



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/  
(đã được soát xét)

A member of **HLB** International



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05 - 32
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09 - 32



## **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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

### **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 được 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Lê Văn Danh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Lê Văn Liêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019

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

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
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	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Lê Minh Chương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26/04/2019

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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;



## Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

### 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 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Thành Sơn

Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 12 tháng 07 năm 2019





Số: 120719. 001 /BCTC.HCM

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 12 tháng 07 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.



Bùi Văn Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0522-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 07 năm 2019



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>263.201.104.914</b>	<b>122.949.761.017</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>171.698.872.317</b>	<b>67.197.427.688</b>
111	1. Tiền		3.798.872.317	1.297.427.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		167.900.000.000	65.900.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>83.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		83.000.000.000	50.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>7.329.320.219</b>	<b>4.549.610.659</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.966.903.872	1.970.912.706
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	483.143.383	867.991.200
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.999.139.588	1.809.238.355
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(119.866.624)	(98.531.602)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.172.912.378</b>	<b>1.202.722.670</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.172.912.378	835.222.275
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	-	367.500.395
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>516.385.033.066</b>	<b>515.929.299.322</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>31.911.430.186</b>	<b>33.673.995.747</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	31.911.430.186	33.673.995.747
222	- Nguyên giá		61.590.844.335	61.590.844.335
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(29.679.414.149)	(27.916.848.588)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>122.710.303.710</b>	<b>122.822.334.240</b>
231	- Nguyên giá		175.267.783.782	171.333.442.874
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(52.557.480.072)	(48.511.108.634)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>216.816.075.007</b>	<b>189.338.409.022</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		216.816.075.007	189.338.409.022
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>144.947.224.163</b>	<b>170.094.560.313</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	144.566.357.996	169.708.615.930
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.a	380.866.167	385.944.383
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>779.586.137.980</b>	<b>638.879.060.339</b>



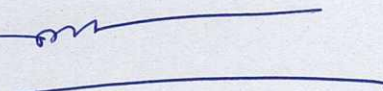
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019  
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>597.053.850.421</b>	<b>507.158.692.847</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>187.721.448.956</b>	<b>109.538.184.895</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	4.514.919.208	7.582.257.460
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	4.021.918.581	358.078.151
318	3. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	23.768.185.310	11.667.134.705
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	16	155.108.666.442	89.552.665.894
322	5. Quỹ khen thưởng phúc lợi		307.759.415	378.048.685
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>409.332.401.465</b>	<b>397.620.507.952</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	409.332.401.465	397.620.507.952
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>182.532.287.559</b>	<b>131.720.367.492</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	17	<b>182.532.287.559</b>	<b>131.720.367.492</b>
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		36.155.190.727	35.001.773.482
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		64.377.096.832	14.718.594.010
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.562.511.720	8.050.249.109
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		61.814.585.112	6.668.344.901
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>779.586.137.980</b>	<b>638.879.060.339</b>

  
 Phan Thị Thùy Dung  
 Người lập

  
 Nguyễn Hữu Trí  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Thành Sơn  
 Chủ tịch HĐQT

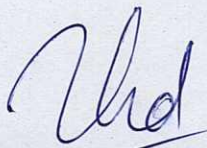
Đồng Nai, ngày 12 tháng 07 năm 2019





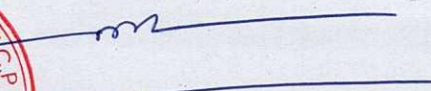
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	144.080.875.161	30.845.223.494
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		144.080.875.161	30.845.223.494
11	4. Giá vốn hàng bán	20	65.262.958.602	15.493.589.184
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.817.916.559	15.351.634.310
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.695.922.715	1.414.580.921
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	9.230.017.222	7.716.655.258
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		74.283.822.052	9.049.559.973
31	11. Thu nhập khác	23	3.265.940.787	2.342.961.360
32	12. Chi phí khác	24	1.843.174.046	-
40	13. Lợi nhuận khác		1.422.766.741	2.342.961.360
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.706.588.793	11.392.521.333
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	13.886.925.465	932.151.404
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26.b	5.078.216	5.078.216
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>61.814.585.112</u>	<u>10.455.291.713</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	7.538	1.275

  
 Phan Thị Thùy Dung  
 Người lập

  
 Nguyễn Hữu Trí  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thành Sơn  
 Chủ tịch HĐQT


