



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THỐNG NHẤT**



an independent member of

**BAKER TILLY
INTERNATIONAL**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13 - 35
8. Phụ lục	36 - 40

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Thống Nhất hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4703000095 ngày 24 tháng 02 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh như sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 08 tháng 11 năm 2006, Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và đăng ký thuế số 3600667859 thay đổi lần thứ 4 ngày 09 tháng 7 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 3 năm 2007 về việc xác định tỷ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập.

Ngoài ra, Công ty đã được Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp Giấy Chứng nhận Đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 về việc đăng ký thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo và Giấy Chứng nhận Đầu tư thay đổi lần thứ nhất ngày 29 tháng 8 năm 2007 về việc thay đổi thời gian được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 82.000.000.000 VND

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Tín Nghĩa	24.600.000.000	30
Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty cao su Đồng Nai	24.600.000.000	30
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	8.200.000.000	10
Các cổ đông khác	24.600.000.000	30
Cộng	82.000.000.000	100

Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012: 82.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Điện thoại : 0613.924.690
Fax : 0613.924.692
Mã số thuế : 3600667859

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu dịch vụ;
- Xây dựng các hạng mục công trình trong khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ;
- Dịch vụ tư vấn đầu tư và các dịch vụ kinh doanh khác phục vụ khách hàng đầu tư;
- Kinh doanh nước sạch;
- Hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, lưu chất rắn thông thường và chất thải nguy hại.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm nay giảm 4,1 tỷ VND so với năm trước chủ yếu là do lãi tiền gửi có kỳ hạn giảm.

Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh chấp thuận nguyên tắc về niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Công văn số 1936/2011/SGDHCM-NY ngày 17 tháng 10 năm 2011. Ngày 13 tháng 8 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất thông qua Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT về việc không tiếp tục bổ sung hồ sơ cho Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và có văn bản số 17/CV-CPTN ngày 07 tháng 9 năm 2012 gửi Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh xin dừng hồ sơ đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 40).

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 tổ chức ngày 16 tháng 3 năm 2012 đã thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2011 như sau:

- Trích quỹ dự phòng tài chính và dự trữ bắt buộc	603.971.518 VND
- Trích quỹ đầu tư phát triển	2.107.315.504 VND
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.089.526.926 VND
- Thương cho HĐQT và Ban kiểm soát	447.000.000 VND
- Thương cho Ban điều hành	111.000.000 VND
- Chia cổ tức (22% mệnh giá) (*)	18.040.000.000 VND

(*) Trong đó, Công ty đã tạm chia cổ tức đợt 1 trong năm 2011 cho cổ đông với mức chia là 15% mệnh giá theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 39/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2011.

Ngoài ra, Công ty đã tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2012 cho cổ đông với mức chia là 15% mệnh giá theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2012.

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Văn Hùng	Chủ tịch, đại diện theo pháp luật	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Nguyễn Văn Soái	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Lê Hữu Tịnh	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Nguyễn Sĩ Đạt	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Lê Văn Liêm	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Trưởng ban	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Lê Minh Chương	Thành viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Đào Sĩ Du	Thành viên	28 tháng 3 năm 2009	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc	23 tháng 02 năm 2009	-
Ông Phan Văn Yên	Phó Tổng Giám đốc	23 tháng 02 năm 2009	-
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 07 năm 2009	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị phải:

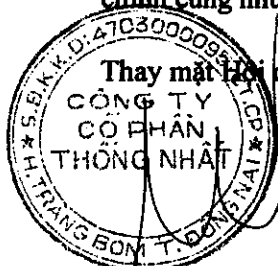
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Hội đồng Quản trị Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thống Nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.


Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Văn Hùng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 16 tháng 01 năm 2013



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist. I, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0009/2013/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

**Kính gửi: CÁC 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 năm 2012 của Công ty cổ phần Thống Nhất gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 06 tháng 01 năm 2013, từ trang 06 đến trang 40 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Hội đồng quản trị Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Hội đồng quản trị cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến 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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)



Phùng Thị Quang Thái - Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0094/KTV

Trần Thị Thùy Quyên - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1539/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		66.514.383.306	99.868.651.856
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	55.111.667.079	95.975.502.724
1. Tiền	111		461.667.079	734.802.724
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.650.000.000	95.240.700.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.143.768.302	3.712.823.429
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	9.508.239.626	725.845.014
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	1.301.773.144	1.779.520.392
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	376.691.148	1.207.458.023
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.5	(42.935.616)	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		258.947.925	180.325.703
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	258.947.925	180.325.703

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		371.086.327.336	352.167.512.435
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13.141.074.373	16.860.458.043
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.7	13.141.074.373	16.860.458.043
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		194.556.310.854	180.605.179.919
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	148.073.860.862	113.758.303.063
<i>Nguyên giá</i>	222		164.758.836.957	124.045.487.472
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(16.684.976.095)	(10.287.184.409)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	18.189.966	-
<i>Nguyên giá</i>	228		25.000.000	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(6.810.034)	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	46.464.260.026	66.846.876.856
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		163.388.942.109	154.701.874.473
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	161.942.437.266	153.005.580.295
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	1.446.504.843	1.696.294.178
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		437.600.710.642	452.036.164.291

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		332.664.159.215	348.210.596.495
I. Nợ ngắn hạn	310		15.812.126.309	30.992.176.743
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	4.281.200.000	4.145.200.000
2. Phải trả người bán	312	V.14	2.768.617.107	9.354.698.811
3. Người mua trả tiền trước	313	V.15	4.354.367.622	3.354.367.622
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	1.995.812.966	5.399.835.912
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.17	540.025.500	1.821.976.694
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	1.869.036.713	6.915.602.231
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	3.066.401	495.473
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		316.852.032.906	317.218.419.752
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	10.461.000.000	14.242.200.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.21	-	250.626.250
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.22	306.391.032.906	302.725.593.502
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		104.936.551.427	103.825.567.796
I. Vốn chủ sở hữu	410		104.936.551.427	103.825.567.796
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.23	82.000.000.000	82.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.23	6.238.040.870	4.130.725.366
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.23	8.200.000.000	7.596.028.482
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	8.498.510.557	10.098.813.948
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		437.600.710.642	452.036.164.291

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

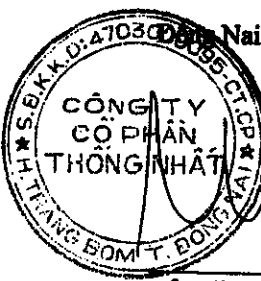
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		6.150.668	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		950,80	948,70
		-	-


NGUYỄN HỮU TRÍ
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2013


LÊ VĂN HÙNG
Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	40.831.036.884	35.731.789.665
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VL.1	40.831.036.884	35.731.789.665
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2	18.166.605.245	13.694.825.735
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.664.431.639	22.036.963.930
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	9.977.234.162	15.546.771.986
7. Chi phí tài chính	22	VL.4	1.061.956.073	1.043.993.525
Trong đó: chi phí lãi vay	23		961.470.967	949.152.802
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL.5	11.130.004.798	9.588.989.632
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.449.704.930	26.950.752.759
11. Thu nhập khác	31	VL.6	3.916.242.858	1.697.453.949
12. Chi phí khác	32	VL.7	52.670.000	183.358.867
13. Lợi nhuận khác	40		3.863.572.858	1.514.095.082
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.313.277.788	28.464.847.841
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	3.264.977.896	6.064.920.494
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	72.207.425	1.113.399
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>20.976.092.467</u>	<u>22.398.813.948</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.8	<u>2.558</u>	<u>2.732</u>


NGUYỄN HỮU TRÍ
 Kế toán trưởng



LÊ VĂN HÙNG
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.313.277.788	28.464.847.841
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.8,9	7.353.134.762	5.897.591.531
- Các khoản dự phòng	03	V.5	42.935.616	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.4	12.389	(1.794.170)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(9.925.036.363)	(14.586.254.741)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	961.470.967	949.152.802
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.745.795.159	20.723.543.263
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.018.783.703)	8.956.732.159
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.426.820.420	(5.375.288.348)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.936.856.971)	(1.746.683.308)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(961.470.967)	(949.152.802)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(6.984.338.420)	(4.104.609.019)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		8.686.178	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.644.955.998)	(6.334.262.165)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.634.895.698	11.170.279.780
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(27.547.478.538)	(53.214.923.649)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	VIII.1	(45.441.000.000)	(36.472.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	VIII.1	45.441.000.000	109.852.707.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4, VI.3	10.786.372.164	14.883.541.206
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.761.106.374)	35.049.324.557

