





A member of **HLB** International

aasc.com.vn

AASC AUDITING FIRM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
(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	05-30
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09-30

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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Trung Tuấn	Phó Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 16/03/2023
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 16/03/2023
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16/03/2023
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên	

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

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc
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:

- 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 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 10 tháng 07 năm 2023

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 10 tháng 07 năm 2023, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		280.256.313.773	306.303.361.128
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	14.750.889.688	86.146.902.752
111	1. Tiền		1.750.889.688	2.646.902.752
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.000.000.000	83.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	226.600.000.000	183.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		226.600.000.000	183.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		25.051.420.372	19.101.723.632
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	14.805.808.877	15.377.143.455
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	37.500.000	244.833.448
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	10.208.111.495	3.479.746.729
140	IV. Hàng tồn kho	08	13.854.003.713	15.905.986.861
141	1. Hàng tồn kho		13.854.003.713	15.905.986.861
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	1.648.747.883
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.648.747.883
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		455.370.054.331	461.453.743.641
220	II. Tài sản cố định		27.206.885.528	27.618.762.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	27.206.885.528	27.618.762.587
222	- Nguyên giá		68.666.894.697	67.389.878.230
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(41.460.009.169)	(39.771.115.643)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	167.323.250.807	115.945.831.853
231	- Nguyên giá		257.275.904.167	200.793.114.969
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(89.952.653.360)	(84.847.283.116)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	128.426.607.974	183.622.529.527
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		128.426.607.974	183.622.529.527
260	VI. Tài sản dài hạn khác		132.413.310.022	134.266.619.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	132.073.069.583	133.921.301.019
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.a	340.240.439	345.318.655
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		735.626.368.104	767.757.104.769

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

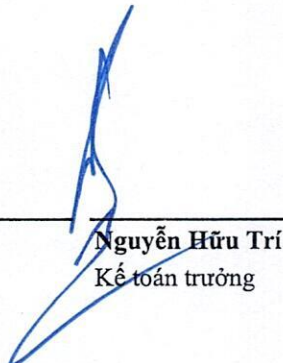
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		520.198.003.349	522.671.267.944
310	I. Nợ ngắn hạn		44.229.722.285	39.363.657.555
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.430.968.500	17.638.962.378
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.028.700	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	5.720.416.097	1.671.091.921
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	2.894.607.573	2.894.607.573
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	30.416.448.370	15.341.985.021
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	2.229.826.436	1.630.251.959
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		536.426.609	186.758.703
330	II. Nợ dài hạn		475.968.281.064	483.307.610.389
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	475.968.281.064	483.307.610.389
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		215.428.364.755	245.085.836.825
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	215.428.364.755	245.085.836.825
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		103.396.325.127	98.426.979.041
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		30.032.039.628	64.658.857.784
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		12.893.243.792	-
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		17.138.795.836	64.658.857.784
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		735.626.368.104	767.757.104.769



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



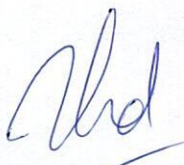
Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

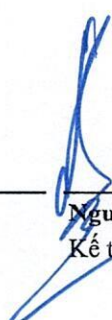
Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	37.240.390.751	189.038.569.475
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.240.390.751	189.038.569.475
11	4. Giá vốn hàng bán	21	18.596.393.582	115.479.990.085
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.643.997.169	73.558.579.390
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	12.430.470.238	7.366.659.170
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	9.286.888.271	9.116.233.725
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.787.579.136	71.809.004.835
31	11. Thu nhập khác	24	4.567.988	437.218.461
32	12. Chi phí khác		85.942.568	278.992.593
40	13. Lợi nhuận khác		(81.374.580)	158.225.868
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.706.204.556	71.967.230.703
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	4.562.330.504	14.864.787.448
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>17.138.795.836</u>	<u>57.097.365.039</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	2.090	6.963


