

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)

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	05-33
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	10-33

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 2020.

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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Văn Danh	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên
Ông Lê Văn Liêm	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

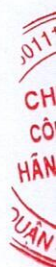
KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG 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 Trầu, 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 2020, 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 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 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 08 tháng 01 năm 2021

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 08 tháng 01 năm 2021, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

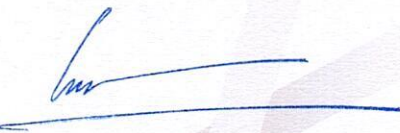
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2021

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of  International



Lê Kim Yến

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0550-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

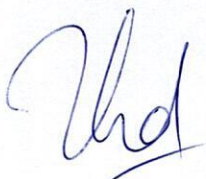
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		401.432.485.175	343.774.367.646
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	90.062.467.370	119.463.604.411
111	1. Tiền		2.818.408.192	1.863.604.411
112	2. Các khoản tương đương tiền		87.244.059.178	117.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	267.700.000.000	211.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		267.700.000.000	211.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.750.002.916	12.491.811.365
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	1.704.970.284	5.802.369.462
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	284.126.710	172.185.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	6.760.905.922	6.517.256.193
140	IV. Hàng tồn kho	08	34.613.957.485	-
141	1. Hàng tồn kho		34.613.957.485	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		306.057.404	818.951.870
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		306.057.404	818.951.870
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		467.182.525.858	546.887.621.793
220	II. Tài sản cố định		32.983.084.328	32.081.692.269
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	32.983.084.328	32.081.692.269
222	- Nguyên giá		67.010.821.850	63.172.302.191
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.027.737.522)	(31.090.609.922)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	127.218.840.980	121.757.511.999
231	- Nguyên giá		193.207.780.011	178.549.263.603
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.988.939.031)	(56.791.751.604)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	166.881.002.912	249.548.687.957
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		166.881.002.912	249.548.687.957
260	VI. Tài sản dài hạn khác		140.099.597.638	143.499.729.568
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	139.733.966.119	143.123.941.617
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.a	365.631.519	375.787.951
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		868.615.011.033	890.661.989.439

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		589.029.172.090	709.519.538.332
310	I. Nợ ngắn hạn		141.379.155.813	266.665.198.128
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	10.421.773.191	6.088.378.545
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	37.061.118.854	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.836.146.093	1.331.227.186
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		13.000.000	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	14.261.840.449	14.137.907.732
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	75.429.788.300	244.807.425.250
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		355.488.926	300.259.415
330	II. Nợ dài hạn		447.650.016.277	442.854.340.204
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	447.650.016.277	442.854.340.204
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		279.585.838.943	181.142.451.107
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	279.585.838.943	181.142.451.107
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		40.406.428.160	36.155.190.727
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		157.179.410.783	62.987.260.380
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		37.814.698.463	2.562.511.720
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		119.364.712.320	60.424.748.660
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		868.615.011.033	890.661.989.439


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng




Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	311.296.216.195	183.774.710.168
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		311.296.216.195	183.774.710.168
11	4. Giá vốn hàng bán	21	132.528.277.273	77.589.921.878
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		178.767.938.922	106.184.788.290
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.735.442.041	14.501.429.640
22	7. Chi phí tài chính	23	1.912.960	2.906.629
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	22.966.775.847	19.723.801.040
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		176.534.692.156	100.959.510.261
31	11. Thu nhập khác	25	3.527.821.137	4.848.763.249
32	12. Chi phí khác	26	8.000.000	2.890.178.046
40	13. Lợi nhuận khác		3.519.821.137	1.958.585.203
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		180.054.513.293	102.918.095.464
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	34.455.644.541	17.883.190.372
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.b	10.156.432	10.156.432
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>145.588.712.320</u>	<u>85.024.748.660</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	16.993	9.854

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		180.054.513.293	102.918.095.464
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.134.315.027	11.454.404.304
03	- Các khoản dự phòng		-	(98.531.602)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.912.960	2.906.629
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(20.735.442.041)	(14.501.429.640)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		171.455.299.239	99.775.445.155
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.486.772.644	(3.070.554.861)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		44.510.432.646	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(112.335.277.819)	187.775.154.671
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		3.389.975.498	26.584.674.313
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(32.845.221.398)	(16.622.869.893)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.090.094.973)	(2.880.454.315)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		72.571.885.837	291.561.395.070
	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		(10.552.162.230)	(69.007.557.520)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(524.400.000.000)	(294.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		467.700.000.000	133.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.503.372.312	9.744.585.802
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(46.748.789.918)	(220.262.971.718)
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(55.222.320.000)	(19.029.340.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(55.222.320.000)	(19.029.340.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(29.399.224.081)	52.269.083.352

