

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

KCN BÀU XÉO – TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI

MST: 3 6 0 0 6 6 7 8 5 9

-----☉ O ☽-----

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 4**

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Trảng Bom, ngày 12 tháng 01 năm 2021

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		401.432.485.175	343.774.367.646
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	90.062.467.370	119.463.604.411
1. Tiền	111		2.818.408.192	1.863.604.411
2. Các khoản tương đương tiền	112		87.244.059.178	117.600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		267.700.000.000	211.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	267.700.000.000	211.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.750.002.916	12.491.811.365
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	1.704.970.284	5.802.369.462
2. Trả trước cho người bán	132	6	284.126.710	172.185.710
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	6.760.905.922	6.517.256.193
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		34.613.957.485	-
1. Hàng tồn kho	141	8	34.613.957.485	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		306.057.404	818.951.870
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		306.057.404	818.951.870
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		467.182.525.858	546.887.621.793
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		32.983.084.328	32.081.692.269
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	32.983.084.328	32.081.692.269
<i>Nguyên giá</i>	222		67.010.821.850	63.172.302.191
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(34.027.737.522)	(31.090.609.922)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	11	127.218.840.980	121.757.511.999
<i>Nguyên giá</i>	231		193.207.780.011	178.549.263.603
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(65.988.939.031)	(56.791.751.604)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		166.881.002.912	249.548.687.957
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	166.881.002.912	249.548.687.957
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		140.099.597.638	143.499.729.568
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	139.733.966.119	143.123.941.617
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27a)	365.631.519	375.787.951
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		868.615.011.033	890.661.989.439

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		589.029.172.090	709.519.538.332
I. Nợ ngắn hạn	310		141.379.155.813	266.665.198.128
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	10.421.773.191	6.088.378.545
2. Người mua trả tiền trước	312	14	37.061.118.854	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	3.836.146.093	1.331.227.186
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		13.000.000	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	14.261.840.449	14.137.907.732
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	75.429.788.300	244.807.425.250
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		355.488.926	300.259.415
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		447.650.016.277	442.854.340.204
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	447.650.016.277	442.854.340.204
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		279.585.838.943	181.142.451.107
I. Vốn chủ sở hữu	410		279.585.838.943	181.142.451.107
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	82.000.000.000	82.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		82.000.000.000	82.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	18	40.406.428.160	36.155.190.727
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	157.179.410.783	62.987.260.380
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	18	37.814.698.463	2.562.511.720
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	18	119.364.712.320	60.424.748.660
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		868.615.011.033	890.661.989.439

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2021

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

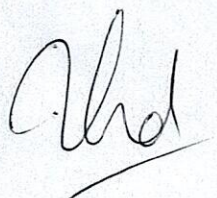
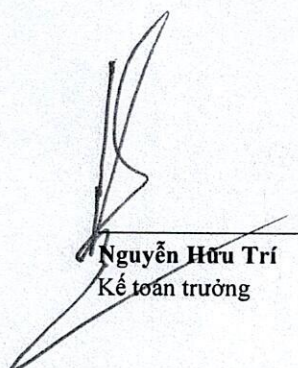
Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2020		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	28.172.594.391	20.678.473.298	311.296.216.195	183.774.710.168
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	28.172.594.391	20.678.473.298	311.296.216.195	183.774.710.168
4. Giá vốn hàng bán	11	21	17.636.476.828	3.812.324.899	132.528.277.273	77.589.921.878
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.536.117.563	16.866.148.399	178.767.938.922	106.184.788.290
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	8.547.611.565	8.521.636.304	20.735.442.041	14.501.429.640
7. Chi phí tài chính	22		1.912.960	2.906.629	1.912.960	2.906.629
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	8.695.563.753	6.297.429.685	22.966.775.847	19.723.801.040
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.386.252.415	19.087.448.389	176.534.692.156	100.959.510.261
11. Thu nhập khác	31	24	1.508.896.632	415.160.891	3.527.821.137	4.848.763.249
12. Chi phí khác	32	25	8.000.000	1.047.004.000	8.000.000	2.890.178.046
13. Lợi nhuận khác	40		1.500.896.632	(631.843.109)	3.519.821.137	1.958.585.203
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.887.149.047	18.455.605.280	180.054.513.293	102.918.095.464
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	1.569.260.401	3.012.500.721	34.455.644.541	17.883.190.372
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	27	2.539.108	2.539.108	10.156.432	10.156.432
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>10.315.349.538</u>	<u>15.440.565.451</u>	<u>145.588.712.320</u>	<u>85.024.748.660</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	1.258	1.883	17.755	10.369
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2021


