

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trà, 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 | 05-31 |
| Bảng cân đối kế toán | 05-06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 08-09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 10-31 |



Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, 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 Nguyễn Thành Sơn | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 22/08/2018 |
| Ông Lê Văn Hùng | Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 22/08/2018 |
| 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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Dũng | Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Hữu Trung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Hữu Trí | Phó Tổng Giám đốc |

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 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.

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 2018, 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

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.



Thay mặt Hội đồng quản trị

Nguyễn Thành Sơn

Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2019

Số: 140219. 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 28 tháng 01 năm 2019, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2018-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2019



Nguyễn Lê Quang Hội
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3098-2015-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 122.949.761.017 | 41.022.663.587 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 67.197.427.688 | 32.024.065.238 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.297.427.688 | 1.524.065.238 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 65.900.000.000 | 30.500.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 50.000.000.000 | 4.120.622.222 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 50.000.000.000 | 4.120.622.222 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 4.549.610.659 | 3.908.997.574 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 1.970.912.706 | 3.019.268.056 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 867.991.200 | 553.705.391 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 1.809.238.355 | 336.024.127 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (98.531.602) | - |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 1.202.722.670 | 968.978.553 |
| 152 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | 835.222.275 | 761.016.892 |
| 153 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15 | 367.500.395 | 207.961.661 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 515.929.299.322 | 458.573.700.665 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 33.673.995.747 | 37.684.088.605 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 33.673.995.747 | 37.684.088.605 |
| 222 | - Nguyên giá | | 61.590.844.335 | 61.590.844.335 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (27.916.848.588) | (23.906.755.730) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 11 | 122.822.334.240 | 130.677.447.547 |
| 231 | - Nguyên giá | | 171.333.442.874 | 171.333.442.874 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (48.511.108.634) | (40.655.995.327) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 09 | 189.338.409.022 | 128.360.081.032 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 189.338.409.022 | 128.360.081.032 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 170.094.560.313 | 161.852.083.481 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 169.708.615.930 | 161.455.982.666 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 28.a | 385.944.383 | 396.100.815 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 638.879.060.339 | 499.596.364.252 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 507.158.692.847 | 355.359.085.366 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 109.538.184.895 | 25.967.756.672 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 7.582.257.460 | 5.213.624.984 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | - | 49.385.849 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 358.078.151 | 272.869.958 |
| 318 | 4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 16 | 11.667.134.705 | 9.891.997.900 |
| 319 | 5. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 89.552.665.894 | 10.031.153.574 |
| 322 | 6. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 378.048.685 | 508.724.407 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 397.620.507.952 | 329.391.328.694 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 16 | 397.620.507.952 | 329.391.328.694 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 131.720.367.492 | 144.237.278.886 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 18 | 131.720.367.492 | 144.237.278.886 |
| 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 | | 35.001.773.482 | 31.315.647.190 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 14.718.594.010 | 30.921.631.696 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 8.050.249.109 | 5.199.105.859 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 6.668.344.901 | 25.722.525.837 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 638.879.060.339 | 499.596.364.252 |

(Signature)

Phan Thị Thùy Dung
 Người lập

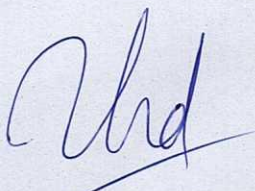
Nguyễn Hữu Trí
 Kế toán trưởng

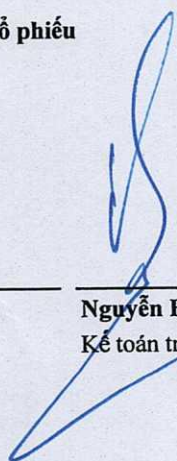


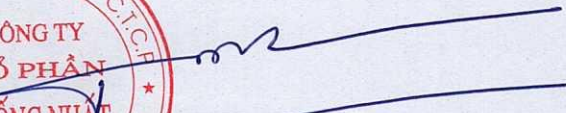
Nguyễn Thành Sơn
 Chủ tịch HĐQT
 Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2018