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		119.463.604.411	67.197.427.688
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.912.960)	(2.906.629)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>90.062.467.370</u>	<u>119.463.604.411</u>

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

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 2020 là 82.000.000.000 đồng; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 44 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 43 người).

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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2020, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động tăng 127,5 tỷ đồng so với năm 2019, nguyên nhân do trong năm phát sinh doanh thu từ kinh doanh Bất động sản tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng là 38.791,9 m²

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, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . 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 năm 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	03 - 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 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 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 . 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 cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16 . 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.

2.17 . 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 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 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 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.

2.18 . 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.

2.19 . Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20 . 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, 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 2020 là năm thứ 14 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 2020.

2.21 . 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.

2.22 . 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.

2.23 . 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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	25.125.952	21.243.374
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.793.282.240	1.842.361.037
Các khoản tương đương tiền (*)	87.244.059.178	117.600.000.000
	<u>90.062.467.370</u>	<u>119.463.604.411</u>

(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 87.244.059.178 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 3,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	267.700.000.000	-	211.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	267.700.000.000	-	211.000.000.000	-
	267.700.000.000	-	211.000.000.000	-

Tại ngày 31/12/2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 267.700.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,6%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	81.933.272	-	327.983.464	-
- Công ty TNHH Buwon Vina	77.182.883	-	3.763.250.126	-
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam - Nhà	264.377.521	-	194.328.524	-
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	-	-	544.715.325	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	168.462.835	-	233.817.125	-
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	214.057.751	-	242.083.971	-
- Công ty TNHH Shingmark Vina	425.257.350	-	161.177.100	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	473.698.672	-	335.013.827	-
	1.704.970.284	-	5.802.369.462	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH may thuê giày An Phước	43.791.000	-	38.690.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Gia Thiên Phúc	125.400.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	114.935.710	-	133.495.710	-
	284.126.710	-	172.185.710	-

7 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	6.741.151.922	-	6.509.082.193	-
Tạm ứng	15.000.000	-	5.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.754.000	-	3.174.000	-
	6.760.905.922	-	6.517.256.193	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	32.800.197.382	-
Hàng hóa bất động sản (**)	1.813.760.103	-
	34.613.957.485	-

(*) Đến thời điểm 31/12/2020, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí bồi thường, chi phí hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất của diện tích 15.720,9 m² đất liên kế - biệt thự phải xây dựng nhà (141 lô).

(**) Đến thời điểm 31/12/2020, Hàng hóa bất động sản là chi phí lô liên kế 6-18, 6-44,, 4-10, 4-21, 4-22 đang chờ bàn giao theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽¹⁾	164.234.295.501	243.358.685.632
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	-	4.752.727.273
- Các công trình khác	2.646.707.411	1.437.275.052
	166.881.002.912	249.548.687.957

(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 điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, 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 nhà liên kế : 62.327 m² (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m² (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m²; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m² chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m².
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m² (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn,

- + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m² (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng TMDV);
- + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
- + Đất giao thông: 110.917,7 m².
- Tổng vốn đầu tư: 842.482.345.748 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, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2).
 - + Các chi phí khác.
- Tiến độ thực hiện dự án: 09 năm (từ 2013 - 2022):
 - + 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;
 - + Đang triển khai thực hiện khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2) và nhà ở liền kề, biệt thự;
 - + Đang lập các thủ tục đầu tư cho trường mầm non và cửa hàng thương mại.
- Dự án đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các kỳ trước là 20.256,9 m² đất nền nhà liên kế (171 lô), đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong kỳ này là 35.140,7 m² đất nền nhà liên kế (367 lô) và 3.651,2 m² đất phải xây dựng nhà (14 lô nhà liên kế và 10 lô biệt thự).
- Đến 31/12/2020, Công ty đã nhận đặt cọc từ một số đối tượng đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và từ đại lý phân phối độc quyền cho dự án (*Thông tin chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 17*).

