

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05-34
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

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, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên Bổ nhiệm ngày 26 tháng 03 năm 2021
Ông Lê Văn Danh	Thành viên Miễn nhiệm ngày 26 tháng 03 năm 2021
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên
Ông Lê Văn Liêm	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên

Các thành viên của Hội đồng Quản trị đã điều hành Công ty trong kỳ 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 soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

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

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán 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 20 tháng 07 năm 2021

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 20 tháng 07 năm 2021, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 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 02 tháng 08 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		440.440.291.278	401.432.485.175
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	60.924.475.263	90.062.467.370
111	1. Tiền		7.006.240.949	2.818.408.192
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.918.234.314	87.244.059.178
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	303.900.000.000	267.700.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		303.900.000.000	267.700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.518.180.234	8.750.002.916
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.986.356.566	1.704.970.284
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	566.912.705	284.126.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	6.964.910.963	6.760.905.922
140	IV. Hàng tồn kho	08	63.082.373.413	34.613.957.485
141	1. Hàng tồn kho		63.082.373.413	34.613.957.485
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.015.262.368	306.057.404
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	306.057.404
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	1.015.262.368	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		470.775.430.294	467.182.525.858
220	II. Tài sản cố định		31.373.573.675	32.983.084.328
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	31.373.573.675	32.983.084.328
222	- Nguyên giá		66.031.030.941	67.010.821.850
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.657.457.266)	(34.027.737.522)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	124.681.635.489	127.218.840.980
231	- Nguyên giá		195.413.067.306	193.207.780.011
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(70.731.431.817)	(65.988.939.031)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	175.273.134.015	166.881.002.912
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		175.273.134.015	166.881.002.912
260	VI. Tài sản dài hạn khác		139.447.087.115	140.099.597.638
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	139.086.533.812	139.733.966.119
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.a	360.553.303	365.631.519
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		911.215.721.572	868.615.011.033

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		720.509.732.468	589.029.172.090
310	I. Nợ ngắn hạn		249.796.850.445	141.379.155.813
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	13.510.940.511	10.421.773.191
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	118.775.850.623	37.061.118.854
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	7.860.793.563	3.836.146.093
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	13.000.000
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	31.836.514.294	14.261.840.449
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	76.763.641.763	75.429.788.300
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.049.109.691	355.488.926
330	II. Nợ dài hạn		470.712.882.023	447.650.016.277
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	470.712.882.023	447.650.016.277
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		190.705.989.104	279.585.838.943
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	190.705.989.104	279.585.838.943
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		84.083.041.856	40.406.428.160
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.622.947.248	157.179.410.783
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	37.814.698.463
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		24.622.947.248	119.364.712.320
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		911.215.721.572	868.615.011.033


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2021



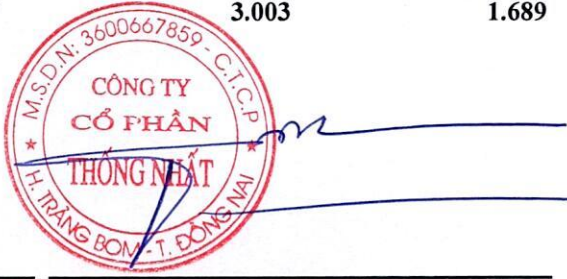
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	58.064.025.303	34.481.094.871
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		58.064.025.303	34.481.094.871
11	4. Giá vốn hàng bán	21	33.095.041.536	19.912.263.426
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.968.983.767	14.568.831.445
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	9.111.461.680	10.412.138.432
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	10.515.582.260	9.934.072.210
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23.564.863.187	15.046.897.667
31	11. Thu nhập khác	24	6.149.789.499	1.455.350.811
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		6.149.789.499	1.455.350.811
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.714.652.686	16.502.248.478
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	5.086.627.222	2.647.060.995
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26.b	5.078.216	5.078.216
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>24.622.947.248</u>	<u>13.850.109.267</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	3.003	1.689


