



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

(đã được kiểm toán)

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 40
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 40

111  
HI N  
ÔNG  
NG K  
AI  
4-TP

## 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 31/12/2016.

### 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 Huỳnh Trung Trực	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên	
Ông Trương Văn Quan	Thành viên	
Ông Huỳnh Kim Nhật	Thành viên	
Ông Đỗ Hữu Phước	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 22/04/2016)

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 Thoại Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Khiết Tâm	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 22/04/2016)
Bà Nguyễn Thị Lệ Dung	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 22/04/2016)
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Thành viên	
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 22/04/2016)
Ông Đỗ Khắc Thăng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/04/2016)

### 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 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;

35-06  
HÀNG  
CÔNG TY TNHH  
KIỂM TOÁN  
AASC  
HỒ C

- 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 2016, 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 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 10 tháng 01 năm 2017

S-C.V.  
H  
H  
JÁN  
HI MINH

## 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 10 tháng 01 năm 2017, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016, 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó mô tả trong năm Công ty được Cục thuế tỉnh Bình Dương miễn tiền thuế đất theo Quyết định số 5252/QĐ-CT ngày 26/08/2016 và Quyết định số 5383/QĐ-CT ngày 01/09/2016. Căn cứ theo các Quyết định trên, số tiền thuế đất được miễn của các năm trước đã được Công ty ghi nhận giảm giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản năm nay là 17.113.587.720 đồng. Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên đã được kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do ảnh hưởng của vấn đề trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp An Điền do chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty này. Vấn đề này không còn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty.

### Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2334-2013-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2017

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2013-002-1

111  
CHI  
CÔNG  
ÃNG  
1  
V4-7

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>198.678.065.092</b>	<b>353.003.867.248</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	18.527.572.794	1.842.345.945
111	1. Tiền		18.527.572.794	1.842.345.945
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	131.065.733.056	304.646.423.611
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		131.065.733.056	304.646.423.611
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		40.537.856.255	42.228.954.420
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	10.160.728.641	7.999.177.784
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.986.640.716	20.546.045.453
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	35.749.539.352	20.760.445.110
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.359.052.454)	(7.076.713.927)
140	IV. Hàng tồn kho	9	396.804.387	288.867.531
141	1. Hàng tồn kho		396.804.387	288.867.531
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.150.098.600	3.997.275.741
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	275.975.000	205.000.000
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	7.874.123.600	3.792.275.741
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.917.857.417.446</b>	<b>1.374.710.249.840</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	5.625.000.000
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)	(19.625.000.000)
220	II. Tài sản cố định		20.668.491.535	18.636.830.922
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	20.668.491.535	18.636.830.922
222	- Nguyên giá		41.000.204.524	35.275.345.823
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.331.712.989)	(16.638.514.901)
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	446.584.948.972	342.774.541.017
231	- Nguyên giá		580.916.578.036	450.465.087.119
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(134.331.629.064)	(107.690.546.102)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	96.521.527.787	179.963.395.084
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		16.355.223.299	16.355.223.299
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		80.166.304.488	163.608.171.785
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	875.824.975.693	379.290.828.427
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)	(1.627.071.573)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		581.327.367.043	86.200.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		478.257.473.459	448.419.654.390
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	478.257.473.459	448.419.654.390
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.116.535.482.538</b>	<b>1.727.714.117.088</b>

105-C  
 NHÀ  
 TY T  
 KIỂM  
 ASC  
 P. HỒ

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.814.327.327.745</b>	<b>1.499.174.734.452</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>130.301.282.343</b>	<b>292.201.407.653</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	9.996.004.140	11.261.169.678
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	20.791.411.759	52.300.152.727
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.928.486.683	1.203.672.745
314	4. Phải trả người lao động		2.783.728.859	1.956.956.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	608.183.294	474.050.927
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.145.466.123	3.240.110.502
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	70.902.936.420	219.340.916.587
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.145.065.065	2.424.378.436
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.684.026.045.402</b>	<b>1.206.973.326.799</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	1.665.297.637.931	1.184.756.697.314
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	11.114.407.471	13.010.629.485
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	7.614.000.000	9.206.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>302.208.154.793</b>	<b>228.539.382.636</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>302.208.154.793</b>	<b>228.539.382.636</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		24.366.776.856	17.834.464.806
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		112.091.377.937	44.954.917.830
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.880.665.602	4.880.665.602
421b	LNST chưa phân phối năm nay		107.210.712.335	40.074.252.228
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.116.535.482.538</b>	<b>1.727.714.117.088</b>

