

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05-34
Bảng cân đối kế toán	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-34

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông 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 năm 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 kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

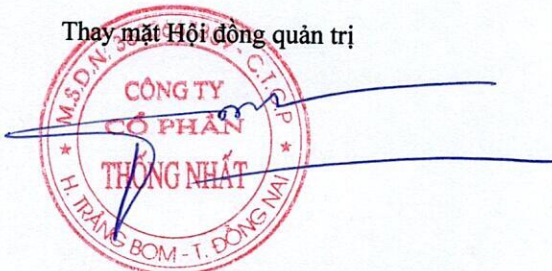
Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Thành Sơn

Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2020

5 - C.1
Y
JUHAN
TOÁN
C
P. H. A. N.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 10 tháng 01 năm 2020, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Bùi Văn Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2020



Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

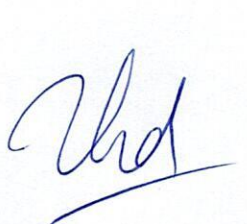
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		343.774.367.646	122.949.761.017
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	119.463.604.411	67.197.427.688
111	1. Tiền		1.863.604.411	1.297.427.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		117.600.000.000	65.900.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	211.000.000.000	50.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		211.000.000.000	50.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		12.491.811.365	4.549.610.659
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.802.369.462	1.970.912.706
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	172.185.710	867.991.200
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	6.517.256.193	1.809.238.355
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(98.531.602)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		818.951.870	1.202.722.670
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		818.951.870	835.222.275
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	-	367.500.395
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		546.887.621.793	515.929.299.322
220	II. Tài sản cố định		32.081.692.269	33.673.995.747
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	32.081.692.269	33.673.995.747
222	- Nguyên giá		63.172.302.191	61.590.844.335
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(31.090.609.922)	(27.916.848.588)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	121.757.511.999	122.822.334.240
231	- Nguyên giá		178.549.263.603	171.333.442.874
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(56.791.751.604)	(48.511.108.634)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		249.548.687.957	189.338.409.022
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	09	249.548.687.957	189.338.409.022
260	VI. Tài sản dài hạn khác		143.499.729.568	170.094.560.313
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	143.123.941.617	169.708.615.930
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.a	375.787.951	385.944.383
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		890.661.989.439	638.879.060.339

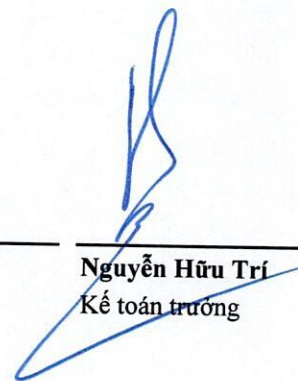
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		709.519.538.332	507.158.692.847
310	I. Nợ ngắn hạn		266.665.198.128	109.538.184.895
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	6.088.378.545	7.582.257.460
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.331.227.186	358.078.151
318	3. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	14.137.907.732	11.667.134.705
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	16	244.807.425.250	89.552.665.894
322	5. Quỹ khen thưởng phúc lợi		300.259.415	378.048.685
330	II. Nợ dài hạn		442.854.340.204	397.620.507.952
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	442.854.340.204	397.620.507.952
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		181.142.451.107	131.720.367.492
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	181.142.451.107	131.720.367.492
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		62.987.260.380	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 năm nay		60.424.748.660	6.668.344.901
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		890.661.989.439	638.879.060.339



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 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	183.774.710.168	68.369.463.986
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		183.774.710.168	68.369.463.986
11	4. Giá vốn hàng bán	20	77.589.921.878	31.917.730.842
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		106.184.788.290	36.451.733.144
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	14.501.429.640	4.536.118.068
22	7. Chi phí tài chính	22	2.906.629	19.726.028
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	19.726.028
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	19.723.801.040	18.472.093.413
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		100.959.510.261	22.496.031.771
31	11. Thu nhập khác	24	4.848.763.249	3.764.817.373
32	12. Chi phí khác	25	2.890.178.046	88.970.799
40	13. Lợi nhuận khác		1.958.585.203	3.675.846.574
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		102.918.095.464	26.171.878.345
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	17.883.190.372	3.093.377.012
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27.b	10.156.432	10.156.432
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		85.024.748.660	23.068.344.901
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	9.854	2.471


