808.475	312.808.475
Cộng	456.052.899	611.327.854

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
- Chi phí nhân công	3.383.495.133	3.117.193.135
- Chi phí đồ dùng văn phòng	5.493.055	2.494.166
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	444.687.684	141.910.037
- Thuế, phí, lệ phí		894.400
- Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng		395.061.117
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.777.135.475	795.061.117
- Chi phí khác bằng tiền	3.729.063.010	5.307.583.605
Cộng	10.339.874.357	9.760.685.573

29. THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
- Thu nhập từ tiền điện, nước thu hộ	22.269.650	302.475.140
- Thu nhập khác	202.410.364	
Cộng	224.680.014	302.475.140

30. CHI PHÍ KHÁC

<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
VND	VND

- Chi phí của tiền điện, nước thu hộ		302.475.140
- Chi phí khác	152.153.768	221.286.791
Cộng	152.153.768	523.761.931

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.191.669.942	9.297.329.182

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	60.750.691.674	55.207.227.582
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	60.750.691.674	55.207.227.582
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	16.000.000	16.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.797	3.450

Người lập biểu
Nguyễn Hồng Vân
 Bình Dương, Ngày 10 tháng 07 năm 2019

Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc
Hà Trọng Bình



Phụ lục : 01

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính : VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, vật nuôi làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	7.970.814.179	5.784.837.657	50.827.931.205	314.590.764	3.241.072.465	841.989.945	68.981.236.215
- Mua trong kỳ							
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tăng khác		165.800.000					165.800.000
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	7.970.814.179	5.950.637.657	50.827.931.205	314.590.764	3.241.072.465	841.989.945	69.147.036.215
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	4.816.560.553	1.628.151.362	23.906.898.158	295.505.208	1.125.787.047	841.989.945	32.614.892.273
- Khấu hao trong kỳ	245.739.931	447.635.382	2.142.562.922	9.650.000	170.739.169		3.016.327.404
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	5.062.300.484	2.075.786.744	26.049.461.080	305.155.208	1.296.526.216	841.989.945	35.631.219.677
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu kỳ	3.154.253.626	4.156.686.295	26.921.033.047	19.085.556	2.115.285.418		36.366.343.942
- Tại ngày cuối kỳ	2.908.513.695	3.874.850.913	24.778.470.125	9.435.556	1.944.546.249		33.515.816.538

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phu lục 02

	01/01/2019		Trong năm		30/06/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	7.219.339.947	7.219.339.947			1.592.000.000	1.592.000.000
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Dương ⁽¹⁾	5.627.339.947	5.627.339.947		5.627.339.947		
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam ⁽²⁾	1.592.000.000	1.592.000.000			1.592.000.000	1.592.000.000
Vay dài hạn						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam ⁽²⁾	6.022.000.000	6.022.000.000		796.000.000	5.226.000.000	5.226.000.000
Khoản nợ đến hạn trả trong quý	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)			(1.592.000.000)	(1.592.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả trong quý	4.430.000.000	4.430.000.000		398.000.000	3.634.000.000	3.634.000.000

Phụ lục 03

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng		1.771.513.091	21.901.509.682	16.008.744.481	-	7.664.278.292
Thuế Thu nhập doanh nghiệp		54.375.668.070	16.350.870.530	86.827.359.805	16.100.821.205	
Thuế Thu nhập cá nhân		214.871.544	3.463.598.865	3.672.393.329	-	6.077.080
Thuế môn bài			3.000.000	3.000.000		-
Các loại thuế khác					-	-
		56.362.052.705	41.718.979.077	106.511.497.615	16.100.821.205	7.670.355.372

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	44.048.776.856	169.719.227.850	379.518.004.706
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	649.691.147.852	649.691.147.852
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	(96.000.000.000)	(96.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.255.628.564)	(4.255.628.564)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	28.496.193.873	(28.496.193.873)	-
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	72.544.970.729	350.658.553.265	588.953.523.994
Số dư đầu kỳ này	160.000.000.000	5.750.000.000	72.544.970.729	350.658.553.265	588.953.523.994
Lãi trong kỳ này	-	-	-	130.529.160.527	130.529.160.527
Chi trả cổ tức năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	(4.868.107.228)	(4.868.107.228)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận ⁽¹⁾	-	-	93.938.229.570	(93.938.229.570)	-
Số dư cuối kỳ này	160.000.000.000	5.750.000.000	166.483.200.299	222.381.376.994	554.614.577.293