

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

**KCN BÀU XÉO – TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI**

**MST: 3 6 0 0 6 6 7 8 5 9**

**-----O-----**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ 4**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

**Trảng Bom, ngày 10 tháng 01 năm 2019**



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>122.949.761.017</b>	<b>41.022.663.587</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>67.197.427.688</b>	<b>32.024.065.238</b>
1. Tiền	111		1.297.427.688	1.524.065.238
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.900.000.000	30.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>4.120.622.222</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	50.000.000.000	4.120.622.222
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.549.610.659</b>	<b>3.908.997.574</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	1.970.912.706	3.019.268.056
2. Trả trước cho người bán	132	6	867.991.200	553.705.391
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.809.238.355	336.024.127
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(98.531.602)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.202.722.670</b>	<b>968.978.553</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		835.222.275	761.016.892
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	367.500.395	207.961.661
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>515.929.299.322</b>	<b>458.573.700.665</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>33.673.995.747</b>	<b>37.684.088.605</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	33.673.995.747	37.684.088.605
<i>Nguyên giá</i>	222		61.590.844.335	61.590.844.335
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(27.916.848.588)	(23.906.755.730)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	10	<b>122.822.334.240</b>	<b>130.677.447.547</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		171.333.442.874	171.333.442.874
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(48.511.108.634)	(40.655.995.327)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>189.338.409.022</b>	<b>128.360.081.032</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	8	189.338.409.022	128.360.081.032
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>170.094.560.313</b>	<b>161.852.083.481</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	169.708.615.930	161.455.982.666
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24a)	385.944.383	396.100.815
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>638.879.060.339</b>	<b>499.596.364.252</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>507.158.692.847</b>	<b>355.359.085.366</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>109.538.184.895</b>	<b>25.967.756.672</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	7.582.257.460	5.213.624.984
2. Người mua trả tiền trước	312		-	49.385.849
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	358.078.151	272.869.958
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	11.667.134.705	9.891.997.900
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	89.552.665.894	10.031.153.574
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		378.048.685	508.724.407
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>397.620.507.952</b>	<b>329.391.328.694</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	15	397.620.507.952	329.391.328.694
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>131.720.367.492</b>	<b>144.237.278.886</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>131.720.367.492</b>	<b>144.237.278.886</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	16	82.000.000.000	82.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		82.000.000.000	82.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	16	35.001.773.482	31.315.647.190
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	16	14.718.594.010	30.921.631.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	16	8.050.249.109	5.199.105.859
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	16	6.668.344.901	25.722.525.837
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>638.879.060.339</b>	<b>499.596.364.252</b>

Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởngNguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2019





**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2018		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	18.205.835.223	22.989.626.204	68.369.463.986	70.830.789.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	18	18.205.835.223	22.989.626.204	68.369.463.986	70.830.789.628
4. Giá vốn hàng bán	11	19	8.111.727.475	13.499.608.803	31.917.730.842	35.293.631.115
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.094.107.748	9.490.017.401	36.451.733.144	35.537.158.513
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	2.476.374.625	842.840.917	4.536.118.068	3.225.182.478
7. Chi phí tài chính	22	21	14.794.521	74.159	19.726.028	74.159
Trong đó: chi phí lãi vay	23		14.794.521	-	19.726.028	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	6.977.268.192	5.803.676.787	18.472.093.413	16.959.400.903
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.578.419.660	4.529.107.372	22.496.031.771	21.802.865.929
11. Thu nhập khác	31	23	372.634.455	988.285.063	3.764.817.373	6.459.306.894
12. Chi phí khác	32	24	88.970.799	67.426.949	88.970.799	67.426.949
13. Lợi nhuận khác	40		283.663.656	920.858.114	3.675.846.574	6.391.879.945
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.862.083.316	5.449.965.486	26.171.878.345	28.194.745.874
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	1.469.005.184	292.038.339	3.093.377.012	2.462.063.605
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	26	2.539.108	2.539.108	10.156.432	10.156.432
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>4.390.539.024</u>	<u>5.155.388.039</u>	<u>23.068.344.901</u>	<u>25.722.525.837</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	535	629	2.813	3.137
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2019

Nguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.171.878.345	28.194.745.874
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	9, 10	11.865.206.165	12.156.175.887
- Các khoản dự phòng	03		98.531.602	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(185.173)	74.159
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.535.932.895)	(3.225.182.478)
- Chi phí lãi vay	06		19.726.028	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.619.224.072	37.125.813.442
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		663.101.307	1.863.389.796
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		140.792.327.203	(5.946.335.032)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.252.633.264)	7.999.794.563
- Tiền lãi vay đã trả	13		(19.726.028)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	13	(3.252.915.746)	(3.948.997.343)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		677.700.000	1.162.650.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3.037.932.017)	(2.249.633.441)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>161.189.145.527</b>	<b>36.006.681.985</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(60.978.327.990)	(85.150.347.368)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(54.000.000.000)	(25.120.622.222)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.120.622.222	44.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.059.481.518	3.689.649.111
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(103.798.224.250)</b>	<b>(62.081.320.479)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ** (tiếp theo)

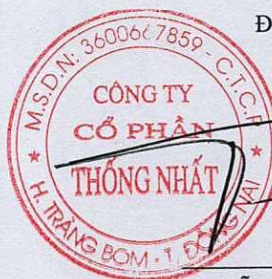
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10.000.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.000.000.000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22.217.744.000)	(16.302.801.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(22.217.744.000)</b>	<b>(16.302.801.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>35.173.177.277</b>	<b>(42.377.439.494)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>32.024.065.238</b>	<b>74.401.578.891</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		185.173	(74.159)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>67.197.427.688</b>	<b>32.024.065.238</b>



**Phan Thị Thùy Dung**  
Người lập



**Nguyễn Hữu Trí**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thành Sơn**  
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2019





# **CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

---

## **THUYẾT MINH**

*Quý 4 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 của Công ty được đặt tại: KCN 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**

Dịch vụ, thương mại.

#### **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;
- 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 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*



# CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

---

### Tài sản tài chính

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

### Nợ phải trả tài chính

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

### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

## 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 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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

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	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07	năm
- Các tài sản khác	04 - 05	năm

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### 2.9 . 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 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.

### 2.11 . 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 bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*



## CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

---

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

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

### **2.13 . Giá vốn hàng bán**

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

### **2.14 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm 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, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo, công ty được hưởng thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh, các năm tiếp theo áp dụng thuế suất phổ thông. Đồng thời dự án 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%.

### **2.15 . Các bên liên quan**



## CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	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
	<b><u>67.197.427.688</u></b>	<b><u>32.024.065.238</u></b>

Tại 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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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
	<b><u>50.000.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000.000</u></b>	<b><u>4.120.622.222</u></b>	<b><u>4.120.622.222</u></b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Công ty TNHH Dệt Sợi Zara	-	576.313.202
- Công ty TNHH Jocoona Dona	82.150.534	522.390.412
- Công ty CP chăn nuôi C.P Việt Nam - CN SXKD thức ăn thủy sản	165.838.141	598.687.462
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	199.759.578	220.647.710
- Công ty TNHH Pousung VN	643.863.150	471.081.975
- Các khoản phải thu khách hàng khác	879.301.303	630.147.295
	<b><u>1.970.912.706</u></b>	<b><u>3.019.268.056</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Huỳnh Minh Đăng	213.191.200	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	380.000.000	-	380.000.000	-
Công ty TNHH Hải Nam Thịnh	189.000.000	-	-	-
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh	-	-	97.455.391	-
- Các công ty khác	85.800.000	-	76.250.000	-
	<b>867.991.200</b>	<b>-</b>	<b>553.705.391</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi	1.752.238.355	-	275.786.978	-
- Tạm ứng	57.000.000	-	60.237.149	-
	<b>1.809.238.355</b>	<b>-</b>	<b>336.024.127</b>	<b>-</b>

**8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	186.599.530.100	126.078.611.202
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	1.062.568.181	1.047.749.999
- Nhà xưởng cho thuê	1.047.004.000	1.047.004.000
- Các công trình khác	629.306.741	186.715.831
	<b>189.338.409.022</b>	<b>128.360.081.032</b>

