

Số: 18 /CBTT-CPTN

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Trụ sở chính: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 392 4377 Fax: (0251) 392 4692
- Mã chứng khoán: BAX
- Website: www.bauxeo.com.vn
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Chức danh: Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng

Loại thông tin công bố:

Định kỳ 24h Bất thường Theo yêu cầu Khác

Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 đạt 122,89% so với kế hoạch và tăng 13,35% so với năm 2016, do trong năm 2017 Công ty Cổ phần Thống Nhất được ngân sách Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai hỗ trợ thanh toán tuyến thoát nước từ KCN Bàu Xéo ra Sông Thao với số tiền 3 tỷ đồng nên tăng thu nhập khác.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/02/2018 tại đường dẫn www.bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

Trảng Bom, ngày 27 tháng 02 năm 2018
Người được Ủy quyền Công bố thông tin
(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)



NGUYỄN HỮU TRÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 25
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 25



CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trà, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 09 tháng 07 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trà, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

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 Lê Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Văn Danh	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Ủy viên
Ông Lê Văn Liêm	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Ủy viên

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

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Văn Yên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07/01/2017
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu Trí	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 28/02/2017

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đào Sĩ Du	Trưởng ban
Ông Lê Minh Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị 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;
- 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.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ 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.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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

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

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018

TM. Hội đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT



Văn Hùng



Số: 220218.001 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 05 tháng 01 năm 2018, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị 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 Thống Nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2018

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Giám đốc

Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên

Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2202-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		41.022.663.587	104.899.449.786
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	32.024.065.238	74.401.578.891
111	1. Tiền		1.524.065.238	901.578.891
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.500.000.000	73.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	4.120.622.222	23.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.120.622.222	23.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.908.997.574	6.879.310.352
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.019.268.056	5.650.106.741
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	553.705.391	488.950.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	336.024.127	740.253.611
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		968.978.553	118.560.543
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		761.016.892	118.560.543
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	207.961.661	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		458.573.700.665	393.588.972.999
220	II. Tài sản cố định		37.684.088.605	42.240.317.857
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	37.684.088.605	42.240.317.857
222	- Nguyên giá		61.590.844.335	61.590.844.335
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.906.755.730)	(19.350.526.478)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	130.677.447.547	128.667.965.216
231	- Nguyên giá		171.333.442.874	161.724.013.908
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.655.995.327)	(33.056.048.692)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		128.360.081.032	52.818.655.450
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	08	128.360.081.032	52.818.655.450
260	VI. Tài sản dài hạn khác		161.852.083.481	169.862.034.476
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	161.455.982.666	169.455.777.229
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25	396.100.815	406.257.247
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>499.596.364.252</u>	<u>498.488.422.785</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		355.359.085.366	360.823.075.137
310	I. Nợ ngắn hạn		25.967.756.672	25.269.522.483
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	5.213.624.984	5.806.263.285
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	49.385.849	378.998.316
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	272.869.958	1.303.966.587
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	9.891.997.900	9.001.226.472
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	10.031.153.574	8.771.304.574
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		508.724.407	7.763.249
330	II. Nợ dài hạn		329.391.328.694	335.553.552.654
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	329.391.328.694	335.553.552.654
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		144.237.278.886	137.665.347.648
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	144.237.278.886	137.665.347.648
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		31.315.647.190	29.189.756.093
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		30.921.631.696	26.475.591.555
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.199.105.859	3.782.469.503
421b	LNST chưa phân phối năm nay		25.722.525.837	22.693.122.052
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		499.596.364.252	498.488.422.785

Người lập



Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Trí

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018

Ủy tịch HĐQT



Lê Văn Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	70.830.789.628	59.390.847.713
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.830.789.628	59.390.847.713
11	4. Giá vốn hàng bán	20	35.293.631.115	27.381.335.248
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.537.158.513	32.009.512.465
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3.225.182.478	5.538.963.836
22	7. Chi phí tài chính		74.159	34.770
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	16.959.400.903	15.936.030.291
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.802.865.929	21.612.411.240
31	11. Thu nhập khác	23	6.459.306.894	3.325.137.890
32	12. Chi phí khác		67.426.949	-
40	13. Lợi nhuận khác		6.391.879.945	3.325.137.890
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.194.745.874	24.937.549.130
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	2.462.063.605	2.163.094.435
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	25	10.156.432	81.332.643
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>25.722.525.837</u>	<u>22.693.122.052</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	3.137	2.767