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2018 | Năm 2017 |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | 68.369.463.986 | 70.830.789.628 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 68.369.463.986 | 70.830.789.628 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 21 | 31.917.730.842 | 35.293.631.115 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 36.451.733.144 | 35.537.158.513 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 4.536.118.068 | 3.225.182.478 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 23 | 19.726.028 | 74.159 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 19.726.028 | - |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 18.472.093.413 | 16.959.400.903 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 22.496.031.771 | 21.802.865.929 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 25 | 3.764.817.373 | 6.459.306.894 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 26 | 88.970.799 | 67.426.949 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 3.675.846.574 | 6.391.879.945 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 26.171.878.345 | 28.194.745.874 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 27 | 3.093.377.012 | 2.462.063.605 |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 28.b | 10.156.432 | 10.156.432 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>23.068.344.901</u> | <u>25.722.525.837</u> |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 29 | 2.813 | 2.797 |


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2019



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018
 (Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2018 | Năm 2017 |
|-------|--|-------------|-------------------|------------------|
| | | | VND | VND |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 26.171.878.345 | 28.194.745.874 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 11.865.206.165 | 12.156.175.887 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 98.531.602 | - |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (185.173) | 74.159 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (4.535.932.895) | (3.225.182.478) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 19.726.028 | - |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 33.619.224.072 | 37.125.813.442 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 663.101.307 | 1.863.389.796 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 141.348.027.203 | (5.946.335.032) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (8.252.633.264) | 7.999.794.563 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (19.726.028) | - |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (3.252.915.746) | (3.948.997.343) |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | - | 1.162.650.000 |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (2.915.932.017) | (2.249.633.441) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 161.189.145.527 | 36.006.681.985 |
| | 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 | | (60.978.327.990) | (85.150.347.368) |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (54.000.000.000) | (25.120.622.222) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 8.120.622.222 | 44.500.000.000 |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 3.059.481.518 | 3.689.649.111 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (103.798.224.250) | (62.081.320.479) |
| | III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 10.000.000.000 | - |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (10.000.000.000) | - |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (22.217.744.000) | (16.302.801.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (22.217.744.000) | (16.302.801.000) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 35.173.177.277 | (42.377.439.494) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2018 | Năm 2017 |
|-------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 32.024.065.238 | 74.401.578.891 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 185.173 | (74.159) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | <u>67.197.427.688</u> | <u>32.024.065.238</u> |

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2018

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trà, 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 2018 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 kinh doanh 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;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu Trung tâm dịch vụ.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí 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 về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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.

2.7 . 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 . Tài sản cố định

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 ước tính như sau:

| | | |
|--------------------------|---------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 | năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 20 | năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 07 | năm |
| - Các tài sản khác | 04 - 05 | năm |

2.9 . Bất động sản đầu tư

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

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 |
|---------------------------------|---------|-----|

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.11 . 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.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . 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 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.14 . 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.

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

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

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

2.15 . 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 cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

2.16 . 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.

2.17 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí đi vay vốn.

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

2.18 . 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 (do việc hoãn 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 2018 là năm thứ 12 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%.

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% đối với thu nhập phát sinh từ dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp và mức thuế suất 20% đối với các khoản thu nhập khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

2.19 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.20 . Các bên liên quan

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

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

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

2.21 . Thông tin 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 21.855.588 | 24.122.282 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.275.572.100 | 1.499.942.956 |
| Các khoản tương đương tiền | 65.900.000.000 | 30.500.000.000 |
| | 67.197.427.688 | 32.024.065.238 |

Tại ngày 31/12/2018, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tuần đến 03 tháng có giá trị 65.900.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 0,3%/năm đến 5,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 4.120.622.222 | 4.120.622.222 |
| | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 4.120.622.222 | 4.120.622.222 |

Tại ngày 31/12/2018, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 50.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,1%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| - Công ty TNHH Jocoona | 82.150.534 | - | 522.390.412 | - |
| - Công ty TNHH Dệt sợi Zara | - | - | 576.313.202 | - |
| - Công ty CP Chăn nuôi C.P Việt Nam - Chi nhánh Sản xuất kinh doanh Thức ăn Thủy sản | 165.838.141 | - | 598.687.462 | - |
| - Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam | 643.863.150 | - | 471.081.975 | - |
| - Công ty TNHH Hansoll Việt Nam | 199.759.578 | - | 220.647.710 | - |
| - Công ty TNHH San Lim Furniture | 194.736.972 | - | 168.832.405 | - |
| - Công ty TNHH An Thiên Lý | 106.675.111 | (32.002.534) | 31.778.937 | - |
| - Công ty TNHH KL Texwell Vina | 66.529.068 | (66.529.068) | 46.476.049 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 511.360.152 | - | 383.059.904 | - |
| | 1.970.912.706 | (98.531.602) | 3.019.268.056 | |