**9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	45.894.522.402	11.821.162.537	842.052.325	3.033.107.071	61.590.844.335
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>45.894.522.402</b>	<b>11.821.162.537</b>	<b>842.052.325</b>	<b>3.033.107.071</b>	<b>61.590.844.335</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số 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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>17.064.754.213</b>	<b>8.834.799.585</b>	<b>842.052.325</b>	<b>1.175.242.465</b>	<b>27.916.848.588</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	31.171.543.049	4.476.140.482	-	2.036.405.074	37.684.088.605
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>28.829.768.189</b>	<b>2.986.362.952</b>	<b>-</b>	<b>1.857.864.606</b>	<b>33.673.995.747</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.267.603.454



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
	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 thuê 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	-
	<b>64.908.297</b>	<b>26.690.329.760</b>	<b>26.764.660.301</b>	<b>(9.422.244)</b>

**14 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>89.552.665.894</b>	<b>10.031.153.574</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược	70.204.256.000	1.162.650.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	11.521.655.000	939.399.000
- Phải trả Trung tâm phát triển quỹ đất tiền hỗ trợ bồi thường, hỗ trợ bổ sung đợt 4	7.826.754.894	7.929.104.574
	<b>89.552.665.894</b>	<b>10.031.153.574</b>

**15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- 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
	<b>11.667.134.705</b>	<b>9.891.997.900</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- 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
	<b>397.620.507.952</b>	<b>329.391.328.694</b>

**16 . 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
<b>Số dư đầu kỳ này năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>31.315.647.190</b>	<b>25.766.243.657</b>	<b>139.081.890.847</b>
Lãi trong kỳ này năm trước	-	-	5.155.388.039	5.155.388.039
<b>Số dư cuối kỳ này năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>31.315.647.190</b>	<b>30.921.631.696</b>	<b>144.237.278.886</b>
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>35.001.773.482</b>	<b>26.728.054.986</b>	<b>143.729.828.468</b>
Lãi trong kỳ này	-	-	4.390.539.024	4.390.539.024
Tạm ứng cổ tức năm 2018	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>35.001.773.482</b>	<b>14.718.594.010</b>	<b>131.720.367.492</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	28,98%	23.766.000.000	28,98%	23.766.000.000
		29.577.600.000		29.577.600.000
Cty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07%		36,07%	
Các cổ đông khác	34,95%	28.656.400.000	34,95%	28.656.400.000
	<b>100%</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>82.000.000.000</b>

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

	Quý 4 năm nay VND	Quý 4 năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(16.400.000.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(16.400.000.000)	-

**d) Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000

Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

**e) Các quỹ công ty**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	35.001.773.482	31.315.647.190
	<b>35.001.773.482</b>	<b>31.315.647.190</b>

**17 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a) Ngoại tệ các loại</b>	<b>235,29</b>	<b>241,89</b>
- Đồng Dollar Mỹ (USD)	235,29	241,89
<b>b) Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>6.150.668</b>	<b>6.150.668</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất	904.578.928	6.988.756.594
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	12.641.254.087	11.135.725.890
Doanh thu cung cấp nước sạch	3.446.699.500	3.182.855.000
Doanh thu xử lý nước thải	1.138.302.708	1.012.498.720
Doanh thu xử lý chất thải	-	594.790.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	75.000.000	75.000.000
	<b>18.205.835.223</b>	<b>22.989.626.204</b>

**19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất	243.720.967	5.764.865.062
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	3.153.582.958	2.878.923.453
Giá vốn cung cấp nước sạch	3.514.199.407	2.933.539.926
Giá vốn xử lý nước thải	1.200.224.143	1.358.303.135
Giá vốn xử lý chất thải	-	563.977.227
	<b>8.111.727.475</b>	<b>13.499.608.803</b>

**20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.476.189.452	842.840.917
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	185.173	-
	<b>2.476.374.625</b>	<b>842.840.917</b>