Người lập



Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Trí

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018

Chủ tịch HĐQT




Lê Văn Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017		Năm 2016	
			VND	VND	VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
01	1. Lợi nhuận trước thuế		28.194.745.874		24.937.549.130	
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.156.175.887		11.095.599.403	
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		74.159		(77.649)	
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.225.182.478)		(5.538.851.417)	
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		37.125.813.442		30.494.219.467	
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		1.863.389.796		(2.439.083.546)	
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(5.946.335.032)		442.407.284	
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		7.999.794.563		(371.168.361)	
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.948.997.343)		(1.618.037.741)	
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.162.650.000		-	
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.249.633.441)		(2.087.687.502)	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		36.006.681.985		24.420.649.601	
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(85.150.347.368)		(22.363.546.269)	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(25.120.622.222)		(114.700.000.000)	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		44.500.000.000		162.700.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.689.649.111		6.164.710.305	
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(62.081.320.479)		31.801.164.036	
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(16.302.801.000)		(17.822.577.625)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.302.801.000)		(17.822.577.625)	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(42.377.439.494)		38.399.236.012	
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		74.401.578.891		36.002.265.230	
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(74.159)		77.649	
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	32.024.065.238		74.401.578.891	

Người lập

Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Trí

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018

Chủ tịch HĐQT



Lê Văn Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 09 tháng 07 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 82.000.000.000 đồng; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ 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 bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. 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 phải trả người bán và phải trả khác. 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . 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.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6 . 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.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 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:

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 30 năm
---------------------------------	-------------

2.8 . Chi phí trả trước

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

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

2.9 . 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.

2.10 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.11 . Vốn chủ sở hữu

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

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.

2.12 . 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.13 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29/12/2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29/08/2007, Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và thuế suất phổ thông cho những năm tiếp theo. Đồng thời, theo Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2014, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp, Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

Mức giảm thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất 20%. Năm 2017 là năm thứ 11 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%.

2.14 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	24.122.282	22.519.785
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.499.942.956	879.059.106
Các khoản tương đương tiền	30.500.000.000	73.500.000.000
	<u>32.024.065.238</u>	<u>74.401.578.891</u>

Tại 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,5%.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	4.120.622.222	4.120.622.222	23.500.000.000	23.500.000.000
	<u>4.120.622.222</u>	<u>4.120.622.222</u>	<u>23.500.000.000</u>	<u>23.500.000.000</u>

Số dư tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty TNHH Jocoo Dona	522.390.412	4.454.387.137
- Công ty TNHH Dệt Sợi Zara	576.313.202	-
- Công ty Cổ phần chăn nuôi C.P Việt Nam - Chi nhánh Sản xuất kinh doanh thức ăn Thủy sản	598.687.462	183.757.324
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	471.081.975	161.961.975
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	168.832.405	194.777.772
- Công ty ShingMark Vina	99.473.850	184.276.575
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	220.647.710	160.290.648
- Các khoản phải thu khách hàng khác	361.841.040	310.655.310
	3.019.268.056	5.650.106.741

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Ý Tân	-	-	178.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương	-	-	269.700.000	-
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	380.000.000	-	-	-
- Các công ty khác	173.705.391	-	41.250.000	-
	553.705.391	-	488.950.000	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về tạm ứng	60.237.149	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi	275.786.978	-	740.253.611	-
	336.024.127	-	740.253.611	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trà, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽¹⁾	126.078.611.202	47.245.126.999
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	1.047.749.999	4.339.808.620
- Nhà xưởng cho thuê ⁽²⁾	1.047.004.000	1.047.004.000
- Các công trình khác	186.715.831	186.715.831
	<u>128.360.081.032</u>	<u>52.818.655.450</u>

(1) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận Đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và thay đổi lần thứ nhất vào ngày 12/05/2014, với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích xây dựng: khoảng 336.526,2 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 130.782,6 m². Trong đó: đất chung cư (phát triển xã hội) 34.994,2 m²; đất chung cư (phục vụ công nhân) 20.450 m²; đất nhà liền kề (phục vụ công nhân) 62.327 m² và đất nhà biệt thự 13.011,4 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m²;
 - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
 - + Đất giao thông: 110.917,7 m²;
- Tổng vốn đầu tư: 414.200.884.000 đồng. Trong đó: vốn đầu tư của Chủ sở hữu để thực hiện dự án là 113.490.290.000 đồng;
- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non và cửa hàng thương mại dịch vụ;
 - + Các chi phí khác;
- Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm (từ 2013 - 2019). Đến hết ngày 31/12/2017, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục về đầu tư và đang trong quá trình thực hiện các hạng mục hạ tầng cơ sở của Dự án.