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng




Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

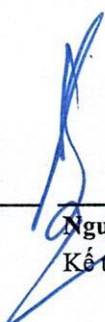
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		21.706.204.556	71.967.230.703
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.794.263.770	6.421.388.640
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.430.470.238)	(7.366.659.170)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.069.998.088	71.021.960.173
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.014.735.524	(8.209.452.337)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.051.983.148	72.249.878.771
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.092.437.764)	(103.065.288.029)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.848.231.436	2.432.066.783
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(855.931.441)	(13.342.141.475)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.446.600.000)	(5.380.800.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.589.978.991	15.706.223.886
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		(2.563.884.112)	(215.142.712)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(189.600.000.000)	(196.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		146.500.000.000	168.900.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.114.785.857	6.851.422.454
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(39.549.098.255)	(20.463.720.258)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(40.436.893.800)	(673.551.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(40.436.893.800)	(673.551.100)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(71.396.013.064)	(5.431.047.472)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		86.146.902.752	53.796.504.162
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>14.750.889.688</u>	<u>48.365.456.690</u>



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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 Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 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 2023 là: 43 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 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 kỳ, Công ty chỉ chuyển nhượng được 09 căn nhà ở xã hội với tổng diện tích là 296,2 m² (diện tích chuyển nhượng kỳ trước bao gồm bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội là 9.665,6 m²) khiến cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động giảm 151,79 tỷ đồng tương ứng giảm 80,3% so với cùng kỳ năm trước.

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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

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 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 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.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao 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

2.10 . 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Quyền sử dụng đất	40 năm
- Bất động sản đầu tư khác	36 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . 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 kết chuyển ghi tăng thành phẩm bất động sản khi hoàn thành hoặc kết chuyển thẳng vào giá vốn khi hoàn thành bàn giao cho người mua.

2.12 . 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.

2.13 . Chi phí trả trước

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

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

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 02 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, chi phí san nền 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 thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất 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.
- Chi phí trả trước dài hạn khác được ghi nhận theo chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

2.14 . 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . 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.

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.17 . 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.

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.

2.18 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN kỳ hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với hoạt động bán nhà ở xã hội ;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

2.21 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.22 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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.

2.23 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và cho thuê hạ tầng Khu Công nghiệp trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	6.485.522	32.144.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.744.404.166	2.614.758.162
Các khoản tương đương tiền ^(*)	13.000.000.000	83.500.000.000
	14.750.889.688	86.146.902.752

(*) Tại ngày 30/06/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 13.000.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn ^(**)	226.600.000.000	-	183.500.000.000	-
	226.600.000.000	-	183.500.000.000	-

(**) Tại ngày 30/06/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 226.600.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,7%/năm đến 11,4%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sao Việt	15.757.875	-	500.000.000	-
- Phải thu khách hàng mua nhà, đất liền kề	12.979.787.702	-	12.979.787.702	-
- Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	350.714.205	-	254.985.586	-
Đối tượng khác	1.459.549.095	-	1.642.370.167	-
	14.805.808.877	-	15.377.143.455	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	180.400.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	-	180.400.000	-
<i>Bên khác</i>	37.500.000	-	64.433.448	-
Đối tượng khác	37.500.000	-	64.433.448	-
	37.500.000	-	244.833.448	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.777.924.110	-	3.462.239.729	-
Tạm ứng	335.396.385	-	15.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.791.000	-	2.507.000	-
Phải thu khác	90.000.000	-	-	-
	10.208.111.495	-	3.479.746.729	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm ⁽¹⁾	13.854.003.713	-	15.905.986.861	-
	13.854.003.713	-	15.905.986.861	-

⁽¹⁾ Đến thời điểm 30/06/2023, thành phẩm bất động sản là chi phí 11 căn nhà ở thương mại và 38 căn nhà ở xã hội với tổng diện tích là 1.999,8 m² thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽²⁾	127.299.268.060	182.749.069.904
- Các công trình khác	1.127.339.914	873.459.623
	<u>128.426.607.974</u>	<u>183.622.529.527</u>