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 VND	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		29.714.652.686	16.502.248.478
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.388.753.439	6.058.673.127
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.579.643.498)	(10.412.138.432)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		26.523.762.627	12.148.783.173
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.741.180.703)	3.599.719.984
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(28.468.415.928)	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		64.358.989.808	17.779.382.667
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		647.432.307	1.399.384.271
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.502.194.380)	(2.493.316.065)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.448.450.000)	(4.233.594.973)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		50.369.943.731	28.200.359.057
	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		(10.634.168.398)	(9.398.834.159)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		468.181.818	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(283.900.000.000)	(266.700.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		247.700.000.000	211.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.375.260.101	10.138.589.851
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(36.990.726.479)	(54.960.244.308)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(42.517.209.359)	(40.089.380.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(42.517.209.359)	(40.089.380.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(29.137.992.107)	(66.849.265.251)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		90.062.467.370	119.463.604.411
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>60.924.475.263</u>	<u>52.614.339.160</u>



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

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 thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2021 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 30 tháng 06 năm 2021 là: 44 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 44 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2021, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động tăng 23,58 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2020, nguyên nhân do trong kỳ này phát sinh doanh thu từ kinh doanh Bất động sản tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với tổng diện tích chuyển nhượng là 1.558,9 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (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 kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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.

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.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí thực tế chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng cho thuê lại đất.
- Chi phí đền bù Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả theo các quyết định phê duyệt phương án đền bù và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí san nền Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí đo vẽ, thiết kế quy hoạch Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí đánh giá tác động môi trường được ghi nhận theo chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian 5 năm.

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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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 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 . 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 kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

c) Chính sách 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 2021 là năm thứ 15 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%. Mức giảm thuế trên được áp dụng đối với thu nhập từ các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp phát sinh trước năm 2009. Đối với các hợp đồng phát sinh từ năm 2009 đến nay và các khoản thu nhập khác chịu mức thuế suất hiện hành là 20%.

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% đối với thu nhập phát sinh từ dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp đối với các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng phát sinh trước năm 2009 và mức thuế suất 20% đối với các khoản thu nhập khác cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

2.20 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.21 . 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.22 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và bán đất nền dự án, diễn ra tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	20.661.660	25.125.952
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.985.579.289	2.793.282.240
Các khoản tương đương tiền (*)	53.918.234.314	87.244.059.178
	60.924.475.263	90.062.467.370

(*) Tại ngày 30/06/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 53.918.234.314 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 4,0%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	303.900.000.000	-	267.700.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	303.900.000.000	-	267.700.000.000	-
	<u>303.900.000.000</u>	<u>-</u>	<u>267.700.000.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30/06/2021, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 303.900.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,1%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2021		01/01/2021	
	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 Jocoona	97.523.042	-	81.933.272	-
- Công ty TNHH Buwon Vina	107.877.823	-	77.182.883	-
- Công ty Cổ phần Sao Việt	893.487.692	-	18.510.975	-
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam - Nhà máy 3	33.683.554	-	264.377.521	-
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	667.566.375	-	-	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	185.335.088	-	168.462.835	-
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	287.079.408	-	214.057.751	-
- Công ty TNHH Shingmark Vina	358.011.675	-	425.257.350	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.355.791.909	-	455.187.697	-
	<u>3.986.356.566</u>	<u>-</u>	<u>1.704.970.284</u>	<u>-</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH may thuê giày An Phước	-	-	43.791.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Gia Thiên Phúc	-	-	125.400.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Nhật	389.000.000	-	-	-
- Công ty CP TM và DV Thiết bị Môi Trường Sài Gòn	72.145.015	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	105.767.690	-	114.935.710	-
	566.912.705	-	284.126.710	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.477.353.501	-	6.741.151.922	-
Tạm ứng	486.518.462	-	15.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.039.000	-	4.754.000	-
	6.964.910.963	-	6.760.905.922	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	63.082.373.413	-	32.800.197.382	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	1.813.760.103	-
	63.082.373.413	-	34.613.957.485	-

(*) Đến thời điểm 30/06/2021, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí bồi thường, chi phí hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất và chi phí xây dựng của diện tích 14.730,7 m² đất liên kế - biệt thự phải xây dựng nhà (133 lô).