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 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		102.918.095.464	26.171.878.345
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.454.404.304	11.865.206.165
03	- Các khoản dự phòng		(98.531.602)	98.531.602
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.906.629	(185.173)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.501.429.640)	(4.535.932.895)
06	- Chi phí lãi vay		-	19.726.028
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		99.775.445.155	33.619.224.072
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.070.554.861)	663.101.307
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		187.775.154.671	141.348.027.203
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		26.584.674.313	(8.252.633.264)
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(19.726.028)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.622.869.893)	(3.252.915.746)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.880.454.315)	(2.915.932.017)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		291.561.395.070	161.189.145.527
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(69.007.557.520)	(60.978.327.990)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(294.000.000.000)	(54.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		133.000.000.000	8.120.622.222
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.744.585.802	3.059.481.518
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(220.262.971.718)	(103.798.224.250)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	10.000.000.000
35	2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(10.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.029.340.000)	(22.217.744.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(19.029.340.000)	(22.217.744.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		52.269.083.352	35.173.177.277
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		67.197.427.688	32.024.065.238
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.906.629)	185.173
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>119.463.604.411</u>	<u>67.197.427.688</u>

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 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 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 31 tháng 12 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 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 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

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Tài sản cố định

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

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

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

2.9 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được ghi nhận vào giá vốn tương ứng khi phát sinh doanh thu, chi phí xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Xéo sẽ 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 lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13 . 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 năm 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 Báo cáo tài chính.

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 Trầu, 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, 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.

2.17 . Giá vốn hàng bán

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

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 (do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29/12/2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29/08/2007, Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và thuế suất phổ thông cho những năm tiếp theo 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm.

2.20 . Các bên liên quan

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

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

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.21 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là 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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	21.243.374	21.855.588
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.842.361.037	1.275.572.100
Các khoản tương đương tiền	117.600.000.000	65.900.000.000
	119.463.604.411	67.197.427.688

Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 117.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	211.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	211.000.000.000	-	50.000.000.000	-
	211.000.000.000	-	50.000.000.000	-

Tại ngày 31/12/2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 211.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,5%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Jocoo Dona	327.983.464	-	82.150.534	-
- Công ty TNHH Buwon Vina	3.763.250.126	-	136.113.350	-
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam - Chi nhánh Sản xuất kinh doanh Thức ăn Thủy sản	194.328.524	-	165.838.141	-
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	544.715.325	-	643.863.150	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	233.817.125	-	199.759.578	-
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	242.083.971	-	194.736.972	-
- Phải thu khách hàng khác	496.190.927	-	548.450.981	(98.531.602)
	5.802.369.462	-	1.970.912.706	(98.531.602)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	-	-	380.000.000	-
- Công ty TNHH Hải Nam Thịnh	-	-	189.000.000	-
- Ông Huỳnh Minh Đăng	-	-	213.191.200	-
- Công ty TNHH TMDV tư vấn môi trường Tân Huy Hoàng	56.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH may thuê giày An Phước	38.690.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	77.495.710	-	85.800.000	-
	172.185.710	-	867.991.200	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	6.509.082.193	-	1.752.238.355	-
Tạm ứng	5.000.000	-	57.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.174.000	-	-	-
	6.517.256.193	-	1.809.238.355	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2019		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	74.672.577
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	-	-	66.529.068	-
	-	-	173.204.179	74.672.577

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽¹⁾	243.358.685.632	186.599.530.100
- Nhà xưởng cho thuê	-	1.047.004.000
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	4.752.727.273	1.062.568.181
- Các công trình khác	1.437.275.052	629.306.741
	249.548.687.957	189.338.409.022

(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 385.398 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 179.654,4 m². Trong đó, phần đất chung cư : 104.316 m²; phần đất nhà liên kế (phục vụ công nhân): 62.327 m² và phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m²; Tổng số lô được phép chuyển nhượng đất là 542 lô; Tổng số lô phải xây dựng nhà ở là 166 lô.

- + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m²;
- + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m²;
- + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
- + Đất giao thông: 110.917,7 m².
- Tổng vốn đầu tư: 654.976.868.108 đồng;
- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non và cửa hàng thương mại dịch vụ;
 - + Các chi phí khác.
- Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm (từ 2013 - 2019): đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, 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.

Đến hết ngày 31/12/2019, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 20.256,9 m² đất nền nhà liên kế, nhận đặt cọc từ người mua về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở liên kế và biệt thự với diện tích là 34.643,9 m² đất nền được chuyển nhượng và 19.033,6 m² đất phải xây dựng nhà trên tổng diện tích 179.654,4 m². (Xem chi tiết thuyết minh số 16)



Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sóng Trấu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

10 . 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	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	
- Mua trong năm	-	-			39.245.455		-		39.245.455	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-			-		1.542.212.401		1.542.212.401	
Số dư cuối năm	45.894.522.402	11.821.162.537			881.297.780		4.575.319.472		63.172.302.191	
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 năm	2.341.774.860	633.874.593			5.310.094		192.801.787		3.173.761.334	
Số dư cuối năm	19.406.529.073	9.468.674.178			847.362.419		1.368.044.252		31.090.609.922	
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 năm	26.487.993.329	2.352.488.359			33.935.361		3.207.275.220		32.081.692.269	

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.743.908.454 VND.



11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	171.333.442.874
- Đầu tư xây dựng cơ bản	7.215.820.729
Số dư cuối năm	178.549.263.603
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	48.511.108.634
- Khấu hao trong năm	8.280.642.970
Số dư cuối năm	56.791.751.604
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	122.822.334.240
Tại ngày cuối năm	121.757.511.999
<i>Trong đó:</i>	
- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết hiện vẫn đang 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, theo các hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn cho thuê từ 36 năm đến 50 năm (*Chi tiết các khoản nhận trước tiền thuê cho nhiều kỳ xem tại Thuyết minh số 15*).

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	128.387.073.581	130.808.851.927
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.649.636.491	1.694.221.263
Chi phí trả trước Khu Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo	441.388.750	26.226.931.805
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	280.875.272	59.393.489
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.970.635.637	8.457.525.912
Chi phí hoa hồng môi giới	2.394.331.886	2.461.691.534
	143.123.941.617	169.708.615.930

(*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 40,3 tỷ). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ chia đều cho các năm còn lại của dự án.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.284.843.630	1.284.843.630	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 Kumbhu	1.372.383.250	1.372.383.250	849.085.285	849.085.285
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	174.586.390	174.586.390	363.595.066	363.595.066
- Công ty Cổ phần Đào tạo Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	162.007.029	162.007.029	642.457.500	642.457.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	11.765.828	11.765.828	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	1.764.253.948	1.764.253.948	36.600.024	36.600.024
- Công ty Cổ phần Đồng Việt Hưng	405.920.000	405.920.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	343.842.320	343.842.320	250.914.955	250.914.955
	6.088.378.545	6.088.378.545	7.582.257.460	7.582.257.460


 CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
 KHU CÔNG NGHIỆP BÀU XÉO, XÃ SÔNG TRÀ, HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 AA
 KIỂM

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		-		9.472.597.086		9.472.597.086		-		-	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	367.500.395		-		17.883.190.372		16.622.869.893		-		-	892.820.084
Thuế Thu nhập cá nhân	-		358.078.151		917.884.740		837.555.789		-		-	438.407.102
Thuế bảo vệ môi trường	-		-		18.606.487		18.606.487		-		-	
Các loại thuế khác	-		-		1.943.112.696		1.943.112.696		-		-	
	367.500.395		358.078.151		30.235.391.381		28.894.741.951		-		1.331.227.186	

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.