⁽²⁾ 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 liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Các chi phí khác.
- Tiến độ thực hiện dự án: 09 năm (từ 2013 - 2022):
 - + Đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Đã hoàn thành và bàn giao khu nhà ở liền kề, biệt thự và 1 Block CC6 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Đã hoàn thiện trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11).
- Trong kỳ, Công ty đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11). với tổng diện tích sử dụng là 12.369 m² tương ứng với giá trị kết chuyển là 56.482.789.198 đồng;
- Dự án đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các kỳ trước là 55.866,3 m² đất nền nhà liên kế (542 lô) và 19.473,8 m² đất phải xây nhà (143 lô nhà liên kế và 23 lô biệt thự) và 812,1 m² căn nhà ở xã hội (25 căn), đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong kỳ này 296,2 m² tương đương 09 căn nhà ở xã hội. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 20).

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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá									
Số dư đầu kỳ	48.007.497.451	12.776.112.538	1.817.357.860	4.788.910.381	67.389.878.230				
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	1.277.016.467	-	1.277.016.467				
Số dư cuối kỳ	48.007.497.451	12.776.112.538	3.094.374.327	4.788.910.381	68.666.894.697				
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu kỳ	26.302.498.837	9.852.732.335	1.521.463.443	2.094.421.028	39.771.115.643				
- Khấu hao trong kỳ	1.187.653.562	271.787.908	112.948.860	116.503.196	1.688.893.526				
Số dư cuối kỳ	27.490.152.399	10.124.520.243	1.634.412.303	2.210.924.224	41.460.009.169				
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu kỳ	21.704.998.614	2.923.380.203	295.894.417	2.694.489.353	27.618.762.587				
Tại ngày cuối kỳ	20.517.345.052	2.651.592.295	1.459.962.024	2.577.986.157	27.206.885.528				

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.416.402.838 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp ⁽¹⁾	Nhà chung cư ⁽²⁾	Bất động sản đầu tư khác ⁽³⁾	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	195.413.067.306	5.380.047.663	-	200.793.114.969
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	56.482.789.198	56.482.789.198
Số dư cuối kỳ	195.413.067.306	5.380.047.663	56.482.789.198	257.275.904.167
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	84.748.275.300	99.007.816	-	84.847.283.116
- Khấu hao trong kỳ	4.623.418.197	67.250.602	414.701.445	5.105.370.244
Số dư cuối kỳ	89.371.693.497	166.258.418	414.701.445	89.952.653.360
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	110.664.792.006	5.281.039.847	-	115.945.831.853
Tại ngày cuối kỳ	106.041.373.809	5.213.789.245	56.068.087.753	167.323.250.807

(1) 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 17).

(2) Nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo với số lượng 24 căn, tổng diện tích là 776,6 m².

(3) Bất động sản đầu tư khác gồm trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11) với tổng diện tích sử dụng là 12.369 m².

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn cho thuê 7.961.839.204 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 29.022.258.270 VND (kỳ 6 tháng đầu năm 2022 là 26.009.971.054 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo ^(*)	118.743.311.201	120.303.228.189
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.493.589.789	1.515.882.175
Chi phí đánh giá tác động môi trường	49.999.999	49.999.999
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	166.246.533	241.418.025
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.112.824.720	9.248.837.030
Chi phí hoa hồng môi giới	1.706.712.652	1.733.648.290
Chi phí trả trước dài hạn khác	800.384.689	828.287.311
	132.073.069.583	133.921.301.019