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	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	45.894.522.402	11.821.162.537	881.297.780	4.575.319.472	63.172.302.191					
- Mua trong năm	-	1.252.400.000	619.345.182	-	1.871.745.182					
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.247.683.567	719.090.910	-	-	1.966.774.477					
Số dư cuối năm	47.142.205.969	13.792.653.447	1.500.642.962	4.575.319.472	67.010.821.850					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	19.406.529.073	9.468.674.178	847.362.419	1.368.044.252	31.090.609.922					
- Khấu hao trong năm	2.226.534.744	313.447.434	156.916.458	240.228.964	2.937.127.600					
Số dư cuối năm	21.633.063.817	9.782.121.612	1.004.278.877	1.608.273.216	34.027.737.522					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	26.487.993.329	2.352.488.359	33.935.361	3.207.275.220	32.081.692.269					
Tại ngày cuối năm	25.509.142.152	4.010.531.835	496.364.085	2.967.046.256	32.983.084.328					

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.632.734.656 VND

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

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	178.549.263.603
- Đầu tư xây dựng cơ bản	14.658.516.408
Số dư cuối năm	193.207.780.011
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	56.791.751.604
- Khấu hao trong năm	9.197.187.427
Số dư cuối năm	65.988.939.031
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	121.757.511.999
Tại ngày cuối năm	127.218.840.980

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê: 4.533.495.557 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 330,86 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 16*).

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	125.963.052.261	128.387.073.581
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.605.051.719	1.649.636.491
Chi phí trả trước Khu Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo	-	441.388.750
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	137.730.904	280.875.272
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.701.158.997	9.970.635.637
Chi phí hoa hồng môi giới	2.326.972.238	2.394.331.886
	139.733.966.119	143.123.941.617

(*) 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 33,36 tỷ theo văn bản 5422/STC-QLG&CS ngày 29/09/2020 của Sở Tài Chính). 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 Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	1.584.592.170	1.584.592.170	1.284.843.630	1.284.843.630
- Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Hồng Lam	3.750.000.000	3.750.000.000	-	-
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	1.350.561.864	1.350.561.864	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng HKCons	1.234.547.226	1.234.547.226	-	-
- Công ty TNHH Một thành viên KUMBU	823.400.000	823.400.000	1.372.383.250	1.372.383.250
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Trường Thọ	756.759.420	756.759.420	1.764.253.948	1.764.253.948
- Phải trả các đối tượng khác	921.912.511	921.912.511	1.666.897.717	1.666.897.717
	10.421.773.191	10.421.773.191	6.088.378.545	6.088.378.545

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Khách hàng thanh toán trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán (*)	37.049.210.831	-	-	-
- Công ty TNHH Viet Hsiang	11.908.023	-	-	-
	37.061.118.854			

(*) Khoản thanh toán trước theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, bao gồm: 7.578,1 m2 (62 lô) đất xây dựng nhà. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 8).

Công ty Cổ phần Thông Nhất

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

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	20.891.448.481	20.891.448.481	20.891.448.481	20.891.448.481	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	892.820.084	34.455.644.541	32.845.221.398	34.455.644.541	32.845.221.398	-	-	-	-	2.503.243.227	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	438.407.102	2.424.433.012	1.529.937.248	2.424.433.012	1.529.937.248	-	-	-	-	1.332.902.866	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	1.861.955.342	1.861.955.342	1.861.955.342	1.861.955.342	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	18.845.974	18.845.974	18.845.974	18.845.974	-	-	-	-	-	-
	-	1.331.227.186	59.655.327.350	57.150.408.443	59.655.327.350	57.150.408.443	-	-	-	-	3.836.146.093	-

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.

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	14.253.115.636	14.131.016.252
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	8.724.813	6.891.480
	<u>14.261.840.449</u>	<u>14.137.907.732</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	447.435.645.334	442.638.577.781
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	214.370.943	215.762.423
	<u>447.650.016.277</u>	<u>442.854.340.204</u>

(*) 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.