(2) Dự án "Nhà xưởng cho thuê" đã được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Quyết định số 92/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2010 và được điều chỉnh lại theo quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 15/02/2012; với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Tổng mức đầu tư: 52.969.988.000 đồng;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động trước của khách hàng;
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và thuê tư vấn thực hiện một số công tác khác;
- Tiến độ thực hiện: Từ năm 2011 đến năm 2015 (chỉ được phép thực hiện dự án khi có nhà đầu tư thuê). Tuy nhiên dự án đang tạm dừng thực hiện do chưa có nhà đầu tư thuê.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Tổng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	161.724.013.908	161.724.013.908
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.609.428.966	9.609.428.966
Số dư cuối năm	171.333.442.874	171.333.442.874
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	33.056.048.692	33.056.048.692
- Khấu hao trong năm	7.599.946.635	7.599.946.635
Số dư cuối năm	40.655.995.327	40.655.995.327
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	128.667.965.216	128.667.965.216
Tại ngày cuối năm	130.677.447.547	130.677.447.547

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2.197.558.686 VND.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo	133.029.397.342	140.664.399.490
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.738.806.035	1.783.390.807
Chi phí đền bù Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo	15.123.174.005	15.123.174.005
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	213.606.371	240.250.578
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.680.092.384	8.902.658.856
Chi phí hoa hồng môi giới	2.670.906.529	2.741.903.493
	161.455.982.666	169.455.777.229

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Xây dựng Hưng Lộc Phát	1.463.858.003	1.463.858.003	174.370.701	174.370.701
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cao su An Lộc	-	-	2.537.769.482	2.537.769.482
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Môi trường SFC Việt Nam	811.282.908	811.282.908	811.282.908	811.282.908
- Công ty CP Xây dựng Cao su Đồng Nai	1.247.775.000	1.247.775.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.690.709.073	1.690.709.073	2.282.840.194	2.282.840.194
	5.213.624.984	5.213.624.984	5.806.263.285	5.806.263.285

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty TNHH Huyndai Tech Vina	49.385.849	173.085.240
- Công ty TNHH Hàn Việt	-	155.913.076
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Ngọc Nhân	-	50.000.000
	49.385.849	378.998.316

14 . 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	-	-	2.888.968.706	2.888.968.706	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.278.972.077	2.462.063.605	3.948.997.343	207.961.661	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	24.994.510	865.138.582	622.240.863	-	267.892.229
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	73.513.841.361	73.513.841.361	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	123.790.648	118.812.919	-	4.977.729
	-	1.303.966.587	79.853.802.902	81.092.861.192	207.961.661	272.869.958

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.162.650.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	939.399.000	842.200.000
- Phải trả Trung tâm phát triển quỹ đất tiền hỗ trợ bồi thường (*)	7.929.104.574	7.929.104.574
	10.031.153.574	8.771.304.574

(*) Khoản phải trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án "Khu công nghiệp Bàu Xéo" tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo các Quyết định của UBND Tỉnh Đồng Nai.

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	9.885.106.420	8.994.334.992
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.891.480	6.891.480
	9.891.997.900	9.001.226.472
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	329.161.783.311	335.317.115.791
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	229.545.383	236.436.863
	329.391.328.694	335.553.552.654

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	27.003.294.006	26.096.165.967	135.099.459.973
Lãi trong năm trước	-	-	22.693.122.052	22.693.122.052
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	2.186.462.087	(2.186.462.087)	-
Chia cổ tức	-	-	(18.040.000.000)	(18.040.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.515.000.000)	(1.515.000.000)
Thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(572.234.377)	(572.234.377)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	29.189.756.093	26.475.591.555	137.665.347.648
Lãi trong năm này	-	-	25.722.525.837	25.722.525.837
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	2.125.891.097	(2.125.891.097)	-
Chia cổ tức	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.183.266.548)	(2.183.266.548)
Thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(567.328.051)	(567.328.051)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	31.315.647.190	30.921.631.696	144.237.278.886

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 16 tháng 03 năm 2017, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2016	100,00	22.693.122.052
Trích Quỹ đầu tư phát triển	9,37	2.125.891.097
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	9,62	2.183.266.548
Trích quỹ thưởng Ban Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	2,50	567.328.051
Chi trả cổ tức 20%/vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 đồng)	72,27	16.400.000.000
Lợi nhuận còn lại năm 2016 chưa phân phối	6,24	1.416.636.356

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	28,98	23.766.000.000	28,98	23.766.000.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Cổ đông khác	34,95	28.656.400.000	34,95	28.656.400.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	16.400.000.000	18.040.000.000

d) Cổ phiếu	31/12/2017	01/01/2017
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	31.315.647.190	29.189.756.093
	31.315.647.190	29.189.756.093

18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2017	01/01/2017
- Đô la Mỹ (USD)	241,89	248,49

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
	6.150.668	6.150.668

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất	9.791.314.526	3.552.519.315
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	42.012.085.941	38.710.047.421
Doanh thu cung cấp nước sạch	11.330.731.500	11.311.078.000
Doanh thu xử lý nước thải	4.623.740.661	4.458.208.977
Doanh thu xử lý chất thải	3.072.917.000	1.358.994.000
	70.830.789.628	59.390.847.713