16-C.T.  
NH  
HH  
TOÁN  
H.MINH



Nguyễn Thị Triều Tiên  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2017



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	147.255.575.862	124.961.511.612
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		147.255.575.862	124.961.511.612
11	4. Giá vốn hàng bán	25	20.748.603.228	39.893.943.131
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		126.506.972.634	85.067.568.481
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	65.941.754.347	43.527.579.560
22	7. Chi phí tài chính	27	5.306.282.072	14.406.181.215
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>6.652.061.351</i>	<i>7.247.794.719</i>
25	8. Chi phí bán hàng	28	1.917.025.231	1.713.285.211
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	42.807.525.208	49.899.615.894
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		142.417.894.470	62.576.065.721
31	11. Thu nhập khác	30	3.996.908.030	1.064.254.921
32	12. Chi phí khác	31	4.580.355.651	1.961.208.621
40	13. Lợi nhuận khác		(583.447.621)	(896.953.700)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		141.834.446.849	61.679.112.021
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	10.623.734.514	2.404.859.793
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>131.210.712.335</u>	<u>59.274.252.228</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	8.000	3.408

Nguyễn Thị Triều Tiên

Người lập

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2017

Bồ Thanh Tuấn

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016  
 (Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		692.942.213.871	479.340.472.311
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(43.775.468.499)	(368.467.322.328)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(16.238.999.828)	(11.499.867.589)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(6.655.568.956)	(7.212.816.334)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		31.494.493.461	2.020.933.346
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(97.180.613.482)	(47.098.933.751)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>560.586.056.567</i>	<i>47.082.465.655</i>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(60.760.401.214)	(86.959.803.897)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(565.434.072.321)	(341.146.423.611)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		243.887.395.833	220.480.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(15.200.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	12.873.250.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		41.358.010.302	30.171.007.157
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>(340.949.067.400)</i>	<i>(179.781.970.351)</i>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		81.886.153.020	434.440.008.224
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(231.916.133.187)	(275.738.810.314)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(52.955.499.000)	(42.008.398.800)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(202.985.479.167)</i>	<i>116.692.799.110</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>		<i>16.651.510.000</i>	<i>(16.006.705.586)</i>
60	<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>		<i>1.842.345.945</i>	<i>17.848.373.677</i>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		33.716.849	677.854
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	3	<i>18.527.572.794</i>	<i>1.842.345.945</i>

001  
 CHI  
 CÔN  
 HÃNG  
 AN 4

Nguyễn Thị Triều Tiên  
 Người lập

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2017

Bồ Thanh Tuấn  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng  
 Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

### 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 2016 là 160.000.000.000 đồng; tương đương 16.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 810/QĐ-SGDHN ngày 08/12/2016, với mã chứng khoán là NTC và ngày 19/12/2016 là ngày giao dịch đầu tiên của Cổ phiếu Công ty trên thị trường Upcom

#### 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 của công ty là 12 tháng.

1105

NH  
GT  
KIỂM  
AAS

TP. HC

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

Trong năm, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, thời gian được miễn tiền thuê đất từ ngày 01/07/2005 đến ngày 30/06/2019. Căn cứ theo các quyết định trên, số tiền thuê đất được miễn của các năm trước đã được Công ty ghi nhận giảm giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản năm nay. Tổng số tiền thuê đất được miễn các năm trước Công ty ghi nhận giảm giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản năm nay là 17.113.587.720 đồng.

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

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

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

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

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### **2.3 . Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

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

006  
ÁN  
TNHH  
TOA  
3  
CHÍ

#### 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

#### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

#### 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (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 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 con và công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm gần nhất với 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 gần nhất với 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 năm: 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 năm.