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	47.142.205.969	13.792.653.447	1.500.642.962	4.575.319.472	67.010.821.850
- Mua trong kỳ	-	-	36.750.000	-	36.750.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.016.540.909)	-	-	(1.016.540.909)
Số dư cuối kỳ	47.142.205.969	12.776.112.538	1.537.392.962	4.575.319.472	66.031.030.941
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	21.633.063.817	9.782.121.612	1.004.278.877	1.608.273.216	34.027.737.522
- Khấu hao trong kỳ	1.144.388.988	271.787.908	109.969.275	120.114.482	1.646.260.653
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.016.540.909)	-	-	(1.016.540.909)
Số dư cuối kỳ	22.777.452.805	9.037.368.611	1.114.248.152	1.728.387.698	34.657.457.266
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	25.509.142.152	4.010.531.835	496.364.085	2.967.046.256	32.983.084.328
Tại ngày cuối kỳ	24.364.753.164	3.738.743.927	423.144.810	2.846.931.774	31.373.573.675

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.616.193.747 VND.

10 . 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 kỳ	193.207.780.011
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.205.287.295
Số dư cuối kỳ	195.413.067.306
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	65.988.939.031
- Khấu hao trong kỳ	4.742.492.786
Số dư cuối kỳ	70.731.431.817
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	127.218.840.980
Tại ngày cuối kỳ	124.681.635.489

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê: 5.764.269.411 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).

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	175.273.134.015	166.881.002.912
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	174.166.671.505	164.234.295.501
- Các công trình khác	1.106.462.510	2.646.707.411
	175.273.134.015	166.881.002.912

(*) 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, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề)
 - + 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 liên kế 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 liên kế, 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 55.397,6 m² đất nền nhà liên kế (538 lô) và 3.651,2 m² đất phải xây nhà (14 lô nhà liên kế và 10 lô biệt thự), đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong kỳ này là 468,7 m² đất nền nhà liên kế (4 lô) và 1.090,2 m² đất phải xây dựng nhà (7 lô nhà liên kế và 2 lô biệt thự).

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	124.751.041.601	125.963.052.261
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.582.759.333	1.605.051.719
Chi phí đánh giá tác động môi trường	727.272.727	-
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	165.747.060	137.730.904
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.566.420.677	9.701.158.997
Chi phí hoa hồng môi giới	2.293.292.414	2.326.972.238
	139.086.533.812	139.733.966.119

(*) 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 giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.722.786.240	1.722.786.240	1.584.592.170	1.584.592.170
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hồng Lam	-	-	3.750.000.000	3.750.000.000
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	6.127.961.000	6.127.961.000	1.350.561.864	1.350.561.864
- Công ty TNHH Xây dựng HKCons	630.720.777	630.720.777	1.234.547.226	1.234.547.226
- Công ty TNHH Một thành viên KUMBU	354.900.000	354.900.000	823.400.000	823.400.000
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Trường Thọ	857.594.952	857.594.952	756.759.420	756.759.420
- Công ty TNHH Thảo Kiên Phát	814.673.442	814.673.442	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát	1.384.913.748	1.384.913.748	445.487.506	445.487.506
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	1.275.500.000	1.275.500.000	11.765.828	11.765.828
- Phải trả các đối tượng khác	341.890.352	341.890.352	464.659.177	464.659.177
	13.510.940.511	13.510.940.511	10.421.773.191	10.421.773.191

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Khách hàng thanh toán trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán (*)	118.486.731.240	37.049.210.831
- Công ty TNHH Viet Hsiang	289.119.383	11.908.023
	118.775.850.623	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: 14.730,7 m2 (133 lô) đất phải xây dựng nhà. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 8).