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất	6.507.322.218	927.991.069
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	10.959.705.156	10.020.228.582
Giá vốn cung cấp nước sạch	10.742.753.753	10.766.765.347
Giá vốn xử lý nước thải	4.176.414.616	4.401.258.142
Giá vốn xử lý chất thải	2.907.435.372	1.265.092.108
	35.293.631.115	27.381.335.248

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	3.225.182.478	5.538.963.836
	3.225.182.478	5.538.963.836

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	809.298.606	679.811.690
Chi phí nhân công	8.180.660.712	8.236.892.486
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.960.401.123	1.192.500.179
Thuế, phí, lệ phí	218.922.247	178.889.733
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.147.850.272	2.154.113.359
Chi phí khác bằng tiền	3.642.267.943	3.493.822.844
	16.959.400.903	15.936.030.291

23 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.361.096.118	3.284.324.952
Tiền hỗ trợ Dự án tuyến thoát nước (*)	3.000.000.000	-
Thu nhập khác	98.210.776	40.812.938
	6.459.306.894	3.325.137.890

(*) Khoản hỗ trợ đóng góp xây dựng dự án Tuyến thoát nước từ nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo đến Sông Thao của Ủy ban Nhân dân huyện Trảng Bom theo Quyết định số 952/UBND-HDBT ngày 08/05/2009.

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	28.194.745.874	24.937.549.130
Các khoản điều chỉnh tăng	1.134.997.752	1.153.111.162
- Chi phí không hợp lý hợp lệ	303.990.249	1.153.111.162
- Lỗ đánh giá lại CLTG cuối năm	74.159	-
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	830.933.344	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(146.246.337)	(406.663.209)
- Chi phí đã tính thuế năm trước	(95.464.185)	(355.881.057)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(50.782.152)	(50.782.152)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	29.183.497.289	25.683.997.083
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	22.423.977.575	19.824.699.876
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	6.759.519.714	5.859.297.207
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	2.242.397.758	1.982.469.988
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	1.351.903.943	1.171.859.441
- Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	(1.121.198.879)	(991.234.994)
- Chi phí thuế điều chỉnh theo quyết toán thuế năm 2016	(11.039.217)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.462.063.605	2.163.094.435
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.278.972.077	733.915.383
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.948.997.343)	(943.774.589)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	(207.961.661)	1.953.235.229

25 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	396.100.815	406.257.247
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	396.100.815	406.257.247

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.156.432	81.332.643
	10.156.432	81.332.643

26 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	25.722.525.837	22.693.122.052
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	25.722.525.837	22.693.122.052
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.137	2.767

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017.

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	1.140.766.106	1.050.265.690
Chi phí nhân công	9.853.369.450	9.851.076.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.156.175.887	11.095.599.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.704.392.976	12.076.144.633
Chi phí khác bằng tiền	16.398.327.599	9.244.278.844
	52.253.032.018	43.317.365.539

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.024.065.238	-	74.401.578.891	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.355.292.183	-	6.390.360.352	-
Các khoản cho vay	4.120.622.222	-	23.500.000.000	-
	39.499.979.643	-	104.291.939.243	-

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	15.244.778.558	14.577.567.859
	15.244.778.558	14.577.567.859

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤTKhu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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 động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.024.065.238	-	-	32.024.065.238
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.355.292.183	-	-	3.355.292.183
Các khoản cho vay	4.120.622.222	-	-	4.120.622.222
	39.499.979.643	-	-	39.499.979.643
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.401.578.891	-	-	74.401.578.891
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.390.360.352	-	-	6.390.360.352
Các khoản cho vay	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000
	104.291.939.243	-	-	104.291.939.243

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Phải trả người bán, phải trả khác	15.244.778.558	-	-	15.244.778.558
	15.244.778.558	-	-	15.244.778.558
Tại ngày 01/01/2017				
Phải trả người bán, phải trả khác	14.577.567.859	-	-	14.577.567.859
	14.577.567.859	-	-	14.577.567.859

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.

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

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

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê cơ sở hạ tầng và diễn ra tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Cổ tức phải trả			
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	4.753.200.000	5.228.520.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn	5.915.520.000	6.507.072.000
Mua hàng hóa dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	23.760.000	5.575.995.314

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	670.243.359	631.848.978
- Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	2.486.852.136	2.880.959.291


32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
Bảng cân đối kế toán			
- Tài sản cố định hữu hình	09	42.240.317.857	170.908.283.073
- Nguyên giá		61.590.844.335	223.314.858.243
- Giá trị hao mòn lũy kế		(19.350.526.478)	(52.406.575.170)
- Bất động sản đầu tư	10	128.667.965.216	-
- Nguyên giá		161.724.013.908	-
- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.056.048.692)	-

Người lập


 Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng


 Nguyễn Hữu Trí

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018
 Chủ tịch HĐQT

 Lê Văn Hùng