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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

1110  
HI NI  
ÔNG T  
NG KI  
AA  
V4-TP

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 - 50	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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

#### 2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.12 . Vay

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

#### 2.13 . 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... 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 và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính 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.

#### 2.17 . Doanh thu

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và phí cơ sở hạ tầng là chi phí đền bù giải tỏa khu công nghiệp được phân bổ theo 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.

#### **2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

#### **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.

#### **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 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 đó.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	105.840.701	165.476.796
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.421.732.093	1.676.869.149
	<b><u>18.527.572.794</u></b>	<b><u>1.842.345.945</u></b>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

a) **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	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	131.064.733.056	131.065.733.056	304.646.423.611	304.646.423.611
Đầu tư dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	581.327.367.043	581.327.367.043	86.200.000.000	86.200.000.000
	<b><u>712.392.100.099</u></b>	<b><u>712.393.100.099</u></b>	<b><u>390.846.423.611</u></b>	<b><u>390.846.423.611</u></b>

Tại ngày 31/12/2016, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 6,9%/năm.

00117  
 CHI  
 CÔNG  
 HÃNG  
 14N4-T

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>122.839.900.000</b>	-	<b>122.839.900.000</b>	-
- 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	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>171.878.000.000</b>	<b>(220.291.350)</b>	<b>171.878.000.000</b>	<b>(1.627.071.573)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000	-	91.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần VRG Đăk Nông	35.931.500.000	-	35.931.500.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	(220.291.350)	7.500.000.000	(1.627.071.573)
- 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	-
	<b>294.717.900.000</b>	<b>(220.291.350)</b>	<b>294.717.900.000</b>	<b>(1.627.071.573)</b>

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 39.

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2016 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 Phước	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	10,00%	10,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần VRG Đăk Nông	Đăk 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	Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Đăk Nông	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty TNHH Hexing	548.484.058	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	5.414.270.200
- Các khoản phải thu khách hàng khác	839.079.816	545.927.559
	<b>10.160.728.641</b>	<b>7.999.177.784</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2016		01/01/2016	
	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 Cảng Thạnh Phước	-	-	18.501.760.000	-
Công ty CP Giải pháp cơ điện MES	490.933.480	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Công nghệ môi trường Dương	-	-	1.431.478.253	-
Trả trước cho người bán khác	588.507.236	(57.657.780)	612.807.200	-
	<b>1.986.640.716</b>	<b>(57.657.780)</b>	<b>20.546.045.453</b>	<b>-</b>

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi	24.922.532.061	-	11.509.887.007	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	25.000.331	-
Cho công đoàn mượn	70.500.000	-	295.500.000	-
Khoản ứng cho Điện lực tỉnh Bình Dương thi công công trình	2.941.606.330	-	2.886.497.772	-
Phải thu về lãi hợp tác Kinh doanh với Công ty CP chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	1.830.540.961	-	59.200.000	-
	<u>35.749.539.352</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>20.760.445.110</u>	<u>(5.984.360.000)</u>
<b>b) Dài hạn</b>				
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	(5.625.000.000)
Phải thu vốn hợp tác Kinh doanh với Công ty chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	<u>25.250.000.000</u>	<u>(25.250.000.000)</u>	<u>25.250.000.000</u>	<u>(19.625.000.000)</u>

(\*) 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

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9	11.250.000.000	-	11.250.000.000	5.625.000.000
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty CP chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Hexing	548.484.058	-	548.484.058	164.545.217
- Phải thu Công ty TNHH Minglu	1.490.495.967	729.665.964	1.490.495.967	1.043.347.177
- Các khoản khác	114.459.306	49.080.913	373.237.656	111.971.269
	<b>33.387.799.331</b>	<b>778.746.877</b>	<b>33.646.577.681</b>	<b>6.944.863.663</b>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	396.804.387	-	288.867.531	-
	<b>396.804.387</b>	<b>-</b>	<b>288.867.531</b>	<b>-</b>

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2016		01/01/2016	
	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 (*)	16.355.223.299	16.355.223.299	16.355.223.299	16.355.223.299
	<b>16.355.223.299</b>	<b>16.355.223.299</b>	<b>16.355.223.299</b>	<b>16.355.223.299</b>