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát | 380.000.000 | - | 380.000.000 | - |
| - Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai | - | - | 97.455.391 | - |
| - Ông Huỳnh Minh Đăng | 213.191.200 | - | - | - |
| - Công ty TNHH Hải Nam Thịnh | 189.000.000 | - | - | - |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn khác | 85.800.000 | - | 76.250.000 | - |
| | 867.991.200 | | 553.705.391 | |

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|-----------------------|----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu lãi tiền gửi | 1.752.238.355 | - | 275.786.978 | - |
| Tạm ứng | 57.000.000 | - | 60.237.149 | - |
| | 1.809.238.355 | - | 336.024.127 | - |

8 . NỢ XẤU

| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|--------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | | | | |
| - Công ty TNHH An Thiên Lý | 106.675.111 | 74.672.577 | - | - |
| - Công ty TNHH KL Texwell Vina | 66.529.068 | - | - | - |
| | 173.204.179 | 74.672.577 | - | - |

9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| - Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽¹⁾ | 186.599.530.100 | 126.078.611.202 |
| - Nhà xưởng cho thuê ⁽²⁾ | 1.047.004.000 | 1.047.004.000 |
| - Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông | 1.062.568.181 | 1.047.749.999 |
| - Các công trình khác | 629.306.741 | 186.715.831 |
| | 189.338.409.022 | 128.360.081.032 |

(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;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND Tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018.
- Diện tích xây dựng: khoảng 336.526,2 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 130.782,6 m². Trong đó, phần đất chung cư (phát triển xã hội): 34.994,2 m²; phần đất chung cư (phục vụ công nhân): 20.450 m²; phần đất nhà liền kề (phục vụ công nhân): 62.327 m² và phần 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: 654.976.868.108 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 31/12/2018, 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 Trầu, 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 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định khác VND | Cộng VND |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 45.894.522.402 | 11.821.162.537 | 842.052.325 | 3.033.107.071 | 61.590.844.335 |
| Số dư cuối năm | 45.894.522.402 | 11.821.162.537 | 842.052.325 | 3.033.107.071 | 61.590.844.335 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 14.722.979.353 | 7.345.022.055 | 842.052.325 | 996.701.997 | 23.906.755.730 |
| - Khấu hao trong năm | 2.341.774.860 | 1.489.777.530 | - | 178.540.468 | 4.010.092.858 |
| Số dư cuối năm | 17.064.754.213 | 8.834.799.585 | 842.052.325 | 1.175.242.465 | 27.916.848.588 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 31.171.543.049 | 4.476.140.482 | - | 2.036.405.074 | 37.684.088.605 |
| Tại ngày cuối năm | 28.829.768.189 | 2.986.362.952 | - | 1.857.864.606 | 33.673.995.747 |

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.267.603.454 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | |
| Số dư đầu năm | 171.333.442.874 |
| Số dư cuối năm | 171.333.442.874 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu năm | 40.655.995.327 |
| - Khấu hao trong năm | 7.855.113.307 |
| Số dư cuối năm | 48.511.108.634 |
| Giá trị còn lại | |
| Tại ngày đầu năm | 130.677.447.547 |
| Tại ngày cuối năm | 122.822.334.240 |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | |
| VND | |

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo | 130.808.851.927 | 133.029.397.342 |
| Chi phí đo vẽ, thiết kế | 1.694.221.263 | 1.738.806.035 |
| Chi phí đền bù Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo | 26.226.931.805 | 15.123.174.005 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ | 59.393.489 | 213.606.371 |
| Chi phí san nền khu công nghiệp | 8.457.525.912 | 8.680.092.384 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 2.461.691.534 | 2.670.906.529 |
| | 169.708.615.930 | 161.455.982.666 |

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | 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 CP Cấp nước Đồng Nai | 1.302.147.630 | 1.302.147.630 | 805.512.015 | 805.512.015 |
| Công ty CP Cơ điện – Điện lực Đồng Nai | 2.594.350.000 | 2.594.350.000 | - | - |
| Công ty TNHH MTV Kumbu | 849.085.285 | 849.085.285 | - | - |
| Công ty TNHH Hưng Lộc Phát | 363.595.066 | 363.595.066 | 1.463.858.003 | 1.463.858.003 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Môi trường SFC Việt Nam | - | - | 811.282.908 | 811.282.908 |
| Công ty CP Xây dựng Cao su Đồng Nai | 1.543.107.000 | 1.543.107.000 | 1.247.775.000 | 1.247.775.000 |
| Phải trả các đối tượng khác | 929.972.479 | 929.972.479 | 885.197.058 | 885.197.058 |
| | 7.582.257.460 | 7.582.257.460 | 5.213.624.984 | 5.213.624.984 |