Đồng Nai, ngày 12 tháng 07 năm 2019



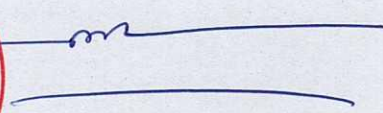
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		75.706.588.793	11.392.521.333
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.808.936.999	5.966.795.491
03	- Các khoản dự phòng		21.335.022	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.695.922.715)	(1.414.580.921)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		76.840.938.099	15.944.735.903
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.040.343.452)	1.125.780.060
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		93.594.894.479	80.314.791.413
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		25.142.257.934	1.401.178.492
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.673.062.620)	(208.337.794)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.872.954.315)	(2.893.932.017)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		180.991.730.125	95.684.216.057
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(28.952.746.978)	(37.351.149.693)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(83.000.000.000)	(4.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		50.000.000.000	4.120.622.222
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.597.531.482	1.271.362.419
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(58.355.215.496)	(35.959.165.052)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(18.135.070.000)	(16.203.164.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(18.135.070.000)	(16.203.164.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		104.501.444.629	43.521.887.005
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		67.197.427.688	32.024.065.238
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	171.698.872.317	75.545.952.243

  
Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

  
Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 12 tháng 07 năm 2019



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

### 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 được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 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 cho vay. 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. 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: 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. 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 các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 được ước tính như

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

## **2.9 . Bất động sản đầu tư**

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

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

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

## **2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## **2.11 . Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## **2.12 . Chi phí trả trước**

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

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

## **2.13 . 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.



#### **2.14 . 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.

#### **2.15 . 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.

#### **2.16 . 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 Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.



#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *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.

### **2.17 . 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.

Giá vốn hàng bán của đất nền dự án Khu trung tâm dịch vụ được ước tính: đối với các hạng mục chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng thì lấy theo giá dự toán, đối với các hạng mục đã nghiệm thu quyết toán thì lấy theo giá trị quyết toán.

### **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 nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **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 kỳ kế toán 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 đối với các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng phát sinh trước năm 2009. 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.

Năm 2019 là năm thứ 13 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%. Mức giảm thuế trên được áp dụng đối với thu nhập từ các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp phát sinh trước năm 2009. Đối với các hợp đồng phát sinh từ năm 2009 đến nay và các khoản thu nhập khác chịu mức thuế suất hiện hành là 20%.

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 đối với các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng phát sinh trước năm 2009 và mức thuế suất 20% đối với các khoản thu nhập khác cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

**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 kỳ.

**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 kinh doanh bất động sản: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và bán đất nền dự án, diễn ra tại 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**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	25.135.948	21.855.588
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.773.736.369	1.275.572.100
Các khoản tương đương tiền	167.900.000.000	65.900.000.000
	<b><u>171.698.872.317</u></b>	<b><u>67.197.427.688</u></b>

Tại ngày 30/06/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 167.900.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,5%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	83.000.000.000	83.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	83.000.000.000	83.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	<b><u>83.000.000.000</u></b>	<b><u>83.000.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000.000</u></b>

Tại ngày 30/06/2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 83.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,6%/năm đến 7,1%/năm.

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

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Jocoo Dona	1.092.900.985	-	82.150.534	-
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam - Chi nhánh Sản xuất kinh doanh Thức ăn Thủy sản	353.225.055	-	165.838.141	-
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	1.334.577.300	-	643.863.150	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	204.717.381	-	199.759.578	-
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	246.944.437	-	194.736.972	-
Phải thu khách hàng khác	734.538.714	(119.866.624)	684.564.331	(98.531.602)
	<b><u>3.966.903.872</u></b>	<b><u>(119.866.624)</u></b>	<b><u>1.970.912.706</u></b>	<b><u>(98.531.602)</u></b>



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

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	380.000.000	-	380.000.000	-
- Công ty TNHH Hải Nam Thịnh	-	-	189.000.000	-
- Ông Huỳnh Minh Đăng	-	-	213.191.200	-
- Các đối tượng khác	103.143.383	-	85.800.000	-
	<b>483.143.383</b>	<b>-</b>	<b>867.991.200</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	2.850.629.588	-	1.752.238.355	-
Tạm ứng	148.510.000	-	57.000.000	-
	<b>2.999.139.588</b>	<b>-</b>	<b>1.809.238.355</b>	<b>-</b>

**8 . NỢ XẤU**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH An Thiên Lý	106.675.111	53.337.555	106.675.111	74.672.577
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	-	66.529.068	-
	<b>173.204.179</b>	<b>53.337.555</b>	<b>173.204.179</b>	<b>74.672.577</b>

**9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo <sup>(1)</sup>	213.396.886.866	186.599.530.100
- Nhà xưởng cho thuê <sup>(2)</sup>	1.047.004.000	1.047.004.000
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	1.590.272.726	1.062.568.181
- Các công trình khác	781.911.415	629.306.741
	<b>216.816.075.007</b>	<b>189.338.409.022</b>