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

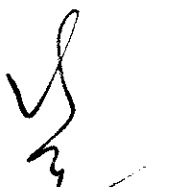
Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

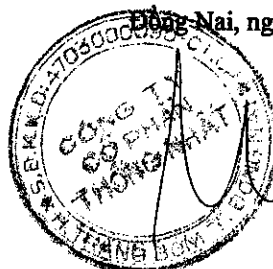
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.13,20	9.000.000.000	10.370.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.13,20	(12.645.200.000)	(8.784.600.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	(23.092.412.580)	(22.374.581.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26.737.612.580)	(20.789.181.520)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(40.863.823.256)	25.430.422.817
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	95.975.502.724	70.543.285.737
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(12.389)	1.794.170
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	55.111.667.079	95.975.502.724


NGUYỄN HỮU TRÍ
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2013

LÊ VĂN HÙNG
Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ, thương mại.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh nước sạch, dịch vụ xử lý nước thải.
4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 52 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 53 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm nay giảm 4,1 tỷ VND so với năm trước chủ yếu là do lãi tiền gửi có kỳ hạn giảm.

Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh chấp thuận nguyên tắc về niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Công văn số 1936/2011/SGDHCM-NY ngày 17 tháng 10 năm 2011. Ngày 13 tháng 8 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất thông qua Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT về việc không tiếp tục bổ sung hồ sơ cho Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và có văn bản số 17/CV-CPTN ngày 07 tháng 9 năm 2012 gửi Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh xin dừng hồ sơ đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Hội đồng quản trị đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

3. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 30
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 – 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 7
Tài sản cố định khác	4 – 5

6. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao trong 3 năm.

7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

8. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí đền bù hoa màu

Chi phí đền bù hoa màu trả cho diện tích đất thu hồi giao Công ty. Chi phí này được phân bổ trong thời gian 49 năm.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

10. Bảo hiểm thất nghiệp

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

11. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

12. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

13. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

Hàng năm, Công ty sẽ trích lập Quỹ dự phòng tài chính để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Mức trích lập hàng năm không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và sẽ trích lập cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ.

Ngoài ra, Công ty sẽ trích lập các Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty. Việc trích lập các quỹ này do Đại hội đồng cổ đông quyết định trên cơ sở đề nghị của Hội đồng quản trị.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

15. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD
31/12/2012 : 20.815 VND/USD

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng

Doanh thu hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng bao gồm tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền đền bù, bảo quản và tôn tạo đất được ghi nhận hàng năm tương ứng với thời hạn thuê trong Hợp đồng thuê đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng

Giá vốn hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng được ghi nhận trên cơ sở phân bổ chi phí đền bù phát sinh và tiền thuê đất giai đoạn II phải nộp cho Nhà nước theo Thông báo của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được xác định theo giá hợp lý, các tài sản tài chính khác được ghi nhận 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.

19. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý.

Nợ phải trả tài chính khác

Các khoản nợ phải trả tài chính khác gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

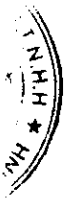
Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.



CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.105.392	13.104.901
Tiền gửi ngân hàng	448.561.687	721.697.823
Các khoản tương đương tiền (*)	54.650.000.000	95.240.700.000
Cộng	55.111.667.079	95.975.502.724

(*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các Ngân hàng. Trong đó, khoản tiền gửi 10.000.000.000 VND đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản bảo lãnh vay vốn của Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông.

2. Phải thu khách hàng

Phải thu khách hàng tiền nước và các khoản phí sử dụng hạ tầng.