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--------------------------------|------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Hyundai Tech Vina | - | 49.385.849 |
| | - | 49.385.849 |

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 31/12/2018

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | | Số phải nộp đầu năm | | Số phải nộp trong năm | | Số đã thực nộp trong năm | | Số phải thu cuối năm | | Số phải nộp cuối năm | |
|--|---------------------|--|---------------------|--|-----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
| | VND | | VND | | VND | | VND | | VND | | VND | |
| Thuế Giá trị gia tăng | - | | - | | 7.224.074.061 | | 7.224.074.061 | | - | | - | |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 207.961.661 | | - | | 3.093.377.012 | | 3.252.915.746 | | 367.500.395 | | - | |
| Thuế Thu nhập cá nhân | - | | 267.892.229 | | 761.780.586 | | 671.594.664 | | - | | 358.078.151 | |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất | - | | - | | 15.510.184.020 | | 15.510.184.020 | | - | | - | |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | | 4.977.729 | | 100.914.081 | | 105.891.810 | | - | | - | |
| | 207.961.661 | | 272.869.958 | | 26.690.329.760 | | 26.764.660.301 | | 367.500.395 | | 358.078.151 | |

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.



16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng | 11.660.243.225 | 9.885.106.420 |
| - Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất | 6.891.480 | 6.891.480 |
| | 11.667.134.705 | 9.891.997.900 |
| b) Dài hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng | 397.397.854.049 | 329.161.783.311 |
| - Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất | 222.653.903 | 229.545.383 |
| | 397.620.507.952 | 329.391.328.694 |

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn ⁽¹⁾ | 70.204.256.000 | 1.162.650.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 11.521.655.000 | 939.399.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác ⁽²⁾ | 7.826.754.894 | 7.929.104.574 |
| | 89.552.665.894 | 10.031.153.574 |
| b) Phải trả khác là các bên liên quan | 4.753.200.000 | - |

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)

(1) Khoản đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở liên kế và biệt thự thuộc Dự án Phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 9).

(2) 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.

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 31/12/2018

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Cộng VND |
|---|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 82.000.000.000 | 29.189.756.093 | 26.475.591.555 | 137.665.347.648 |
| Lãi trong năm trước | - | - | 25.722.525.837 | 25.722.525.837 |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển | - | 2.125.891.097 | (2.125.891.097) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (2.183.266.548) | (2.183.266.548) |
| Trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành | - | - | (567.328.051) | (567.328.051) |
| Chia cổ tức | - | - | (16.400.000.000) | (16.400.000.000) |
| Số dư cuối năm trước | 82.000.000.000 | 31.315.647.190 | 30.921.631.696 | 144.237.278.886 |
| Số dư đầu năm nay | 82.000.000.000 | 31.315.647.190 | 30.921.631.696 | 144.237.278.886 |
| Lãi trong năm nay | - | - | 23.068.344.901 | 23.068.344.901 |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾ | - | 3.686.126.292 | (3.686.126.292) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi ⁽¹⁾ | - | - | (2.142.193.149) | (2.142.193.149) |
| Trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành ⁽¹⁾ | - | - | (643.063.146) | (643.063.146) |
| Chia cổ tức năm 2017 ⁽¹⁾ | - | - | (16.400.000.000) | (16.400.000.000) |
| Tạm ứng cổ tức năm 2018 ⁽²⁾ | - | - | (16.400.000.000) | (16.400.000.000) |
| Số dư cuối năm nay | 82.000.000.000 | 35.001.773.482 | 14.718.594.010 | 131.720.367.492 |

(1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 16/03/2018, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

| | Tỷ lệ (%) | Số tiền VND |
|--|--------------|----------------|
| Kết quả kinh doanh sau thuế | 100,00 | 25.722.525.837 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | 14,33 | 3.686.126.292 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 8,33 | 2.142.193.149 |
| Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành | 2,50 | 643.063.146 |
| Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 VND) | 63,76 | 16.400.000.000 |

(2) Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 14/12/2018, Công ty quyết định tạm ứng cổ tức năm 2018 cho các cổ đông theo tỷ lệ 20%/mệnh giá (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 VND).