- (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 m<sup>2</sup>. Cụ thể:
    - + Đất nhà ở: 130.782,6 m<sup>2</sup>. Trong đó, phần đất chung cư (phát triển xã hội): 34.994,2 m<sup>2</sup>; phần đất chung cư (phục vụ công nhân): 20.450 m<sup>2</sup>; phần đất nhà liên kế (phục vụ công nhân): 62.327 m<sup>2</sup> và phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m<sup>2</sup>;
    - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m<sup>2</sup>;
    - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m<sup>2</sup>;
    - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m<sup>2</sup>;
    - + Đất giao thông: 110.917,7 m<sup>2</sup>.
  - 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 30/06/2019, dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng giai đoạn 1, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 20.256,9 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 130.782,6 m<sup>2</sup>.
- (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.
  - Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2019: Hiện nay, Công ty đã ký biên bản ghi nhớ số 01/BBGN-CPTN ngày 03/06/2019 với ông Yang Guanshe về việc cho thuê đất tại dự án này.



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

**10 . TÀI SẢN CÓ 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
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 kỳ	<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>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	17.064.754.213	8.834.799.585	842.052.325	1.175.242.465	27.916.848.588
- Khấu hao trong kỳ	1.170.887.430	502.407.897	-	89.270.234	1.762.565.561
Số dư cuối kỳ	<b>18.235.641.643</b>	<b>9.337.207.482</b>	<b>842.052.325</b>	<b>1.264.512.699</b>	<b>29.679.414.149</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	28.829.768.189	2.986.362.952	-	1.857.864.606	33.673.995.747
Tại ngày cuối kỳ	<b>27.658.880.759</b>	<b>2.483.955.055</b>	-	<b>1.768.594.372</b>	<b>31.911.430.186</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.743.908.454 đồng.



SC  
- T  
H. TR  
H. TR  
TY  
H. TR  
/ 05



**11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	171.333.442.874
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	3.934.340.908
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>175.267.783.782</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	48.511.108.634
- Khấu hao trong kỳ	4.046.371.438
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>52.557.480.072</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	122.822.334.240
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>122.710.303.710</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 2.335.575.050 VND.

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 317,33 ha.

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo	129.609.414.219	130.808.851.927
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.671.928.877	1.694.221.263
Chi phí trả trước Khu Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo	401.388.750	26.226.931.805
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	350.240.482	59.393.489
Chi phí san nền khu công nghiệp	10.105.373.958	8.457.525.912
Chi phí hoa hồng môi giới	2.428.011.710	2.461.691.534
	<b>144.566.357.996</b>	<b>169.708.615.930</b>

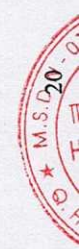


**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.488.998.385	1.488.998.385	1.302.147.630	1.302.147.630
- Công ty Cổ phần Cơ điện - Điện lực Đồng Nai	-	-	2.594.350.000	2.594.350.000
- Công ty TNHH MTV Kumbú	-	-	849.085.285	849.085.285
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	363.595.066	363.595.066	363.595.066	363.595.066
- Công ty Cổ phần Đào tạo Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	-	-	642.457.500	642.457.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	658.157.000	658.157.000	1.543.107.000	1.543.107.000
- Công ty TNHH MTV Sang Việt	568.776.150	568.776.150	-	-
- Công ty TNHH TM & DV Lộc Trường Thọ	447.002.383	447.002.383	24.388.173	24.388.173
- Phải trả các đối tượng khác	988.390.224	988.390.224	263.126.806	263.126.806
	<b>4.514.919.208</b>	<b>4.514.919.208</b>	<b>7.582.257.460</b>	<b>7.582.257.460</b>



10/ | 01/ | 02/ | 03/ | 04/ | 05/ | 06/ | 07/ | 08/ | 09/ | 10/ | 11/ | 12/ |



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	-	8.013.978.051	8.013.978.051	-	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	367.500.395	-	-	13.886.925.465	9.673.062.620	-	-	9.673.062.620	-	-	3.846.362.450	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	358.078.151	410.314.857	592.836.877	-	-	592.836.877	-	-	175.556.131	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	7.635.738	7.635.738	-	-	7.635.738	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	3.000.000	-	-	-	-
	<b>367.500.395</b>		<b>358.078.151</b>	<b>22.321.854.111</b>	<b>18.290.513.286</b>			<b>18.290.513.286</b>			<b>4.021.918.581</b>	