(*) 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 số 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 Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Bên liên quan</i>	188.364.261	188.364.261	3.412.170.230	3.412.170.230
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	18.153.870	18.153.870	19.494.640	19.494.640
- Công ty Cổ Phần Cây xanh Nhơn Trạch	170.210.391	170.210.391	198.087.260	198.087.260
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	-	3.194.588.330	3.194.588.330
<i>Bên khác</i>	2.242.604.239	2.242.604.239	14.226.792.148	14.226.792.148
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	622.208.580	622.208.580	826.266.000	826.266.000
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát	28.750.000	28.750.000	3.565.411.232	3.565.411.232
- Công ty TNHH Một thành viên Tháo Kiên Phát	-	-	6.926.824.457	6.926.824.457
- Phải trả các đối tượng khác	1.591.645.659	1.591.645.659	2.908.290.459	2.908.290.459
	2.430.968.500	2.430.968.500	17.638.962.378	17.638.962.378



Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ		Số phải nộp đầu kỳ		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	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	1.262.753.972	1.099.764.610	-	-	1.099.764.610	-	-	-	-	162.989.362
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	791.447.625	4.562.330.504	855.931.441	-	-	855.931.441	-	-	-	-	4.497.846.688
Thuế Thu nhập cá nhân	-	879.644.296	941.032.117	1.483.183.013	-	-	1.483.183.013	-	-	-	-	337.493.400
Thuế Tài nguyên	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-	10.000.000	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, tiền thuế đất	-	-	630.615.345	-	-	-	-	-	-	-	-	630.615.345
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	7.585.443	7.585.443	-	-	7.585.443	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	3.000.000	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	241.627.030	150.155.728	-	-	150.155.728	-	-	-	-	91.471.302
	-	1.671.091.921	7.658.944.411	3.609.620.235	-	-	3.609.620.235	-	-	-	-	5.720.416.097

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	2.894.607.573	2.894.607.573
	2.894.607.573	2.894.607.573

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	460.000.000	460.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.629.035.183	1.065.928.983
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	140.791.253	104.322.976
	<u>2.229.826.436</u>	<u>1.630.251.959</u>

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	27.755.967.035	15.332.943.541
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	2.660.481.335	9.041.480
	<u>30.416.448.370</u>	<u>15.341.985.021</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	475.770.955.488	483.105.764.073
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	197.325.576	201.846.316
	<u>475.968.281.064</u>	<u>483.307.610.389</u>

- (*) Bao gồm khoản tiền nhận trước của nhiều kỳ phát sinh từ các hợp đồng cho thuê hạ tầng tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.
- + Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 658.504.514.021 VND;
 - + Doanh thu đã ghi nhận lũy kế đến ngày 31/12/2022: 159.732.799.457 VND;
 - + Doanh thu đã ghi nhận trong kỳ: 7.666.919.692 VND;
 - + Doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2023: 491.104.794.872 VND;

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quý đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu kỳ trước	82.000.000.000	84.083.041.856	84.083.041.856	60.333.386.197	226.416.428.053		
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	57.097.365.039	57.097.365.039		
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	14.343.937.185	14.343.937.185	(14.343.937.185)	-		
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.300.000.000)	(3.300.000.000)		
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	(1.689.449.012)	(1.689.449.012)		
Chi trả cổ tức năm 2021	-	-	-	(41.000.000.000)	(41.000.000.000)		
Số dư cuối kỳ trước	82.000.000.000	98.426.979.041	98.426.979.041	57.097.365.039	237.524.344.080		
Số dư đầu kỳ này	82.000.000.000	98.426.979.041	98.426.979.041	64.658.857.784	245.085.836.825		
Lãi trong kỳ này	-	-	-	17.138.795.836	17.138.795.836		
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.969.346.086	(4.969.346.086)	-		
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.856.502.172)	(3.856.502.172)		
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	(1.939.765.734)	(1.939.765.734)		
Chi trả cổ tức năm 2022	-	-	-	(41.000.000.000)	(41.000.000.000)		
Số dư cuối kỳ này	82.000.000.000	103.396.325.127	103.396.325.127	30.032.039.628	215.428.364.755		