(\*) Đây là khoản chi phí đền bù cho người dân, chi phí lập dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết và một số chi phí ban đầu của dự án khu dân cư trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên. Khoản chi phí này do Công ty chi trả trực tiếp từ khi nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Cao su Phước Hoà theo biên bản bàn giao ký ngày 21/12/2005 đến nay. Dự án khu dân cư đến thời điểm này vẫn chưa triển khai xây dựng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu</b>	<b>23.574.581.275</b>	<b>21.769.763.130</b>
- Khu điều hành	181.170.000	181.170.000
- Nhà máy xử lý nước thải	23.360.842.618	21.556.024.473
- Công thoát nước thải	32.568.657	32.568.657
<b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng</b>	<b>54.730.286.127</b>	<b>141.838.408.655</b>
- Đường bê tông nhựa nóng	5.486.055.832	10.598.254.173
- Hệ thống thoát nước mưa	1.102.040.056	9.622.674.495
- Hệ thống thoát nước thải	72.844.495	6.204.369.140
- Nhà máy xử lý nước thải	-	14.810.219.060
- Nhà xưởng cho thuê	-	614.432.631
- Hệ thống điện chiếu sáng	5.915.310.808	161.793.085
- Chi phí đền bù	42.007.960.733	98.731.388.997
- Chi phí thăm tra	38.793.042	146.170.858
- Chi phí khảo sát	107.281.161	949.106.216
<b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2</b>	<b>1.861.437.086</b>	-
- Chi phí ban đầu	1.861.437.086	-
	<b><u>80.166.304.488</u></b>	<b><u>163.608.171.785</u></b>

105-0

NHAI  
 G TY TN  
 KIỂM  
 AASC

TP. HỒ

**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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	7.970.814.179	867.680.542	24.408.706.306	256.690.764	929.464.087	841.989.945	35.275.345.823
- Mua trong năm	-	1.829.307.115	803.709.091	57.900.000	-	-	2.690.916.206
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	3.033.942.495	-	-	-	3.033.942.495
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.970.814.179</b>	<b>2.696.987.657</b>	<b>28.246.357.892</b>	<b>314.590.764</b>	<b>929.464.087</b>	<b>841.989.945</b>	<b>41.000.204.524</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	3.317.172.252	310.992.290	11.284.692.445	256.690.764	626.977.205	841.989.945	16.638.514.901
- Khấu hao trong năm	516.428.575	205.300.402	2.883.903.668	214.444	87.350.999	-	3.693.198.088
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.833.600.827</b>	<b>516.292.692</b>	<b>14.168.596.113</b>	<b>256.905.208</b>	<b>714.328.204</b>	<b>841.989.945</b>	<b>20.331.712.989</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	4.653.641.927	556.688.252	13.124.013.861	-	302.486.882	-	18.636.830.922
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>4.137.213.352</b>	<b>2.180.694.965</b>	<b>14.077.761.779</b>	<b>57.685.556</b>	<b>215.135.883</b>	<b>-</b>	<b>20.668.491.535</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.213.595.271 VND

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.



13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	167.526.746.258	282.938.340.861	450.465.087.119
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	45.257.892.740	85.193.598.177	130.451.490.917
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>212.784.638.998</b>	<b>368.131.939.038</b>	<b>580.916.578.036</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	42.727.973.322	64.962.572.780	107.690.546.102
- Khấu hao trong năm	9.585.195.359	17.055.887.603	26.641.082.962
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>52.313.168.681</b>	<b>82.018.460.383</b>	<b>134.331.629.064</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	124.798.772.936	217.975.768.081	342.774.541.017
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>160.471.470.317</b>	<b>286.113.478.655</b>	<b>446.584.948.972</b>

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ	275.975.000	205.000.000
	<b>275.975.000</b>	<b>205.000.000</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới <sup>(1)</sup>	18.690.270.104	19.134.069.814
Chi phí thuê biển quảng cáo	-	238.725.740
Công cụ dụng cụ	34.008.199	113.750.903
Chiết khấu thanh toán <sup>(2)</sup>	2.683.786.106	1.814.441.445
Tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	416.276.412.500	407.185.663.408
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất <sup>(4)</sup>	38.929.193.307	19.046.137.451
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.643.803.243	886.865.629
	<b>478.257.473.459</b>	<b>448.419.654.390</b>

(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): Theo thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m2 đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng. 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.