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

21  
CÔ  
CH N  
NG  
A  
19



**15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/06/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	22.724.310.573	11.660.243.225
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	1.043.874.737	6.891.480
	<u><b>23.768.185.310</b></u>	<u><b>11.667.134.705</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	409.113.193.302	397.397.854.049
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	219.208.163	222.653.903
	<u><b>409.332.401.465</b></u>	<u><b>397.620.507.952</b></u>

**16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/06/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn <sup>(1)</sup>	153.521.550.742	70.204.256.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.586.585.000	11.521.655.000
- Phải trả Trung tâm phát triển quỹ đất tiền hỗ trợ bồi thường, hỗ trợ bổ sung đợt 4	-	7.826.754.894
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	530.700	-
	<u><b>155.108.666.442</b></u>	<u><b>89.552.665.894</b></u>
<b>b) Phải trả khác là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)	<u><b>-</b></u>	<u><b>4.753.200.000</b></u>

(1) Khoản nhận đặt cọc từ người mua 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 với diện tích 50.178,90 m<sup>2</sup>. Mức đặt cọc từ 10% đến 50%. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 9).



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

**17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quý đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND		VND		VND		VND	
<b>Số dư đầu kỳ 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>	
Lãi trong kỳ trước	-		-		10.455.291.713		10.455.291.713	
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-		3.686.126.292		(3.686.126.292)		-	
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		(2.142.193.149)		(2.142.193.149)	
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-		-		(643.063.146)		(643.063.146)	
Chia cổ tức	-		-		(16.400.000.000)		(16.400.000.000)	
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>82.000.000.000</b>		<b>35.001.773.482</b>		<b>18.505.540.822</b>		<b>135.507.314.304</b>	
<b>Số dư đầu kỳ này</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>	
Lãi trong kỳ này	-		-		61.814.585.112		61.814.585.112	
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-		1.153.417.245		(1.153.417.245)		-	
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		(2.225.956.422)		(2.225.956.422)	
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-		-		(576.708.623)		(576.708.623)	
Chi cổ tức	-		-		(8.200.000.000)		(8.200.000.000)	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>82.000.000.000</b>		<b>36.155.190.727</b>		<b>64.377.096.832</b>		<b>182.532.287.559</b>	



Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 26 tháng 04 năm 2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	31.118.594.010
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,71%	1.153.417.245
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7,15%	2.225.956.422
Trích thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	1,85%	576.708.623
Chi trả cổ tức (bằng 30% vốn điều lệ) (*)	79,05%	24.600.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	8,23%	2.562.511.720

(\*) Trong đó, năm 2018 Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 là 16.400.000.000 đồng, tương ứng 20% vốn điều lệ.)

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

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ 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
- Ông Quách Trọng Nguyên	6,47%	5.304.800.000	6,47%	5.304.800.000
- Các cổ đông khác	28,48%	23.351.600.000	28,48%	23.351.600.000
	<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**

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp đầu kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	11.521.655.000	939.399.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	8.200.000.000	16.400.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	8.200.000.000	16.400.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(18.135.070.000)	(16.203.164.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(18.135.070.000)	(16.203.164.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.586.585.000	1.136.235.000

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
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 đang lưu hành (VND)	10.000	10.000



e) Các quỹ công ty	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	36.155.190.727	35.001.773.482
	<b>36.155.190.727</b>	<b>35.001.773.482</b>

**18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	75.000.000	75.000.000
	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trà, 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 m<sup>2</sup>. 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.

**c) Ngoại tệ các loại**

	30/06/2019	01/01/2019
- Đồng đô la Mỹ (USD)	20.165,10	235,29

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	22.014.156.044	21.205.492.721
Doanh thu cung cấp nước sạch	7.666.061.000	7.523.403.500
Doanh thu xử lý nước thải	2.428.381.790	2.116.327.273
Doanh thu bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	111.972.276.327	-
	<b>144.080.875.161</b>	<b>30.845.223.494</b>

(\*) Đây là doanh thu bán đất nền dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo giai đoạn 1 với diện tích chuyển nhượng là 20.256,9 m<sup>2</sup>. (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9)



**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	6.446.045.427	6.222.369.401
Giá vốn cung cấp nước sạch	7.495.772.250	7.361.875.611
Giá vốn xử lý nước thải	1.946.006.595	1.909.344.172
Giá vốn bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	49.375.134.330	-
	<b>65.262.958.602</b>	<b>15.493.589.184</b>

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.695.922.715	1.414.580.921
	<b>4.695.922.715</b>	<b>1.414.580.921</b>