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	14.794.521	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	74.159
	<b>14.794.521</b>	<b>74.159</b>

**22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	204.510.788	236.471.261
Chi phí nhân công	3.532.677.747	3.499.774.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	364.475.687	1.089.648.804
Thuế, phí, lệ phí	62.485.165	89.105.989
Chi phí dự phòng	98.531.602	(859.224.605)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	620.111.123	535.097.557
Chi phí khác bằng tiền	2.094.476.080	1.212.803.683
	<b>6.977.268.192</b>	<b>5.803.676.787</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**23 . THU NHẬP KHÁC**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Tiền phạt thu được	342.792.896	975.612.921
Thu nhập khác	29.841.559	12.672.142
	<b>372.634.455</b>	<b>988.285.063</b>

**24 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Các khoản bị phạt	88.970.799	67.426.949
	<b>88.970.799</b>	<b>67.426.949</b>

**25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.862.083.316	5.449.965.486
Các khoản điều chỉnh tăng	707.056.468	184.770.259
- Chi phí không hợp lệ	707.056.468	184.770.259
Các khoản điều chỉnh giảm	(12.695.538)	(12.695.538)
- Doanh thu chưa thực hiện đã tính thuế	(12.695.538)	(12.695.538)
Thu nhập tính thuế TNDN	6.556.444.246	5.622.040.207
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	1.665.104.104	5.549.131.365
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	4.891.340.142	72.908.842
Chi phí thuế TNDN		
- Thuế TNDN theo thuế suất 10%	166.510.410	554.913.137
- Thuế TNDN theo thuế suất 20%	978.268.030	14.581.768
- Thuế TNDN được ưu đãi giảm 50% đối với thu nhập chịu thuế 10%	(83.255.205)	(277.456.566)
- Thuế TNDN điều chỉnh các năm trước	407.481.949	
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.469.005.184</b>	<b>292.038.339</b>

**26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>385.944.383</b>	<b>396.100.815</b>
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	<b>2.539.108</b>	<b>2.539.108</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	4.390.539.024	5.155.388.039
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.390.539.024	5.155.388.039
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>535</b>	<b>629</b>

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi.

### 28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	246.165.788	294.223.761
Chi phí nhân công	4.248.788.096	4.124.562.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.949.205.337	3.733.217.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.202.641.137	3.614.097.169
Chi phí khác bằng tiền	6.442.195.309	7.537.183.698
	<b>15.088.995.667</b>	<b>19.303.285.590</b>

### 29 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các thông tin về giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan khác như sau:

Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
<b>Tổng Công ty Tín Nghĩa</b>		
- Mua hàng hóa dịch vụ	<b>Cổ đông</b> 18.000.000	-
<b>Tổng Công ty Cao su Đồng Nai</b>		
- Tạm ứng cổ tức năm 2018	<b>Cổ đông</b> 5.915.520.000	-
	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành công ty:	1.207.447.643	1.117.533.045

**Phan Thị Thùy Dung**  
Người lập

**Nguyễn Hữu Trí**  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2019

**Nguyễn Thành Sơn**  
Chủ tịch HĐQT



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<u>Cơ sở hạ tầng</u> VND	<u>Cộng</u> VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu năm	171.333.442.874	171.333.442.874
- Tăng trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>171.333.442.874</u>	<u>171.333.442.874</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
- Số dư đầu năm	40.655.995.327	40.655.995.327
- Khấu hao trong năm	7.855.113.307	7.855.113.307
<b>- Số dư cuối năm</b>	<u>48.511.108.634</u>	<u>48.511.108.634</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Tại ngày đầu năm	130.677.447.547	130.677.447.547
- Tại ngày cuối năm	<u>122.822.334.240</u>	<u>122.822.334.240</u>

*Trong đó:*

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2.274.195.050

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
- Chi phí đền bù KCN 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 khu 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
	<u>169.708.615.930</u>	<u>161.455.982.666</u>

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng 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 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
	<u>7.582.257.460</u>	<u>7.582.257.460</u>	<u>5.213.624.984</u>	<u>5.213.624.984</u>