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		180.054.513.293	102.918.095.464
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	10,11	12.134.315.027	11.454.404.304
- Các khoản dự phòng	03		-	(98.531.602)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		1.912.960	2.906.629
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.735.442.041)	(14.501.429.640)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		171.455.299.239	99.775.445.155
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.496.929.076	(2.703.054.466)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		44.330.414.464	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(115.703.796.731)	187.407.654.276
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.389.975.498	26.584.674.313
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	15	(32.845.221.398)	(16.622.869.893)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(6.209.488.345)	(2.880.454.315)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		68.914.111.803	291.561.395.070
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		(6.894.388.196)	(69.007.557.520)
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		(524.400.000.000)	(294.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		467.700.000.000	133.000.000.000
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		20.503.372.312	9.744.585.802
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(43.091.015.884)	(220.262.971.718)

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			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		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.222.320.000)	(19.029.340.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(55.222.320.000)</i>	<i>(19.029.340.000)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(29.399.224.081)	52.269.083.352
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	119.463.604.411	67.197.427.688
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.912.960)	(2.906.629)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		<u>90.062.467.370</u>	<u>119.463.604.411</u>

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2021

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH

Quý 4 năm 2020

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở của Công ty được đặt tại: KCN 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 31 tháng 12 năm 2020 là 82.000.000.000 đồng; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ, thương mại.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu Trung tâm dịch vụ.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

2.8 . 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.

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá trị quyền sử dụng đất và nhà xây thô đất liền kề, biệt thự Dự án phát triển nhà ở khu Trung tâm dịch vụ.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo 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. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

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

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

2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp 05 - 30 | năm |

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 ghi nhận vào giá vốn tương ứng khi phát sinh doanh thu, chi phí xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Xéo sẽ chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12 . Thuê hoạt động

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 năm được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm sau.

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

2.14 . 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.

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam..

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

2.18 . Giá vốn hàng bán

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

c) Ưu đãi thuế

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29/12/2006 và giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29/08/2007, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo, công ty được hưởng thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh, các năm tiếp theo áp dụng thuế suất phổ thông. Đồng thời dự án được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế. Mức giảm thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất 20%. Năm 2020 là năm thứ 14 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%.

2.20 . Các bên liên quan

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

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

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

2.21 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	25.125.952	21.243.374
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.793.282.240	1.842.361.037
Các khoản tương đương tiền (*)	87.244.059.178	117.600.000.000
	90.062.467.370	119.463.604.411

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	267.700.000.000	267.700.000.000	211.000.000.000	211.000.000.000
	267.700.000.000	267.700.000.000	211.000.000.000	211.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Buwon Vina	77.182.883	-	3.763.250.126	-
- Công ty TNHH Jocoo Dona	81.933.272	-	327.983.464	-
- Công ty CP chăn nuôi CP Việt Nam - NM 3	264.377.521	-	194.328.524	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	168.462.835	-	233.817.125	-
- Công ty TNHH Pousung VN	-	-	544.715.325	-
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	214.057.751	-	242.083.971	-
- Công ty TNHH ShingMark Vina	425.257.350	-	161.177.100	-
- Công ty TNHH MTV Kumbu	259.174.425	-	11.193.525	-
- Các khách hàng khác	214.524.247	-	323.820.302	-
	1.704.970.284	-	5.802.369.462	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- CN Công ty TNHH Hăng Kiểm	41.250.000	-	41.250.000	-
- CN Công ty TNHH May thêu giày An Phước	43.791.000	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Gia Thiên Phúc	125.400.000	-	-	-
- Công ty TNHH TMDV Tư vấn môi trường Tân Huy Hoàng	-	-	56.000.000	-
- Các công ty khác	73.685.710	-	74.935.710	-
	284.126.710	-	172.185.710	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu về lãi tiền gửi	6.741.151.922	-	6.509.082.193	-
- Tạm ứng	15.000.000	-	5.000.000	-
- Ký quỹ phí cầu đường tự động	4.754.000	-	3.174.000	-
	6.760.905.922	-	6.517.256.193	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.800.197.382	-	-	-
- Thành phẩm	1.813.760.103	-	-	-
	<u>34.613.957.485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	164.234.295.501	243.358.685.632
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	-	4.752.727.273
- Mái taluy ranh phía Đông KCN	1.542.608.537	-
- Các công trình khác	1.104.098.874	1.437.275.052
	<u>166.881.002.912</u>	<u>249.548.687.957</u>