(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

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	4.272.358.000	4.272.358.000	5.039.716.000	5.039.716.000
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Cao su	-	-	4.974.310.000	4.974.310.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Cao su	80.963.000	80.963.000	704.927.045	704.927.045
Công ty Cổ phần Cửa Thái Bảo	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Phải trả các đối tượng khác	642.683.140	642.683.140	542.216.633	542.216.633
	<b>9.996.004.140</b>	<b>9.996.004.140</b>	<b>11.261.169.678</b>	<b>11.261.169.678</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	-	-	4.974.310.000	4.974.310.000

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39.)

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại sản xuất Gỗ Tân Nhật	-	20.249.112.338
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Hải Thành	-	3.676.200.000
Công ty TNHH MTV Gỗ King Yuan Tong	-	2.073.161.059
Công ty TNHH Jun An	-	3.376.238.000
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	-
Các đối tượng khác	5.948.230.003	22.925.441.330
	<b>20.791.411.759</b>	<b>52.300.152.727</b>

CHI CỘNG AN

**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	-	707.183.879	67.035.364.974	60.292.065.257	-	7.450.483.596
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.792.275.741	-	10.623.734.514	-	-	6.831.458.773
Thuế Thu nhập cá nhân	-	496.488.866	1.913.274.402	1.763.843.914	-	645.919.354
Thuế Tài nguyên	-	-	10.171.600	9.546.640	-	624.960
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	31.099.968.350	38.974.091.950	7.874.123.600	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>3.792.275.741</b>	<b>1.203.672.745</b>	<b>110.685.513.840</b>	<b>101.042.547.761</b>	<b>7.874.123.600</b>	<b>14.928.486.683</b>

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**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	105.828.294	109.335.899
- Thù lao Chủ tịch HĐQT chưa nhận	-	28.000.000
- Trích trước tiền thuê đất	-	148.715.028
- Trích trước tiền điện, nước, điện thoại	497.000.000	188.000.000
- Chi phí phải trả khác	5.355.000	-
	<b>608.183.294</b>	<b>474.050.927</b>

**19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước	1.665.297.637.931	1.184.756.697.314
	<u><b>1.665.297.637.931</b></u>	<u><b>1.184.756.697.314</b></u>

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn 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**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.996.603.798	1.738.394.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.049.974.200	1.205.473.200
- Tiền thưởng Ban lãnh đạo từ Tập đoàn	-	120.000.000
- Giá trị công trình quyết toán tạm tính	51.076.467	135.963.679
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.047.811.658	40.279.623
	<u><b>5.145.466.123</b></u>	<u><b>3.240.110.502</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.114.407.471	13.010.629.485
	<u><b>11.114.407.471</b></u>	<u><b>13.010.629.485</b></u>



21 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>218.146.916.587</b>	<b>218.146.916.587</b>	<b>81.886.153.020</b>	<b>230.722.133.187</b>	<b>69.310.936.420</b>	<b>69.310.936.420</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(1)</sup>	218.146.916.587	218.146.916.587	72.942.388.152	230.722.133.187	60.367.171.552	60.367.171.552
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(2)</sup>	-	-	8.943.764.868	-	8.943.764.868	8.943.764.868
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.194.000.000</b>	<b>1.194.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.194.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(3)</sup>	1.194.000.000	1.194.000.000	1.592.000.000	1.194.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000
	<b>219.340.916.587</b>	<b>219.340.916.587</b>	<b>83.478.153.020</b>	<b>231.916.133.187</b>	<b>70.902.936.420</b>	<b>70.902.936.420</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(3)</sup>	10.400.000.000	10.400.000.000	-	1.194.000.000	9.206.000.000	9.206.000.000
	<b>10.400.000.000</b>	<b>10.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.194.000.000</b>	<b>9.206.000.000</b>	<b>9.206.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.194.000.000)	(1.194.000.000)	(1.592.000.000)	(1.194.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>9.206.000.000</b>	<b>9.206.000.000</b>			<b>7.614.000.000</b>	<b>7.614.000.000</b>