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND		
Lợi nhuận chưa phân phối đến 31/12/2022	100,00	64.658.857.784		
Trích Quỹ đầu tư phát triển	7,69	4.969.346.086		
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5,96	3.856.502.172		
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	3,00	1.939.765.734		
Chi trả cổ tức (tương ứng 50% vốn điều lệ)	63,41	41.000.000.000		
Lợi nhuận còn lại	19,94	12.893.243.792		
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52	24.204.000.000	29,52	24.204.000.000
- Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
- America LLC	14,92	12.237.000.000	14,16	11.613.000.000
- Các Cổ đông khác	13,02	10.676.600.000	13,78	11.300.600.000
	100,00	82.000.000.000	100,00	82.000.000.000
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>		82.000.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>		82.000.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận				
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>		1.065.928.983	1.631.466.083	1.631.466.083
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>		41.000.000.000	41.000.000.000	41.000.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>		41.000.000.000	41.000.000.000	41.000.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>		(40.436.893.800)	(673.551.100)	(673.551.100)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>		(40.436.893.800)	(673.551.100)	(673.551.100)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>		1.629.035.183	41.957.914.983	41.957.914.983
d) Cổ phiếu			30/06/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		8.200.000	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng				
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		8.200.000	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		8.200.000	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần				
e) Các quỹ công ty			30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển		103.396.325.127	98.426.979.041	98.426.979.041
		103.396.325.127	98.426.979.041	98.426.979.041

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

	30/06/2023	01/01/2023
- Đồng đô la Mỹ (USD)	116,70	123,30

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2023	01/01/2023
	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

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	29.005.530.170	26.009.971.054
Doanh thu cung cấp nước sạch	4.898.470.960	8.000.768.500
Doanh thu xử lý nước thải	1.496.247.671	2.193.746.631
Doanh thu bán đất nền và nhà ở xã hội khu Trung tâm dịch vụ (*)	1.823.413.850	152.834.083.290
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	16.728.100	-
	37.240.390.751	189.038.569.475
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)	944.328.175	1.897.200

(*) Đây là doanh thu bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong kỳ này là 296,2 m² (kỳ trước là 9.665,6 m²) (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9).

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	8.233.991.484	9.039.063.707
Giá vốn cung cấp nước sạch	4.741.469.280	7.945.466.811
Giá vốn xử lý nước thải	2.004.129.154	2.310.176.624
Giá vốn bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án khu Trung tâm dịch vụ	3.616.803.664	96.185.282.943
	18.596.393.582	115.479.990.085
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)	1.350.035.947	1.500.266.209

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	12.430.470.238	7.366.659.170
	12.430.470.238	7.366.659.170

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	308.454.074	329.878.035
Chi phí nhân công	5.249.341.956	5.285.526.443
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.263.216	337.794.873
Thuế, phí, lệ phí	26.143.724	75.729.885
Chi phí dịch vụ mua ngoài	878.316.119	675.896.951
Chi phí khác bằng tiền	2.530.369.182	2.411.407.538
	9.286.888.271	9.116.233.725
Trong đó: Mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)	49.658.400	53.208.000

24 . THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	384.768.127
Thu nhập khác	4.567.988	52.450.334
	4.567.988	437.218.461

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.809.549.256	19.552.554.477
Các khoản điều chỉnh tăng	1.086.275.905	1.464.632.597
- Chi phí không hợp lệ	172.942.568	474.632.593
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	913.333.337	990.000.004
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	24.870.434.085	20.991.795.998
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	24.870.434.085	20.991.795.998
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	4.560.130.504	4.198.359.199
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	4.560.130.504	4.198.359.199
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	2.200.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(64.483.816)	5.066.193.042
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	-	(7.100.469.971)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	4.497.846.688	2.164.082.270
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(2.103.344.700)	52.414.676.226
Các khoản điều chỉnh tăng	33.563.135	917.465.018
- Chi phí hỗ trợ đền bù cao su khu Trung tâm dịch vụ	33.563.135	917.465.018
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.069.781.565)	53.332.141.244
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	(844.953.637)	(844.953.637)
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	(1.224.827.928)	54.177.094.881
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	10.666.428.249
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	855.931.441	(4.312.722.809)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(855.931.441)	(6.241.671.504)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	112.033.936
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.562.330.504	14.864.787.448
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.497.846.688	2.276.116.206