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	2.344.360.800	35.415.626.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	11.069.995.000	25.292.315.000
- Nhận đặt cọc quyền phân phối sản phẩm dự án KDC Bàu Xéo (**)	62.015.432.500	184.099.483.750
	<u>75.429.788.300</u>	<u>244.807.425.250</u>
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan	<u>8.873.280.000</u>	<u>16.003.080.000</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 33)

(*) Khoản nhận đặt cọc từ người đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở liên kế và biệt thự thuộc Dự án Phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, bao gồm: 468,7 m2 (4 lô) đất nền được chuyển nhượng và 518,8 m2 (4 lô) 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 7.724,3 m2 (76 lô) đất phải xây dựng nhà của dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo, tương ứng 100% giá trị quyền sử dụng đất (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 9).

18 . 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	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	35.001.773.482	14.718.594.010	131.720.367.492			
Lãi trong năm trước	-	-	85.024.748.660	85.024.748.660			85.024.748.660
Trích lập Quý đầu tư phát triển	-	1.153.417.245	(1.153.417.245)	-			-
Trích lập Quý khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.225.956.422)	(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)			(576.708.623)
Chia cổ tức 2018	-	-	(8.200.000.000)	(8.200.000.000)			(8.200.000.000)
Tạm chia cổ tức 2019	-	-	(24.600.000.000)	(24.600.000.000)			(24.600.000.000)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107			
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107			
Lãi trong năm nay	-	-	145.588.712.320	145.588.712.320			145.588.712.320
Trích lập Quý đầu tư phát triển	-	4.251.237.433	(4.251.237.433)	-			-
Trích lập Quý khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.395.705.768)	(2.395.705.768)			(2.395.705.768)
Trích quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(2.125.618.716)	(2.125.618.716)			(2.125.618.716)
Trích quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành từ lợi nhuận 2020 (*)	-	-	(1.624.000.000)	(1.624.000.000)			(1.624.000.000)
Chia cổ tức 2019	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)			(16.400.000.000)
Tạm chia cổ tức 2020 (**)	-	-	(24.600.000.000)	(24.600.000.000)			(24.600.000.000)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	40.406.428.160	157.179.410.783	279.585.838.943			

(*) Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 19 tháng 03 năm 2020, Công ty tạm trích 50% quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành từ lợi nhuận năm 2020.

(**) Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 19 tháng 03 năm 2020, Công ty tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2020.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 19 tháng 03 năm 2020, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	85.024.748.660
Trích Quỹ đầu tư phát triển	5,00	4.251.237.433
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,82	2.395.705.768
Trích Quỹ thường HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	2,50	2.125.618.716
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 5.000 VND)	48,22	41.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	41,46	35.252.186.743

(*) Trong đó, năm 2019 Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 là 24.600.000.000 đồng, tương ứng 30% 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	29,52	24.204.000.000	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	27,94	22.913.600.000	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 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	25.292.315.000	11.521.655.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	16.400.000.000	8.200.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	24.600.000.000	24.600.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(55.222.320.000)	(19.029.340.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(40.582.260.000)	(19.029.340.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	(14.640.060.000)	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	11.069.995.000	25.292.315.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000

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

e) Các quỹ công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	40.406.428.160	36.155.190.727
	40.406.428.160	36.155.190.727

19 . 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 4.058.736,9 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

	31/12/2020	01/01/2020
- Đồng đô la Mỹ (USD)	20.149,70	20.161,80

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
- Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	115.800.990	115.800.990

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất	4.250.005.328	3.969.957.071
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	49.677.341.579	47.561.001.710
Doanh thu cung cấp nước sạch	16.131.650.300	15.219.042.500
Doanh thu xử lý nước thải	5.289.473.762	5.052.432.560
Doanh thu bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	235.947.745.226	111.972.276.327
	311.296.216.195	183.774.710.168

(*) Đây là doanh thu bán đất nền dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng là 38.791,9 m². (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9)

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất	4.250.005.328	1.074.131.103
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	13.884.630.835	12.773.429.112
Giá vốn cung cấp nước sạch	15.712.639.386	14.760.792.325
Giá vốn xử lý nước thải	5.146.691.416	4.454.987.127
Giá vốn bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	93.534.310.308	44.526.582.211
	132.528.277.273	77.589.921.878

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	20.735.442.041	14.501.429.640
	20.735.442.041	14.501.429.640

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.912.960	2.906.629
	1.912.960	2.906.629