3. Trả trước cho người bán

Khoản ứng trước cho nhà cung cấp theo các Hợp đồng xây lắp và cung cấp thiết bị.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	337.122.222	1.198.458.023
Phải thu khác	39.568.926	9.000.000
Cộng	376.691.148	1.207.458.023

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	42.935.616	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm	41.048.503	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.887.113	-
Cộng	42.935.616	-

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	42.935.616	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	42.935.616	-

6. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng công tác cho nhân viên Công ty.

7. Phải thu dài hạn khác

Khoản ứng vốn cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai để xây dựng hệ thống cấp nước theo Hợp đồng ứng vốn số 104/HĐ-XDCN ngày 20 tháng 10 năm 2005. Số tiền này được trừ dần vào 60% số tiền nước phải trả hàng tháng ghi trên Hóa đơn kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007.

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	110.284.225.902	2.819.852.229	7.849.532.472	973.796.846	2.118.080.023	124.045.487.472
Tăng trong năm	39.055.712.877	1.257.082.099	917.863.637	266.800.000	241.611.727	41.739.070.340
Mua sắm mới	-	-	-	194.000.000	-	194.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	39.055.712.877	1.257.082.099	917.863.637	72.800.000	241.611.727	41.545.070.340
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(952.258.540)	-	(73.462.315)	(1.025.720.855)
Số cuối năm	149.339.938.779	4.076.934.328	7.815.137.569	1.240.596.846	2.286.229.435	164.758.836.957
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	478.766.398	161.136.528	114.600.000	754.502.926

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	6.747.354.022	337.927.813	2.436.075.128	513.404.642	252.422.804	10.287.184.409
Khấu hao trong năm	6.068.580.512	374.588.737	580.141.803	182.783.758	140.229.918	7.346.324.728
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(943.572.362)	-	(4.960.680)	(948.533.042)
Số cuối năm	12.815.934.534	712.516.550	2.072.644.569	696.188.400	387.692.042	16.684.976.095
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	103.536.871.880	2.481.924.416	5.413.457.344	460.392.204	1.865.657.219	113.758.303.063
Số cuối năm	136.524.004.245	3.364.417.778	5.742.493.000	544.488.446	1.898.537.393	148.073.860.862
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Số đầu năm

Tăng trong năm

Số cuối năm

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

Phần mềm máy tính

25.000.000

25.000.000

Giá trị hao mòn

Số đầu năm

Khấu hao trong năm

Số cuối năm

6.810.034

6.810.034

Giá trị còn lại

Số đầu năm

Số cuối năm

18.189.966*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm TSCĐ	-	917.863.637	(917.863.637)	-	-
XDCB dở dang	66.846.876.856	20.309.158.799	(40.652.206.703)	(39.568.926)	46.464.260.026
Hệ thống thoát nước KCN Bàu Xéo 1 và 2	18.048.472.608	9.270.622.653	(26.998.972.231)	(39.568.926)	280.554.104
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	41.645.449.132	1.330.878.489	-	-	42.976.327.621

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Đường song hành và các nút giao thông	5.629.626.229	7.095.613.763	(11.076.134.282)	-	1.649.105.710
Hàng mục cây xanh KCN Bàu Xéo	-	226.725.727	(226.725.727)	-	-
Hệ thống chiếu sáng KCN Bàu Xéo	213.097.614	1.043.984.485	(1.257.082.099)	-	-
Nhà xưởng cho thuê	988.367.636	-	-	-	988.367.636
Các công trình khác	321.863.637	1.341.333.682	(1.093.292.364)	-	569.904.955
Cộng	66.846.876.856	21.227.022.436	(41.570.070.340)	(39.568.926)	46.464.260.026

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Chi phí đền bù Khu Công nghiệp	142.915.189.984	11.331.752.588	(2.035.407.970)	152.211.534.602
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.505.180.197	-	(32.688.712)	1.472.491.485
Chi phí san nền	6.107.749.900	-	(135.727.776)	5.972.022.124
Chi phí khác	2.477.460.214	56.955.720	(248.026.879)	2.286.389.055
Cộng	153.005.580.295	11.388.708.308	(2.451.851.337)	161.942.437.266

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.696.294.178	1.697.407.577
Số phát sinh	-	36.668.913
Số hoàn nhập	(249.789.335)	(37.782.312)
Số cuối năm	1.446.504.843	1.696.294.178

13. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19)	4.281.200.000	4.145.200.000
Cộng	4.281.200.000	4.145.200.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	8.500.000.000	-	(8.500.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	4.145.200.000	-	4.281.200.000	(4.145.200.000)	4.281.200.000
Cộng	4.145.200.000	8.500.000.000	4.281.200.000	(12.645.200.000)	4.281.200.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán

Khoản phải trả nhà cung cấp liên quan đến các công trình xây dựng cơ bản.

15. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	1.205.913.076	205.913.076
Doanh thu chưa thực hiện (tiền tôn tạo đất)	3.148.454.546	3.148.454.546
Cộng	4.354.367.622	3.354.367.622

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.371.463	1.632.471.817	(1.319.495.139)	396.348.141
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.297.221.988	3.264.977.896	(6.984.338.420)	577.861.464
Thuế thu nhập cá nhân	9.293.012	316.088.801	(313.727.901)	11.653.912
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
Tiền thuê đất	1.009.949.449	-	-	1.009.949.449
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	5.399.835.912	5.216.538.514	(8.620.561.460)	1.995.812.966

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Hoạt động kinh doanh	Thuế suất
Cho thuê đất (đã trừ tiền thuê đất nộp ngân sách Nhà nước)	10%
Phí đền bù, bảo quản và tôn tạo đất, dịch vụ xử lý chất thải	10%
Cung cấp nước sạch	5%
Dịch vụ xử lý nước thải	Không chịu thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29 tháng 8 năm 2007, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% trong các năm tiếp theo. Đồng thời Dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm tài chính 2007 là năm đầu tiên Công ty hoạt động kinh doanh có lãi kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042.

Năm 2012 là năm thứ 06 Công ty hoạt động kinh doanh có lãi kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 và là năm thứ hai Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29 tháng 8 năm 2007.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngoài ra, Công ty còn được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2012 theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Nghị định số 60/2012/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 29/2012/QH13 của Quốc hội về việc ban hành một số chính sách thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho tổ chức và cá nhân do có tổng nguồn vốn và số lao động đáp ứng điều kiện là doanh nghiệp nhỏ và vừa qui định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định 56/2009/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.313.277.788	28.464.847.841
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	812.651.427	1.068.044.738
- Các khoản điều chỉnh giảm	(287.035.524)	(135.171.782)
Tổng thu nhập chịu thuế	24.838.893.691	29.397.720.797
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế theo thuế suất phổ thông	11.056.896.729	21.908.614.729
Thu nhập chịu thuế theo thuế suất 10%	13.781.996.962	7.489.106.068
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	4.142.423.879	6.226.064.289
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	(689.099.848)	(374.455.304)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 30%	(188.346.135)	(53.872.323)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm trước	-	267.183.832
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>3.264.977.896</u>	<u>6.064.920.494</u>

Tiền thuê đất

Đối với diện tích đất 3.059.868,00 m² tọa lạc tại xã Đồi 61 huyện Trảng Bom: Công ty chỉ tính và hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tiền thuê đất cho diện tích đất xây dựng là 2.060.169,50 m² với đơn giá qui định tại Hợp đồng cho thuê đất số 59 ngày 17/7/2008 là 625 VND/m²/năm và điều chỉnh tăng 15% so với mức giá được xác định trong Hợp đồng thuê đất kể từ ngày 01/01/2006 theo hướng dẫn tại Công văn số 2469/STC-GCS ngày 12/10/2009 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai, sau đó sẽ điều chỉnh đơn giá đất 5 năm/lần với mức điều chỉnh tăng là 15% so với đơn giá thuê được công bố lần trước đó. Phần diện tích đất còn lại (999.698,50 m²), Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất nói trên trong thời gian 07 năm kể từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2015 theo Quyết định số 04/QĐ-CT ngày 31/12/2009 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Đối với diện tích đất 670.310,30 m² tọa lạc tại các xã Sông Trầu, xã Tây Hòa và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Công ty chỉ tính và hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tiền thuê đất cho diện tích đất xây dựng là 374.307,30 m² với đơn giá qui định tại Hợp đồng cho thuê đất số 44/HĐ-TĐ ngày 19/7/2010. Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất này trong thời gian 07 năm kể từ ngày 01/06/2007 đến hết ngày 22/10/2017 theo Quyết định số 03/QĐ-CT ngày 17/12/2010 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai. Phần diện tích đất còn lại (296.003,00 m²), Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đối với diện tích đất 22.457,00 m² tọa lạc tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom để sử dụng vào mục đích xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Bàu Xéo theo Hợp đồng thuê đất số 45/HĐTE ngày 19/7/2010. Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