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ (%) | Cuối năm VND | Tỷ lệ (%) | Đầu năm VND |
|---|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| - Công ty Cổ phần 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 |
| - Các 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

| | Năm 2018 VND | Năm 2017 VND |
|--|-----------------------|--------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 82.000.000.000 | 82.000.000.000 |
| - <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 | | |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i> | 939.399.000 | 842.200.000 |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i> | | |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | 16.400.000.000 | 16.400.000.000 |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i> | 16.400.000.000 | - |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i> | | |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | (16.302.224.000) | (16.302.801.000) |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i> | (5.915.520.000) | - |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i> | 11.521.655.000 | 939.399.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 8.200.000 | 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 VND/cổ phần

| e) Các quỹ công ty | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 35.001.773.482 | 31.315.647.190 |
| | 35.001.773.482 | 31.315.647.190 |

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) **Tài sản thuê ngoài**
 Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.024.381,3 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

| b) Ngoại tệ các loại | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-----------------------|------------|------------|
| - Đồng đô la Mỹ (USD) | 235,29 | 241,89 |

| c) Nợ khó đòi đã xử lý | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|------------------------------|------------|------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Shing Mark Vina | 6.150.668 | 6.150.668 |

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

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cho thuê đất | 3.667.662.488 | 9.791.314.526 |
| Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng | 45.523.127.894 | 42.012.085.941 |
| Doanh thu cung cấp nước sạch | 14.822.258.000 | 11.330.731.500 |
| Doanh thu xử lý nước thải | 4.356.415.604 | 4.623.740.661 |
| Doanh thu xử lý chất thải | - | 3.072.917.000 |
| | 68.369.463.986 | 70.830.789.628 |

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê đất | 983.995.287 | 6.507.322.218 |
| Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng | 12.119.265.462 | 10.959.705.156 |
| Giá vốn cung cấp nước sạch | 14.667.001.181 | 10.742.753.753 |
| Giá vốn xử lý nước thải | 4.147.468.912 | 4.176.414.616 |
| Giá vốn xử lý chất thải | - | 2.907.435.372 |
| | 31.917.730.842 | 35.293.631.115 |

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi | 4.535.932.895 | 3.225.182.478 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 185.173 | - |
| | 4.536.118.068 | 3.225.182.478 |

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|-------------------|---------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 19.726.028 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | - | 74.159 |
| | 19.726.028 | 74.159 |

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 807.088.648 | 809.298.606 |
| Chi phí nhân công | 8.586.944.553 | 8.180.660.712 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.525.978.550 | 1.960.401.123 |
| Chi phí dự phòng | 98.531.602 | - |
| Thuế, phí, và lệ phí | 160.158.274 | 218.922.247 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.420.571.471 | 2.147.850.272 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.872.820.315 | 3.642.267.943 |
| | 18.472.093.413 | 16.959.400.903 |

25 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 3.663.637.044 | 3.361.096.118 |
| Tiền hỗ trợ Dự án tuyến thoát nước | - | 3.000.000.000 |
| Thu nhập khác | 101.180.329 | 98.210.776 |
| | 3.764.817.373 | 6.459.306.894 |

26 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản bị phạt | 88.970.799 | 67.426.949 |
| | 88.970.799 | 67.426.949 |

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 26.171.878.345 | 28.194.745.874 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.904.437.075 | 1.134.997.752 |
| - Chi phí không hợp lệ | 1.180.170.399 | 303.990.249 |
| - Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát | 724.266.676 | 830.933.344 |
| - Lỗ đánh giá lại ngoại tệ cuối năm | - | 74.159 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (50.782.152) | (146.246.337) |
| - Chi phí đã tính thuế năm trước | - | (95.464.185) |
| - Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước | (50.782.152) | (50.782.152) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 28.025.533.268 | 29.183.497.289 |
| - Thu nhập chịu thuế suất 10% | 19.296.912.637 | 22.423.977.575 |
| - Thu nhập chịu thuế suất 20% | 8.728.620.631 | 6.759.519.714 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | |
| - Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10% | 1.929.691.264 | 2.242.397.758 |
| - Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20% | 1.745.724.126 | 1.351.903.943 |
| - Chi phí thuế TNDN được miễn giảm | (964.845.632) | (1.121.198.879) |
| - Chi phí thuế TNDN điều chỉnh theo quyết toán thuế | 382.807.254 | (11.039.217) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 3.093.377.012 | 2.462.063.605 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (207.961.661) | 1.278.972.077 |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | (3.252.915.746) | (3.948.997.343) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh | (367.500.395) | (207.961.661) |
| 28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI | | |
| a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | |
| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
| | 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 | 385.944.383 | 396.100.815 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 385.944.383 | 396.100.815 |
| b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | |
| | Năm 2018 | Năm 2017 |
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 10.156.432 | 10.156.432 |
| | 10.156.432 | 10.156.432 |