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	679.899.538	721.134.268
Chi phí nhân công	13.374.303.388	9.460.995.460
Chi phí khấu hao tài sản cố định	432.843.480	675.385.707
Thuế, phí, và lệ phí	147.668.817	151.854.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.809.207.773	3.724.694.967
Chi phí khác bằng tiền	5.522.852.851	4.989.735.941
	22.966.775.847	19.723.801.040

25 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền phạt thu được	3.368.165.037	4.605.862.228
Thu nhập khác	159.656.100	242.901.021
	3.527.821.137	4.848.763.249

26 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí không hình thành tài sản cố định	-	1.047.004.000
Các khoản bị phạt	-	1.843.174.046
Chi phí khác	8.000.000	-
	8.000.000	2.890.178.046

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	52.515.851.192	45.468.033.893
Các khoản điều chỉnh tăng	1.817.329.028	4.488.699.359
- Chi phí không hợp lệ	308.749.400	3.512.459.406
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	1.506.666.668	973.333.324
- Lỗ đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	1.912.960	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	54.282.398.068	49.905.951.100
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	26.509.090.048	26.504.402.364
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	27.773.308.020	23.401.548.736
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	2.650.909.005	2.650.440.236
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	5.554.661.603	4.680.309.747
- Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	1.325.220.118
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.205.570.608	6.005.529.865
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	2.274.664.308	317.358.665
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(5.060.320.535)	(4.048.224.222)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	5.419.914.381	2.274.664.308
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	127.538.662.101	57.450.061.571
Các khoản điều chỉnh tăng	3.711.707.564	1.938.240.963
- Chi phí hỗ trợ đền bù cao su khu Trung tâm dịch vụ	3.711.707.564	1.938.240.963
Thu nhập chịu thuế TNDN	131.250.369.665	59.388.302.534
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	26.250.073.933	11.877.660.507
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(109.236.940)	(1.434.821.578)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(1.381.844.224)	(684.859.060)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(27.675.663.923)	(11.139.824.093)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(2.916.671.154)	(1.381.844.224)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	34.455.644.541	17.883.190.372
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	2.503.243.227	892.820.084

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2020	01/01/2020
	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	365.631.519	375.787.951
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	365.631.519	375.787.951

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.156.432	10.156.432
	10.156.432	10.156.432

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	145.588.712.320	85.024.748.660
Các khoản điều chỉnh	(6.248.483.915)	(4.221.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành (*)</i>	(6.248.483.915)	(4.221.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	139.340.228.405	80.803.748.660
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.993	9.854

(*) Tạm trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành dựa trên công bố dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 19 tháng 03 năm 2020.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.115.290.300	1.020.876.768
Chi phí nhân công	15.394.300.109	11.217.365.333
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.134.315.027	11.454.404.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.079.675.873	18.181.847.124
Chi phí khác bằng tiền	108.771.471.811	55.439.229.389
	155.495.053.120	97.313.722.918

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.062.467.370	-	119.463.604.411	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	8.465.876.206	-	12.319.625.655	-
Các khoản cho vay	267.700.000.000	-	211.000.000.000	-
	366.228.343.576	-	342.783.230.066	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	85.851.561.491	250.895.803.795
Chi phí phải trả	13.000.000	-
	85.864.561.491	250.895.803.795

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 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.062.467.370	-	-	90.062.467.370
Phải thu khách hàng, phải thu khác	8.465.876.206	-	-	8.465.876.206
Các khoản cho vay	267.700.000.000	-	-	267.700.000.000
	366.228.343.576	-	-	366.228.343.576
Tại ngày 01/01/2020				
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

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 31/12/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	85.851.561.491	-	-	85.851.561.491
Chi phí phải trả	13.000.000	-	-	13.000.000
	85.864.561.491	-	-	85.864.561.491
Tại ngày 01/01/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	250.895.803.795	-	-	250.895.803.795
	250.895.803.795	-	-	250.895.803.795

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32 . 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:

<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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:


	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	36.051.655
Chi trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	19.012.800.000	7.129.800.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	14.788.800.000	2.957.760.000
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:		
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	7.129.800.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	8.873.280.000	8.873.280.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu nhập của Chủ tịch HĐQT	553.607.765	140.281.291
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.524.060.583	951.667.313
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	5.245.818.001	2.596.957.316

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 2019 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 08 tháng 01 năm 2021