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

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

(1.1) Hợp đồng tín dụng số 049B15 ngày 09/07/2015, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 350 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn rút vốn vay: từ 09/07/2015 đến 31/12/2016;
- + Thời hạn trả nợ: Sau 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay;
- + Thời hạn thanh toán khoản vay đầu tiên của hợp đồng là ngày 10/07/2016;
- + Lãi suất cho vay: từ 5,5% đến 6,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 30.918.203.202 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên.

(1.2) Hợp đồng tín dụng số 002D16 ngày 06/01/2016, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền thuê đất;
- + Thời hạn rút vốn vay: 16 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- + Thời hạn trả nợ: Sau 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay;
- + Thời hạn thanh toán khoản vay đầu tiên của hợp đồng là ngày 20/10/2017;
- + Lãi suất cho vay: 6,3%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 29.448.968.350 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: 5,3% - 5,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 8.943.764.868 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: 9.206.000.000 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.

0011  
CHI  
CÔN  
HÃNG  
TÂN 4-

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	31.419.926.390	215.004.391.196
Lãi trong năm trước	-	-	-	59.274.252.228	59.274.252.228
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.539.260.788)	(2.539.260.788)
Tạm ứng cổ tức năm 2015	-	-	-	(19.200.000.000)	(19.200.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>17.834.464.806</b>	<b>44.954.917.830</b>	<b>228.539.382.636</b>
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	5.750.000.000	17.834.464.806	44.954.917.830	228.539.382.636
Lãi trong năm nay	-	-	-	131.210.712.335	131.210.712.335
Chi trả cổ tức năm trước <sup>(1)</sup>	-	-	-	(28.800.000.000)	(28.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	-	(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 <sup>(2)</sup>	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>24.366.776.856</b>	<b>112.091.377.937</b>	<b>302.208.154.793</b>

(1): Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2016/BB-DHĐCĐ-NTU ngày 22/04/2016, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100	59.274.252.228
Trích Quỹ đầu tư phát triển	11,02	6.532.312.050
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8,00	4.741.940.178
Chi trả cổ tức bằng tiền (bằng 30% vốn điều lệ)	80,98	48.000.000.000

(Trong năm 2015, Công ty đã tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2015 số tiền 19.200.000.000 VND.)

(2): Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/NQ-HĐQT-NTC ngày 21/11/2016, Công ty công bố việc tạm ứng tiền cổ tức tương đương 15% mệnh giá cổ phiếu từ lợi nhuận năm 2016.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85	52.565.600.000	32,85	52.565.600.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	20,42	32.670.000.000	20,42	32.670.000.000
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Cao su	0,68	1.080.000.000	0,68	1.080.000.000
Các cổ đông khác	46,05	73.684.400.000	46,05	73.684.400.000
	<b>100</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>160.000.000.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 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	52.800.000.000	43.200.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	28.800.000.000	24.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	24.000.000.000	19.200.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND): 10.000

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.366.776.856	17.834.464.806
	<b>24.366.776.856</b>	<b>17.834.464.806</b>

06-C  
 ANH  
 TNHH  
 TOÁN  
 CHI MẬP



23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2016	01/01/2016
- Đồng đô la Mỹ (USD)	75.768,20	844,73