26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2023 VND	01/01/2023 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	340.240.439	345.318.655
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	340.240.439	345.318.655

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	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:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	17.138.795.836	57.097.365.039
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17.138.795.836	57.097.365.039
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.090	6.963

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	389.577.954	389.862.126
Chi phí nhân công	5.882.812.184	6.143.136.401
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.794.263.770	6.421.388.640
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.867.542.419	31.459.602.314
Chi phí khác bằng tiền	2.897.102.378	28.871.174.740
	25.831.298.705	73.285.164.221

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam là chi phí quản lý tài khoản của khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.744.404.166	-	-	14.744.404.166
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.013.920.372	-	-	25.013.920.372
Các khoản cho vay	226.600.000.000	-	-	226.600.000.000
	266.358.324.538	-	-	266.358.324.538
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.114.758.162	-	-	86.114.758.162
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.856.890.184	-	-	18.856.890.184
Các khoản cho vay	183.500.000.000	-	-	183.500.000.000
	288.471.648.346	-	-	288.471.648.346

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 30/06/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	4.660.794.936	-	-	4.660.794.936
Chi phí phải trả	2.894.607.573	-	-	2.894.607.573
	7.555.402.509	-	-	7.555.402.509
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	19.269.214.337	-	-	19.269.214.337
Chi phí phải trả	2.894.607.573	-	-	2.894.607.573
	22.163.821.910	-	-	22.163.821.910

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 Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai - Cổ đông lớn của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	944.328.175	1.897.200
- Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	944.328.175	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	1.897.200
Mua dịch vụ	1.350.035.947	1.500.266.209
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	510.660.000	598.860.000
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	699.294.798	752.985.338
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	140.081.149	148.420.871
Chi phí quảng cáo	49.658.400	53.208.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	49.658.400	53.208.000
Chi trả cổ tức	26.890.800.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	12.102.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	14.788.800.000	-
Phí tư vấn giám sát	457.500.000	653.700.000
- Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	457.500.000	653.700.000
Chi phí xây dựng	-	2.075.454.546
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	2.075.454.546

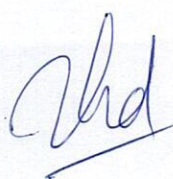
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chức vụ	6 tháng đầu	6 tháng đầu	
	năm 2023	năm 2022	
	VND	VND	
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	4.267.266.671	4.073.800.004	
- Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT	293.833.334	271.733.334
- Ông Trần Trung Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	66.666.667	-
- Ông Nguyễn Văn Hồng	Nguyên Phó Chủ tịch HĐQT	156.300.000	269.433.334
- Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên HĐQT	66.666.667	-
- Ông Lê Hữu Tịnh	Nguyên Thành viên HĐQT	208.766.667	257.133.334
- Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	957.933.334	896.300.000
- Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên HĐQT	265.433.334	164.283.334
- Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên HĐQT	275.433.334	257.133.334
- Ông Lê Văn Liêm	Nguyên Thành viên HĐQT	-	92.850.000
- Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc	622.500.000	592.500.000
- Ông Nguyễn Hữu Trí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	622.500.000	592.500.000
- Ông Đào Sĩ Du	Trưởng Ban kiểm soát	275.433.334	257.133.334
- Ông Lê Minh Chương	Thành viên Ban kiểm soát	227.900.000	211.400.000
- Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	227.900.000	211.400.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

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 2022 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 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.


 Phan Thị Thùy Dung
 Người lập


 Nguyễn Hữu Trí
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Thành Sơn
 Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2023