Riêng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Công ty được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/01/2012 đến 31/12/2016 đối với toàn bộ diện tích đất xây dựng trong khu công nghiệp.

17. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công trình XDCB chưa quyết toán khối lượng hoàn thành	-	1.387.738.984
Tiền nước tháng 12 phải trả	540.025.500	394.417.750
Chi phí bảo lãnh vay vốn	-	39.819.960
Cộng	540.025.500	1.821.976.694

18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn	287.588	440.526
Thủ lao Hội đồng quản trị	93.000.000	87.000.000
Cổ tức còn phải trả	1.775.524.125	6.827.936.705
Phải trả khác	225.000	225.000
Cộng	1.869.036.713	6.915.602.231

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	-	1.476.105.000	(1.476.105.000)	-
Quỹ phúc lợi	495.473	171.421.926	(168.850.998)	3.066.401
Cộng	495.473	1.647.526.926	(1.644.955.998)	3.066.401

20. Vay và nợ dài hạn

Vay Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam theo lãi suất 5,4%/năm để thực hiện các dự án sau:

- Dự án "Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo giai đoạn 1 công suất 4.000 m³/ngày đêm", thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày 29 tháng 6 năm 2009. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai – phòng giao dịch Hồ Nai.
- Dự án "Hệ thống thu gom nước mưa, nước thải trong KCN Bàu Xéo", thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 14 tháng 12 năm 2010. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông – TP. Hồ Chí Minh.
- Dự án "Xây dựng tuyến thoát nước từ nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo ra sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai", thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2011. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông – TP. Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn

Từ 1 năm trở xuống	4.281.200.000
Trên 1 năm đến 5 năm	10.461.000.000
Trên 5 năm	-
Tổng nợ	14.742.200.000

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.242.200.000	13.668.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	500.000.000	5.000.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	-
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(4.281.200.000)	(4.425.800.000)
Số cuối năm	10.461.000.000	14.242.200.000

21. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	250.626.250	92.463.800
Số trích lập bổ sung	-	191.137.450
Số đã chi	(14.648.750)	(32.975.000)
Số hoàn nhập trong năm	(235.977.500)	-
Số cuối năm	-	250.626.250

22. Doanh thu chưa thực hiện

Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp thu trước của các khách hàng.

23. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Tín Nghĩa	23.766.000.000	23.616.000.000
Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty cao su Đồng Nai	29.577.600.000	27.414.000.000
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	-	2.163.600.000
Cổ đông khác	28.656.400.000	28.806.400.000
Cộng	82.000.000.000	82.000.000.000

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức năm trước	12.100.052.580	16.607.588.520
Tạm ứng cổ tức	10.992.360.000	5.766.993.000
Cộng	23.092.412.580	22.374.581.520

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê đất	2.171.188.493	12.462.714.480
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	25.664.319.716	12.359.659.571
Doanh thu sử dụng nút giao thông	174.478.960	174.478.960
Doanh thu cung cấp nước sạch	6.911.900.100	6.198.554.930
Doanh thu xử lý nước thải	4.102.579.135	3.563.639.294
Doanh thu xử lý chất thải	1.377.305.400	547.908.500
Doanh thu cho thuê văn phòng	429.265.080	424.833.930
Cộng	40.831.036.884	35.731.789.665

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí đền bù tạm phân bổ	2.035.407.970	1.880.224.436
Tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước	-	-
Chi phí khấu hao nút giao thông và cơ sở hạ tầng	4.632.241.378	3.295.872.160
Giá vốn cung cấp nước sạch	6.288.860.198	5.847.460.263
Chi phí san nền, thiết kế quy hoạch	946.042.915	390.449.842
Giá vốn xử lý nước thải	3.003.970.096	1.782.081.384
Giá vốn xử lý chất thải	1.260.082.688	498.737.650
Cộng	18.166.605.245	13.694.825.735