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	141.603.744.398	120.401.268.484
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.340.426.010	4.296.079.490
Doanh thu khác	311.405.454	264.163.638
	<b>147.255.575.862</b>	<b>124.961.511.612</b>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	12.021.527.490	35.287.596.283
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.727.075.738	4.606.346.848
	<b>20.748.603.228</b>	<b>39.893.943.131</b>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	36.015.156.556	21.791.293.888
Lãi phạt chậm thanh toán	11.123.404.232	6.796.226.174
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18.755.498.800	14.939.345.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	13.966.403	36.644
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	33.716.849	677.854
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.507	-
	<b>65.941.754.347</b>	<b>43.527.579.560</b>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.652.061.351	7.247.794.719
Chiết khấu thanh toán	60.962.226	43.448.523
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	19.626.750.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	38.718	58.336.373
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(1.406.780.223)	(12.570.148.400)
	<b>5.306.282.072</b>	<b>14.406.181.215</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.473.225.521	1.241.166.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	443.799.710	472.118.890
	<b>1.917.025.231</b>	<b>1.713.285.211</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	453.920.304	214.002.078
Chi phí nhân công	15.999.515.753	13.063.901.504
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.592.219.090	3.226.316.299
Thuế, phí, lệ phí	13.171.600	3.000.000
Chi phí dự phòng	5.907.338.527	12.805.938.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.728.145.690	6.021.099.176
Chi phí khác bằng tiền	13.113.214.244	14.565.358.736
	<b>42.807.525.208</b>	<b>49.899.615.894</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập từ nhận bồi thường công trình	-	37.371.722
Thu nhập từ tiền điện, nước thu hộ	3.963.041.780	998.101.908
Thu nhập khác	33.866.250	28.781.291
	<b>3.996.908.030</b>	<b>1.064.254.921</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Nộp phạt hành chính	-	281.244.852
Thanh toán án phí	-	124.551.830
Chi phí của tiền điện, nước thu hộ	3.963.041.780	998.101.908
Chi phí thuế bị cơ quan thuế truy thu	-	441.497.429
Chi phí khác	617.313.871	115.812.602
	<b>4.580.355.651</b>	<b>1.961.208.621</b>

1001  
CH  
CƠ  
HÃNG  
VIỆN 4.

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	95.936.882.537	48.311.149.875
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(213.954.021)
- <i>Chuyển lỗ của hoạt động kinh doanh khác</i>	-	(213.954.021)
Thu nhập tính thuế TNDN	95.936.882.537	48.097.195.854
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Thuế TNDN được giảm (50%)	(4.796.844.127)	(2.404.859.792)
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	207.263.557	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.004.107.684</b>	<b>2.404.859.793</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	9.475.542
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(3.792.275.741)	(6.206.611.076)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>1.211.831.943</b>	<b>(3.792.275.741)</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD khác	45.897.564.312	13.367.962.146
Các khoản điều chỉnh tăng	989.785.489	1.358.106.687
- <i>Thù lao TV HDQT không trực tiếp điều hành</i>	247.000.000	255.750.000
- <i>Chi phí thuế bị truy thu</i>	-	441.497.429
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	742.785.489	660.859.258
Các khoản điều chỉnh giảm	(18.789.215.649)	(14.940.022.854)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(18.755.498.800)	(14.939.345.000)
- <i>Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm</i>	(33.716.849)	(677.854)
Thu nhập tính thuế TNDN	28.098.134.152	(213.954.021)
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.619.626.830</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD khác</b>	<b>5.619.626.830</b>	<b>-</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	10.623.734.514	2.404.859.793
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>6.831.458.773</b>	<b>(3.792.275.741)</b>

.1105

I NH  
IG TY  
KIỂM  
AASC

TP. HỒ

**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 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	131.210.712.335	59.274.252.228
Các khoản điều chỉnh	(3.213.452.483)	(4.741.940.178)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(3.213.452.483)	(4.741.940.178)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	127.997.259.852	54.532.312.050
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	16.000.000	16.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>8.000</b>	<b>3.408</b>

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2016/BB-ĐHĐCĐ-NTU ngày 22/04/2016, Công ty dự kiến trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2016 số tiền 3.213.452.483 đồng.

**34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.891.892.448	1.543.445.354
Chi phí nhân công	20.090.058.592	15.595.535.048
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.334.281.050	26.574.912.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.851.855.281	21.262.622.248
Chi phí khác bằng tiền	20.918.408.365	26.530.328.773
	<b>82.086.495.736</b>	<b>91.506.844.236</b>

**35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.527.572.794	-	1.842.345.945	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	71.160.267.993	(32.551.394.674)	54.009.622.894	(26.701.713.927)
Các khoản cho vay	712.393.100.099	-	390.846.423.611	-
Đầu tư dài hạn	171.878.000.000	(220.291.350)	171.878.000.000	(1.627.071.573)
	<b>973.958.940.886</b>	<b>(32.771.686.024)</b>	<b>618.576.392.450</b>	<b>(28.328.785.500)</b>