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	10.338.637.300	7.496.497.477	-	2.842.139.823
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.503.243.227	5.086.627.222	3.502.194.380	-	4.087.676.069
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.332.902.866	1.020.571.461	3.368.736.695	1.015.262.368	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	1.048.634.149	117.656.478	-	930.977.671
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	13.171.166	13.171.166	-	-
	-	3.836.146.093	17.510.641.298	14.501.256.196	1.015.262.368	7.860.793.563

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	30.548.027.860	14.253.115.636
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	1.288.486.434	8.724.813
	31.836.514.294	14.261.840.449
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	470.503.123.487	447.435.645.334
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	209.758.536	214.370.943
	470.712.882.023	447.650.016.277

(*) 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

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	850.129.800	2.344.360.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	75.913.511.963	11.069.995.000
- Nhận đặt cọc quyền phân phối sản phẩm dự án KDC Bàu Xéo	-	62.015.432.500
	76.763.641.763	75.429.788.300
Phải trả khác là các bên liên quan	48.403.440.000	8.873.280.000

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 31)

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ trước	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107
Lãi trong kỳ trước	-	-	13.850.109.267	13.850.109.267
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	4.251.237.433	(4.251.237.433)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(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)
Chia cổ tức năm 2019	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	82.000.000.000	40.406.428.160	51.664.807.730	174.071.235.890
Số dư đầu kỳ này	82.000.000.000	40.406.428.160	157.179.410.783	279.585.838.943
Lãi trong kỳ này	-	-	24.622.947.248	24.622.947.248
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	43.676.613.696	(43.676.613.696)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.398.409.396)	(3.398.409.396)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(2.743.661.369)	(2.743.661.369)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	(69.546.027.859)	(69.546.027.859)
Chia cổ tức từ lợi nhuận còn lại các năm trước (*)	-	-	(37.814.698.463)	(37.814.698.463)
Số dư cuối kỳ này	82.000.000.000	84.083.041.856	24.622.947.248	190.705.989.104

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 03 năm 2021, Công ty chia cổ tức trên lợi nhuận còn lại của các năm trước.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 03 năm 2021, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	145.588.712.320
Trích Quỹ đầu tư phát triển	30,00	43.676.613.696
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành (*)	3,00	4.367.661.369
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,33	3.398.409.396
Chi trả cổ tức (*)	64,67	94.146.027.859

(*) Trong đó, năm 2020 Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 là 24.600.000.000 đồng, tương ứng 30% vốn điều lệ và tạm trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành là 1.624.000.000 đồng trên lợi nhuận 2020.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52	24.204.000.000	29,52	24.204.000.000
- 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	27,94	22.913.600.000
	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

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 VND	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	11.069.995.000	25.292.315.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	107.360.726.322	16.400.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	107.360.726.322	16.400.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(42.517.209.359)	(40.089.380.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(42.517.209.359)	(40.089.380.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	75.913.511.963	1.602.935.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	84.083.041.856	40.406.428.160
	84.083.041.856	40.406.428.160

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 và quyết định số 2422/QĐ-CT ngày 22/12/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

b) Ngoại tệ các loại

	30/06/2021	01/01/2021
- Đồng đô la Mỹ (USD)	20.143,10	20.149,70

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2021	01/01/2021
	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

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	26.832.417.977	24.638.622.413
Doanh thu cung cấp nước sạch	9.397.144.500	7.338.978.000
Doanh thu xử lý nước thải	3.643.917.056	2.503.494.458
Doanh thu bán nhà và đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	18.190.545.770	-
	58.064.025.303	34.481.094.871

(*) Đây là doanh thu bán nhà và đất nền dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong kỳ là 1.558,9 m². (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 11)

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	9.425.778.474	9.649.524.711
Giá vốn cung cấp nước sạch	9.501.550.828	6.941.920.645
Giá vốn xử lý nước thải	2.330.523.450	2.166.875.096
Giá vốn bán nhà và đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	11.837.188.784	1.153.942.974
	33.095.041.536	19.912.263.426
Trong đó: Mua hàng hóa đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)	72.576.000	-