29 . 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 2018 | Năm 2017 |
|---|----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 23.068.344.901 | 25.722.525.837 |
| Các khoản điều chỉnh | - | (2.785.256.295) |
| <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i> | - | (2.785.256.295) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 23.068.344.901 | 22.937.269.542 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 8.200.000 | 8.200.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.813 | 2.797 |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.099.745.148 | 1.140.766.106 |
| Chi phí nhân công | 10.436.195.718 | 9.853.369.450 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.865.206.165 | 12.156.175.887 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 18.582.175.897 | 20.537.731.687 |
| Chi phí khác bằng tiền | 8.406.501.327 | 8.564.988.888 |
| | 50.389.824.255 | 52.253.032.018 |

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 67.197.427.688 | - | 32.024.065.238 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 3.780.151.061 | (98.531.602) | 3.355.292.183 | - |
| Các khoản cho vay | 50.000.000.000 | - | 4.120.622.222 | - |
| | 120.977.578.749 | (98.531.602) | 39.499.979.643 | - |
| | | | Giá trị sổ kế toán | |
| | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
| | VND | | VND | |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | | | 97.134.923.354 | 15.244.778.558 |
| | | | 97.134.923.354 | 15.244.778.558 |

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. Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

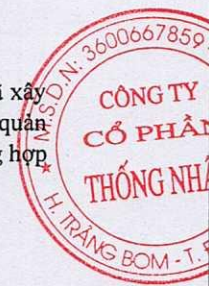
Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2018 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 67.197.427.688 | - | - | 67.197.427.688 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 3.681.619.459 | - | - | 3.681.619.459 |
| Các khoản cho vay | 50.000.000.000 | - | - | 50.000.000.000 |
| | 120.879.047.147 | - | - | 120.879.047.147 |
| Tại ngày 01/01/2018 | | | | |
| 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 |



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 | Tổng VND |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2018 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 97.134.923.354 | - | - | 97.134.923.354 |
| | <u>97.134.923.354</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>97.134.923.354</u> |
| Tại ngày 01/01/2018 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 15.244.778.558 | - | - | 15.244.778.558 |
| | <u>15.244.778.558</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>15.244.778.558</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.

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

| | Năm 2018 VND | Năm 2017 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| a) Số tiền đi vay thực thu trong năm | | |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường; | 10.000.000.000 | - |
| b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường; | 10.000.000.000 | - |

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

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

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Mối quan hệ | Năm 2018 VND | Năm 2017 VND |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Cổ tức phải trả | | | |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | Cổ đông lớn | 9.506.400.000 | 4.753.200.000 |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai | Cổ đông lớn | 11.831.040.000 | 5.915.520.000 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | | | |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | Cổ đông lớn | 22.909.091 | 23.760.000 |

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 31/12/2018

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

| Mối quan hệ | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-------------|------------|------------|
| | VND | VND |

Phải trả ngắn hạn khác

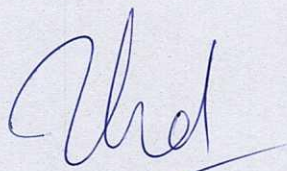
| | | | |
|--|-------------|---------------|---|
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | Cổ đông lớn | 4.753.200.000 | - |
|--|-------------|---------------|---|

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

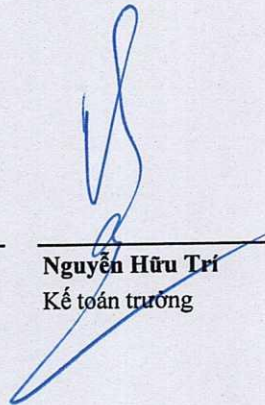
| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập của Tổng Giám đốc | 733.127.020 | 670.243.359 |
| Thu nhập của thành viên khác trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | 2.600.871.147 | 2.486.852.136 |

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2019