15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	14.131.016.252	11.660.243.225
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.891.480	6.891.480
	14.137.907.732	11.667.134.705
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	442.638.577.781	397.397.854.049
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	215.762.423	222.653.903
	442.854.340.204	397.620.507.952

(*) Đây là khoản tiền nhận trước của nhiều kỳ phát sinh từ các hợp đồng cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	35.415.626.500	70.204.256.000
- Nhận đặt cọc quyền phân phối sản phẩm dự án KDC Bàu Xéo (**)	184.099.483.750	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	25.292.315.000	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
	244.807.425.250	89.552.665.894
Phải trả khác là các bên liên quan	16.003.080.000	4.753.200.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 33)</i>		

(*) 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 34.643,90 m2 đất nền được chuyển nhượng và 19.033,6 m2 đất phải xây dựng nhà. Mức đặt cọc từ 10% đến 15%. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 9).

(**) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Một thành viên Phát Minh Hoàng để được quyền làm đại diện phân phối độc quyền và bao tiêu sản phẩm cho 432 lô đất của dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, tương ứng 70% giá trị hợp đồng bán các lô đất 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND		VND	VND	
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	31.315.647.190	30.921.631.696	144.237.278.886		
Lãi trong năm trước	-	-	23.068.344.901	23.068.344.901		
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 Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	(643.063.146)		(643.063.146)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	(16.400.000.000)		(16.400.000.000)
Tạm chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(16.400.000.000)		(16.400.000.000)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	35.001.773.482	14.718.594.010	131.720.367.492		
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	35.001.773.482	14.718.594.010	131.720.367.492		
Lãi trong năm nay	-	-	85.024.748.660	85.024.748.660		
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)
Chia cổ tức 2018	-	-	-	(8.200.000.000)		(8.200.000.000)
Tạm chia cổ tức 2019 (*)	-	-	-	(24.600.000.000)		(24.600.000.000)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107		

(*) Căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2019, Công ty tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2019.

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
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	31.118.594.010
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,71	1.153.417.245
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	1,85	576.708.623
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7,15	2.225.956.422
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 năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	28,98	23.766.000.000	28,98	23.766.000.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- 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
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- 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		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	11.521.655.000	939.399.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.200.000.000	16.400.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	24.600.000.000	16.400.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(19.029.340.000)	(22.217.744.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(19.029.340.000)	(16.302.224.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	(5.915.520.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	25.292.315.000	11.521.655.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	36.155.190.727	35.001.773.482
	36.155.190.727	35.001.773.482

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

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.024.381,3 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Hiện tại, Công ty đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo các quyết định số 1510/QĐ-CT ngày 05/09/2017, quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015, quyết định số 2422/QĐ-CT ngày 22/12/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2019	01/01/2019
- Đồng đô la Mỹ (USD)	20.161,80	235,29

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	-
- Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	-
	115.800.990	6.150.668

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất	3.969.957.071	3.667.662.488
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	47.561.001.710	45.523.127.894
Doanh thu cung cấp nước sạch	15.219.042.500	14.822.258.000
Doanh thu xử lý nước thải	5.052.432.560	4.356.415.604
Doanh thu bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	111.972.276.327	-
	183.774.710.168	68.369.463.986

(*) 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 m². (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9)

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất	1.074.131.103	983.995.287
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	12.773.429.112	12.119.265.462
Giá vốn cung cấp nước sạch	14.760.792.325	14.667.001.181
Giá vốn xử lý nước thải	4.454.987.127	4.147.468.912
Giá vốn bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	44.526.582.211	-
	<u>77.589.921.878</u>	<u>31.917.730.842</u>

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	14.501.429.640	4.535.932.895
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	185.173
	<u>14.501.429.640</u>	<u>4.536.118.068</u>

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	19.726.028
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.906.629	-
	<u>2.906.629</u>	<u>19.726.028</u>

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	721.134.268	807.088.648
Chi phí nhân công	9.460.995.460	8.586.944.553
Chi phí khấu hao tài sản cố định	675.385.707	1.525.978.550
Chi phí dự phòng	-	98.531.602
Thuế, phí, và lệ phí	151.854.697	160.158.274
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.724.694.967	2.420.571.471
Chi phí khác bằng tiền	4.989.735.941	4.872.820.315
	<u>19.723.801.040</u>	<u>18.472.093.413</u>