**22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	348.430.028	408.663.805
Chi phí nhân công	3.613.154.928	3.339.110.981
Chi phí khấu hao tài sản cố định	520.508.407	797.027.176
Thuế, phí, lệ phí	74.988.185	87.903.629
Chi phí dự phòng	21.335.022	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.954.939.396	1.351.944.748
Chi phí khác bằng tiền	2.696.661.256	1.732.004.919
	<b>9.230.017.222</b>	<b>7.716.655.258</b>

**23 . THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Tiền phạt thu được	3.216.079.017	2.303.523.296
Thu nhập khác	49.861.770	39.438.064
	<b>3.265.940.787</b>	<b>2.342.961.360</b>

**24 . CHI PHÍ KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Các khoản bị phạt	1.843.174.046	-
	<b>1.843.174.046</b>	<b>-</b>





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

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.714.878.981	11.392.521.333
Các khoản điều chỉnh tăng	2.679.864.068	639.313.938
- Chi phí không hợp lệ	2.193.197.406	431.580.602
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	486.666.662	207.733.336
Các khoản điều chỉnh giảm	(25.391.076)	(25.391.076)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(25.391.076)	(25.391.076)
Thu nhập chịu thuế TNDN	21.369.351.973	12.006.444.195
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	11.901.912.610	9.629.751.593
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	9.467.439.363	2.376.692.602
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	1.190.191.261	962.975.159
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	1.893.487.873	475.338.520
- Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	(595.095.631)	(481.487.581)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.488.583.503</b>	<b>956.826.098</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	(24.674.694)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	317.358.665	(207.961.661)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(1.139.669.630)	(208.337.794)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>1.666.272.538</b>	<b>515.851.949</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	56.991.709.812	-
Thu nhập tính thuế TNDN	56.991.709.812	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>11.398.341.962</b>	<b>-</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(426.341.190)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(684.859.060)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(8.107.051.800)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản</b>	<b>2.180.089.912</b>	<b>-</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	13.886.925.465	956.826.098
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>3.846.362.450</b>	<b>515.851.949</b>



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

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2019	01/01/2019
	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	380.866.167	385.944.383
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>380.866.167</b>	<b>385.944.383</b>
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.078.216	5.078.216
	<b>5.078.216</b>	<b>5.078.216</b>

**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:

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	61.814.585.112	10.455.291.713
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	61.814.585.112	10.455.291.713
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>7.538</b>	<b>1.275</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	348.430.028	408.663.805
Chi phí nhân công	4.349.877.875	4.283.306.396
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.808.936.999	5.966.795.491
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.648.499.227	9.287.587.207
Chi phí khác bằng tiền	53.337.231.695	3.263.891.543
	<b>74.492.975.824</b>	<b>23.210.244.442</b>



**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	171.698.872.317	-	67.197.427.688	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.966.043.460	(119.866.624)	3.780.151.061	(98.531.602)
Các khoản cho vay	83.000.000.000	-	50.000.000.000	-
	<u>261.664.915.777</u>	<u>(119.866.624)</u>	<u>120.977.578.749</u>	<u>(98.531.602)</u>
			Giá trị sổ kế toán	
			30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác			159.623.585.650	97.134.923.354
			<u>159.623.585.650</u>	<u>97.134.923.354</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	171.698.872.317	-	-	171.698.872.317
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.846.176.836	-	-	6.846.176.836
Các khoản cho vay	83.000.000.000	-	-	83.000.000.000
	<u>261.545.049.153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>261.545.049.153</u>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
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
	<u>120.879.047.147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120.879.047.147</u>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	159.623.585.650	-	-	159.623.585.650
	<u>159.623.585.650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159.623.585.650</u>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
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>



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.

### 30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Văn Liêm	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên HĐQT
Ông Đào Sỹ Du	Trưởng Ban kiểm soát

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>2.545.455</b>	<b>7.200.000</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.545.455	7.200.000
<b>Chi trả cổ tức</b>	<b>10.533.960.000</b>	<b>10.951.320.000</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.129.800.000	4.753.200.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	2.957.760.000	5.915.520.000
Ông Lê Hữu Tịnh	45.000.000	30.000.000
Ông Lê Văn Liêm	117.300.000	63.200.000
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	209.100.000	139.400.000
Ông Nguyễn Văn Thạnh	45.000.000	30.000.000
Ông Đào Sỹ Du	30.000.000	20.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải trả khác</b>	-	<b>4.753.200.000</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	4.753.200.000



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	551.103.228	345.833.024
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.372.193.773	964.358.363

### 32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

**Phan Thị Thùy Dung**  
Người lập

**Nguyễn Hữu Trí**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thanh Sơn**  
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 12 tháng 07 năm 2019