006  
 NH  
 NHH  
 TOÁ  
 CHỈ

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	78.516.936.420	228.546.916.587
Phải trả người bán, phải trả khác	26.255.877.734	27.511.909.665
Chi phí phải trả	608.183.294	474.050.927
	<b>105.380.997.448</b>	<b>256.532.877.179</b>

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 giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

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

#### 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
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
Đầu tư dài hạn	-	171.657.708.650	-	171.657.708.650
	<b>188.202.179.169</b>	<b>752.985.075.693</b>	<b>-</b>	<b>941.187.254.862</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.842.345.945	-	-	1.842.345.945
Phải thu khách hàng, phải thu khác	21.682.908.967	5.625.000.000	-	27.307.908.967
Các khoản cho vay	304.646.423.611	86.200.000.000	-	390.846.423.611
Đầu tư dài hạn	-	170.250.928.427	-	170.250.928.427
	<b>328.171.678.523</b>	<b>262.075.928.427</b>	<b>-</b>	<b>590.247.606.950</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
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
	<b>86.652.589.977</b>	<b>11.114.407.471</b>	<b>7.614.000.000</b>	<b>105.380.997.448</b>

Tại ngày 01/01/2016

Vay và nợ	219.340.916.587	-	9.206.000.000	228.546.916.587
Phải trả người bán, phải trả khác	14.501.280.180	13.010.629.485	-	27.511.909.665
Chi phí phải trả	474.050.927	-	-	474.050.927
	<u>234.316.247.694</u>	<u>13.010.629.485</u>	<u>9.206.000.000</u>	<u>256.532.877.179</u>

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	81.886.153.020	434.440.008.224
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	231.916.133.187	275.738.810.314

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

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.

105-  
 NHÀ  
 G TY T  
 KIỂM  
 AASC  
 TP. HỒ

**38 . 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	5.340.426.010	141.603.744.398	311.405.454	147.255.575.862	-	147.255.575.862
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(3.386.649.728)</b>	<b>129.582.216.908</b>	<b>311.405.454</b>	<b>126.506.972.634</b>	<b>-</b>	<b>126.506.972.634</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	41.687.107.468	11.047.374.853	-	52.734.482.321	-	52.734.482.321
Tài sản bộ phận	98.703.013.642	972.996.496.072	-	1.071.699.509.714	-	1.071.699.509.714
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.044.835.972.824	-	1.044.835.972.824
<b>Tổng tài sản</b>	<b>98.703.013.642</b>	<b>972.996.496.072</b>	<b>-</b>	<b>2.116.535.482.538</b>	<b>-</b>	<b>2.116.535.482.538</b>
Nợ phải trả bộ phận	-	1.709.438.586.199	-	1.709.438.586.199	-	1.709.438.586.199
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	104.888.741.546	-	104.888.741.546
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>1.709.438.586.199</b>	<b>-</b>	<b>1.814.327.327.745</b>	<b>-</b>	<b>1.814.327.327.745</b>

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.



### 39 . 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 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Tiền thi công công trình</b>		<b>17.963.874.000</b>	<b>14.836.391.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su	Cổ đông	17.963.874.000	14.836.391.000
<b>Thanh toán tiền thi công công trình</b>		<b>23.845.384.000</b>	<b>9.862.081.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su	Cổ đông	23.845.384.000	9.862.081.000
<b>Chi trả cổ tức</b>		<b>28.484.148.000</b>	<b>10.357.872.000</b>
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ đông lớn	10.781.100.000	3.920.400.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn	17.346.648.000	6.307.872.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su	Cổ đông	356.400.000	129.600.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>4.974.310.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su	Cổ đông	-	4.974.310.000
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>		<b>907.200.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su	Cổ đông	907.200.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.734.845.535	1.662.528.000

### 40 . 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 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

*Nguyễn Thị Triều Tiên*  
*Bồ Thanh Tuấn*



Nguyễn Thị Triều Tiên  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2017