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.111.461.680	10.412.138.432
	9.111.461.680	10.412.138.432

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	331.452.882	333.581.380
Chi phí nhân công	5.616.608.652	4.424.664.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	330.953.647	202.532.888
Thuế, phí, và lệ phí	75.846.147	74.347.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	823.189.883	1.352.533.178
Chi phí khác bằng tiền	3.337.531.049	3.546.413.230
	10.515.582.260	9.934.072.210

24 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	468.181.818	-
Tiền phạt thu được	5.599.888.168	1.364.847.369
Thu nhập khác	81.719.513	90.503.442
	6.149.789.499	1.455.350.811

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 VND	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	25.499.981.972	16.502.248.478
Các khoản điều chỉnh tăng	1.183.993.676	930.882.734
- Chi phí không hợp lệ	193.993.672	177.549.400
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	990.000.004	753.333.334
Các khoản điều chỉnh giảm	(25.391.076)	(25.391.076)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(25.391.076)	(25.391.076)
Thu nhập chịu thuế TNDN	26.658.584.572	17.407.740.136
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	11.178.557.868	8.344.870.322
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	15.480.026.704	9.062.869.814
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	1.117.855.787	834.487.032
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	3.096.005.340	1.812.573.963
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	4.213.861.127	2.647.060.995
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	3.314.625.398	2.274.664.308
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(3.314.625.398)	(1.693.435.686)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	4.213.861.127	3.228.289.617
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	4.214.670.714	-
Các khoản điều chỉnh tăng	149.159.761	-
- Chi phí không hợp lệ	149.159.761	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.363.830.475	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	872.766.095	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(811.382.171)	(62.043.965)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	(1.381.844.224)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(187.568.982)	(737.836.414)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	(126.185.058)	(2.181.724.603)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.086.627.222	2.647.060.995
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.087.676.069	1.046.565.014

26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2021	01/01/2021
	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	360.553.303	365.631.519
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	360.553.303	365.631.519

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.078.216	5.078.216
	5.078.216	5.078.216

27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	24.622.947.248	13.850.109.267
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	24.622.947.248	13.850.109.267
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.003	1.689

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	526.264.882	467.363.380
Chi phí nhân công	6.529.786.456	5.156.145.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.388.753.439	6.058.673.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.090.466.973	3.878.830.094
Chi phí khác bằng tiền	26.543.767.974	14.285.323.309
	72.079.039.724	29.846.335.636

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 30/06/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.924.475.263	-	-	60.924.475.263
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.951.267.529	-	-	10.951.267.529
Các khoản cho vay	303.900.000.000	-	-	303.900.000.000
	375.775.742.792	-	-	375.775.742.792
Tại ngày 01/01/2021				
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

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 30/06/2021				
Phải trả người bán, phải trả khác	90.274.582.274	-	-	90.274.582.274
	90.274.582.274	-	-	90.274.582.274
Tại ngày 01/01/2021				
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

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

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

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

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

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

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 kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020</u>
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	72.576.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	72.576.000	-
Chi cổ tức	30.886.088.880	26.671.800.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	9.906.697.200	11.883.000.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	20.979.391.680	14.788.800.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	48.403.440.000	8.873.280.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	26.619.840.000	8.873.280.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	21.783.600.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020</u>
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.077.850.000	836.567.579
- Ông Nguyễn Hoàng Dũng	1.077.850.000	836.567.579
Thu nhập của thành viên khác trong Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.115.466.670	2.489.131.505
- Ông Nguyễn Thành Sơn	364.333.334	317.574.431
- Ông Nguyễn Văn Hồng	66.666.667	-
- Ông Lê Hữu Tịnh	354.433.334	305.554.337
- Ông Lê Văn Danh	267.666.667	286.867.579
- Ông Lê Văn Liêm	334.333.334	286.867.579
- Ông Nguyễn Văn Thanh	334.333.334	286.867.579
- Ông Trần Hữu Trung	696.850.000	505.700.000
- Ông Nguyễn Hữu Trí	696.850.000	499.700.000

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2021