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	52.197.799	119.670.186
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.651.179.474	14.586.254.741
Lãi tiền cho vay	6.273.856.889	839.052.889
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.794.170
Cộng	9.977.234.162	15.546.771.986

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	961.470.967	949.152.802
Chi phí bảo lãnh vay vốn	100.472.717	94.840.723
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	12.389	-
Cộng	1.061.956.073	1.043.993.525

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	5.618.954.735	4.968.659.888
Chi phí vật liệu quản lý	734.469.954	674.553.268
Chi phí khấu hao	991.011.094	891.739.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	790.244.211	1.037.592.638
Chi phí khác	2.995.324.804	2.016.444.600
Cộng	11.130.004.798	9.588.989.632

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	620.454.546	-
Tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng	8.458.333	215.000.000
Thu vốn ngân sách nhà nước hỗ trợ chi phí dự án tuyển thoát nước ra sông Thao	3.000.000.000	-
Tiền lãi thưởng tiền gửi có kỳ hạn không quy định trên hợp đồng	-	1.415.968.875
Thu nhập khác	287.329.979	66.485.074
Cộng	3.916.242.858	1.697.453.949

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	17.670.000	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	180.396.367
Chi phí khác	35.000.000	2.962.500
	52.670.000	183.358.867

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.976.092.467	22.398.813.948
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.976.092.467	22.398.813.948
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.558	2.732

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	8.200.000	8.200.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	734.469.954	674.553.268
Chi phí nhân công	5.618.954.735	4.968.659.888
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.353.134.762	5.897.591.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài	790.244.211	1.037.592.638
Chi phí khác	14.799.806.381	10.705.418.042
Cộng	29.296.610.043	23.283.815.367

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, một số công trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành và kết chuyển tài sản cố định trong năm nhưng chưa thanh toán cho nhà cung cấp trị giá là 2.768.617.107 VND.

Công ty chưa thanh toán cổ tức năm 2011 và cổ tức tạm ứng đợt 1 năm 2012 với tổng số tiền là 1.533.836.000 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.686.000.000	1.520.000.000
Tiền thưởng, phụ cấp	1.158.800.001	1.054.571.338
Cộng	2.844.800.001	2.574.571.338

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan

Tổng Công ty Tín Nghĩa

Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty
cao su Đồng Nai

Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam

Mối quan hệ

Cổ đông chiếm 30% vốn điều lệ theo Giấy
chứng nhận đăng ký kinh doanh

Cổ đông chiếm 30% vốn điều lệ theo Giấy
chứng nhận đăng ký kinh doanh

Cổ đông chiếm 10% vốn điều lệ theo Giấy
chứng nhận đăng ký kinh doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Tín Nghĩa		
Cho vay ngắn hạn	45.441.000.000	36.472.000.000
Lãi cho vay	6.273.856.889	922.958.178

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Tín Nghĩa		
Cổ tức phải trả	-	774.537.000

Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty

cao su Đồng Nai

Cổ tức phải trả	-	4.112.100.000
-----------------	---	---------------

Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam

Cổ tức phải trả

Cộng nợ phải trả	-	324.540.000
	-	5.211.177.000

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý của Công ty. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Kết quả kinh doanh, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản có liên quan trực tiếp đến bộ phận và các khoản có thể phân bổ được trên một cơ sở hợp lý. Các khoản không phân bổ được bao gồm các tài khoản tạo thu nhập và doanh thu, các khoản vay chịu lãi, các tài sản và chi phí chung của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực A: cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp.
- Lĩnh vực B: cung cấp nước sạch.

Thông tin về lĩnh vực kinh doanh trong năm của Công ty được thể hiện ở Phụ lục 2.

Khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực tỉnh Đồng Nai. Khi trình bày thông tin về các khu vực địa lý, doanh thu khu vực dựa trên vị trí địa lý của khách hàng và các tài sản của khu vực dựa trên vị trí địa lý của tài sản.

3. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Đơn vị tính</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	15,20	22,09
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	84,80	77,91

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	76,02	77,03
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	23,98	22,97
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,32	1,30
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	4,21	3,22
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	3,49	3,10
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	59,55	79,66
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	51,37	62,69
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	5,56	6,30
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	4,79	4,96
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	19,99	21,57

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong 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 phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu đóng trước tiền thuê đất khu công nghiệp cho suốt thời hạn thuê. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.3 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.111.667.079	-	-	-	55.111.667.079
Phải thu khách hàng	9.367.637.058	140.602.568	-	-	9.508.239.626
Các khoản phải thu khác	635.639.073	-	-	-	635.639.073
Cộng	65.114.943.210	140.602.568	-	-	65.255.545.778
Số đầu năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	95.975.502.724	-	-	-	95.975.502.724
Phải thu khách hàng	725.845.014	-	-	-	725.845.014
Các khoản phải thu khác	1.387.783.726	-	-	-	1.387.783.726
Cộng	98.089.131.464	-	-	-	98.089.131.464

Chi tiết thời gian quá hạn của Phải thu khách hàng đã quá hạn nhưng không giảm giá như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quá hạn trên 6 tháng đến dưới 1 năm	136.828.343	-
Quá hạn trên 1 năm đến dưới 2 năm	3.774.225	-
Cộng	140.602.568	-

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	2.768.617.107	-	-	2.768.617.107
Vay và nợ	4.281.200.000	10.461.000.000	-	14.742.200.000
Các khoản phải trả khác	2.408.774.625	-	-	2.408.774.625
Cộng	9.458.591.732	10.461.000.000	-	19.919.591.732
Số đầu năm				
Phải trả người bán	9.354.698.811	-	-	9.354.698.811
Vay và nợ	4.145.200.000	14.242.200.000	-	18.387.400.000
Các khoản phải trả khác	8.737.138.399	-	-	8.737.138.399
Cộng	22.237.037.210	14.242.200.000	-	36.479.237.210

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hội đồng quản trị cho rằng mức độ 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.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Hội đồng quản trị đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do nợ thuần ngoại tệ có giá trị nhỏ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do nợ vay thuần có giá trị nhỏ.

Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản tài chính được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	2.768.617.107	9.354.698.811	2.768.617.107	9.354.698.811
Vay và nợ	14.742.200.000	18.387.400.000	14.742.200.000	18.387.400.000
Các khoản phải trả khác	2.408.774.625	8.737.138.399	2.408.774.625	8.737.138.399
Cộng	19.919.591.732	36.479.237.210	19.919.591.732	36.479.237.210

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

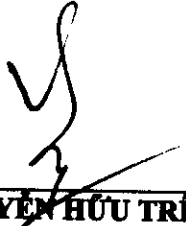
Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.


NGUYỄN HỮU TRÍ
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2013


LÊ VĂN HÙNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	2.797.258.410	5.441.955.495	21.540.729.865	111.779.943.770
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	22.398.813.948	22.398.813.948
Trích lập các quỹ trong năm	-	1.333.466.956	2.154.072.987	(4.795.344.440)	(1.307.804.497)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(29.045.385.425)	(29.045.385.425)
Số dư cuối năm trước	<u>82.000.000.000</u>	<u>4.130.725.366</u>	<u>7.596.028.482</u>	<u>10.098.813.948</u>	<u>103.825.567.796</u>
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	4.130.725.366	7.596.028.482	10.098.813.948	103.825.567.796
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	20.976.092.467	20.976.092.467
Trích lập các quỹ trong năm	-	2.107.315.504	603.971.518	(4.358.813.948)	(1.647.526.926)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(18.040.000.000)	(18.040.000.000)
Các khoản khác	-	-	-	(177.581.910)	(177.581.910)
Số dư cuối năm nay	<u>82.000.000.000</u>	<u>6.238.040.870</u>	<u>8.200.000.000</u>	<u>8.498.510.557</u>	<u>104.936.551.427</u>

[illegible]

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2013

LÊ VĂN HÙNG
Chủ tịch Hội đồng quản trị