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Tiền phạt thu được	4.605.862.228	3.663.637.044
Thu nhập khác	242.901.021	101.180.329
	4.848.763.249	3.764.817.373

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản bị phạt	1.843.174.046	88.970.799
Chi phí không hình thành tài sản	1.047.004.000	-
	2.890.178.046	88.970.799

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	45.468.033.893	26.171.878.345
Các khoản điều chỉnh tăng	4.488.699.359	1.904.437.075
- Chi phí không hợp lệ	3.512.459.406	1.180.170.399
- Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát	973.333.324	724.266.676
- Lỗi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	2.906.629	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(50.782.152)	(50.782.152)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(50.782.152)	(50.782.152)
Thu nhập chịu thuế TNDN	49.905.951.100	28.025.533.268
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	26.504.402.364	19.296.912.637
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	23.401.548.736	8.728.620.631
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	2.650.440.236	1.929.691.264
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	4.680.309.747	1.745.724.126
- Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	(1.325.220.118)	(964.845.632)
- Chi phí thuế TNDN điều chỉnh theo quyết toán thuế	-	382.807.254
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.005.529.865	3.093.377.012
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	317.358.665	(207.961.661)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(4.048.224.222)	(2.568.056.686)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	2.274.664.308	317.358.665
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	57.450.061.571	-
Các khoản điều chỉnh tăng	1.938.240.963	-
- Chi phí hỗ trợ đền bù cao su khu Trung tâm dịch vụ	1.938.240.963	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	59.388.302.534	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	11.877.660.507	-

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(1.434.821.578)	(684.859.060)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(684.859.060)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(11.139.824.093)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(1.381.844.224)	(684.859.060)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.883.190.372	3.093.377.012
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	892.820.084	(367.500.395)
27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI		
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
	31/12/2019	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	375.787.951	385.944.383
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	375.787.951	385.944.383
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Năm 2019	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	10.156.432	10.156.432
	10.156.432	10.156.432

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	85.024.748.660	23.068.344.901
Các khoản điều chỉnh	(4.221.000.000)	(2.802.665.045)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành (*)</i>	(4.221.000.000)	(2.802.665.045)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	80.803.748.660	20.265.679.856
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.854	2.471

(*) Tạm trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành dựa trên công bố dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2019 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 26 tháng 04 năm 2019.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.020.876.768	1.099.745.148
Chi phí nhân công	11.217.365.333	10.436.195.718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.454.404.304	11.865.206.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.181.847.124	18.582.175.897
Chi phí khác bằng tiền	55.439.229.389	8.406.501.327
	97.313.722.918	50.389.824.255

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	119.463.604.411	-	67.197.427.688	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.319.625.655	-	3.780.151.061	(98.531.602)
Các khoản cho vay	211.000.000.000	-	50.000.000.000	-
	342.783.230.066	-	120.977.578.749	(98.531.602)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	250.895.803.795	97.134.923.354
	250.895.803.795	97.134.923.354

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	119.463.604.411	-	-	119.463.604.411
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.319.625.655	-	-	12.319.625.655
Các khoản cho vay	211.000.000.000	-	-	211.000.000.000
	342.783.230.066	-	-	342.783.230.066
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.197.427.688	-	-	67.197.427.688
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.681.619.459	-	-	3.681.619.459
Các khoản cho vay	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
	120.879.047.147	-	-	120.879.047.147

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	250.895.803.795	-	-	250.895.803.795
	250.895.803.795	-	-	250.895.803.795

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	97.134.923.354	-	-	97.134.923.354
	97.134.923.354	-	-	97.134.923.354

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.

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	-	10.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	-	10.000.000.000

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

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

33 . 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- 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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi trả cổ tức	10.087.560.000	21.337.440.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.129.800.000	9.506.400.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	2.957.760.000	11.831.040.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	36.051.655	22.909.091
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	36.051.655	22.909.091

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	16.003.080.000	4.753.200.000
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	8.873.280.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	951.667.313	733.127.020
Thu nhập của thành viên khác trong Hội đồng quản trị và ban Tổng Giám đốc	2.737.238.607	2.600.871.147

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2020