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	45.894.522.402	11.821.162.537	881.297.780	4.575.319.472	63.172.302.191
- Mua trong năm		1.252.400.000	619.345.182	-	1.871.745.182
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.247.683.567	719.090.910	-	-	1.966.774.477
Số cuối kỳ	<u>47.142.205.969</u>	<u>13.792.653.447</u>	<u>1.500.642.962</u>	<u>4.575.319.472</u>	<u>67.010.821.850</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	19.406.529.073	9.468.674.178	847.362.419	1.368.044.252	31.090.609.922
- Khấu hao trong năm	2.226.534.744	313.447.434	156.916.458	240.228.964	2.937.127.600
Số cuối kỳ	<u>21.633.063.817</u>	<u>9.782.121.612</u>	<u>1.004.278.877</u>	<u>1.608.273.216</u>	<u>34.027.737.522</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	26.487.993.329	2.352.488.359	33.935.361,00	3.207.275.220	32.081.692.269
Tại ngày cuối kỳ	<u>25.509.142.152</u>	<u>4.010.531.835</u>	<u>496.364.085</u>	<u>2.967.046.256</u>	<u>32.983.084.328</u>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.632.734.656

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	178.549.263.603
- Tăng trong năm	14.658.516.408
Số dư cuối năm	193.207.780.011
Giá trị hao mòn lũy kế	
- Số dư đầu năm	56.791.751.604
- Khấu hao trong năm	9.197.187.427
- Số dư cuối năm	65.988.939.031
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	121.757.511.999
- Tại ngày cuối kỳ	127.218.840.980

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 4.533.495.557

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	125.963.052.261	128.387.073.581
- Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.605.051.719	1.649.636.491
- Chi phí trả trước khu Trung tâm dịch vụ	-	441.388.750
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	137.730.904	280.875.272
- Chi phí san nền khu công nghiệp	9.701.158.997	9.970.635.637
- Chi phí hoa hồng môi giới	2.326.972.238	2.394.331.886
	139.733.966.119	143.123.941.617

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cấp nước Đồng Nai	1.584.592.170	1.584.592.170	1.284.843.630	1.284.843.630
- Công ty TNHH Xây dựng HKCONS	1.234.547.226	1.234.547.226	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hồng Lam	3.750.000.000	3.750.000.000	-	-
- Công ty TNHH Kumbu	823.400.000	823.400.000	1.372.383.250	1.372.383.250
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	1.350.561.864	1.350.561.864	-	-
- Công ty TNHH TM&DV Lộc Trường Thọ	756.759.420	756.759.420	1.764.253.948	1.764.253.948
- Phải trả các đối tượng khác	921.912.511	921.912.511	1.666.897.717	1.666.897.717
	10.421.773.191	10.421.773.191	6.088.378.545	6.088.378.545

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
- Công ty TNHH VietHsiang	11.908.023	-
- Tiền ứng trước của Hợp đồng mua bán nhà và đất Dự án khu TTDV	37.049.210.831	-
	<u>37.061.118.854</u>	<u>-</u>

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	20.891.448.481	20.891.448.481	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	892.820.084	34.455.644.541	32.845.221.398	2.503.243.227
- Thuế thu nhập cá nhân	438.407.102	2.424.433.012	1.529.937.248	1.332.902.866
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.861.955.342	1.861.955.342	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	21.845.974	21.845.974	-
	<u>1.331.227.186</u>	<u>59.655.327.350</u>	<u>57.150.408.443</u>	<u>3.836.146.093</u>

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược	64.359.793.300	219.515.110.250
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	11.069.995.000	25.292.315.000
	<u>75.429.788.300</u>	<u>244.807.425.250</u>

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	14.253.115.636	14.131.016.252
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	8.724.813	6.891.480
	<u>14.261.840.449</u>	<u>14.137.907.732</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	447.435.645.334	442.638.577.781
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	214.370.943	215.762.423
	<u>447.650.016.277</u>	<u>442.854.340.204</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ này năm trước	82.000.000.000	36.155.190.727	72.146.694.929	190.301.885.656
Lãi trong kỳ này năm trước	-	-	15.440.565.451	15.440.565.451
Chi tạm ứng cổ tức 2019	-	-	(24.600.000.000)	(24.600.000.000)
Số dư cuối kỳ này năm trước	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107
Số dư đầu kỳ	82.000.000.000	40.406.428.160	173.088.061.245	295.494.489.405
Lãi trong kỳ này	-	-	10.315.349.538	10.315.349.538
Chi tạm ứng cổ tức năm 2020	-	-	(24.600.000.000)	(24.600.000.000)
Trích trước Quỹ khen thưởng HDQT, BKS và Ban điều hành	-	-	(1.624.000.000)	(1.624.000.000)
Số dư cuối kỳ	82.000.000.000	40.406.428.160	157.179.410.783	279.585.838.943

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52%	24.204.000.000	28,98%	23.766.000.000
Cty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07%	29.577.600.000	36,07%	29.577.600.000
Các cổ đông khác	34,41%	28.218.400.000	34,95%	28.656.400.000
	100%	82.000.000.000	100%	82.000.000.000

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

	Quý 4 năm nay VND	Quý 4 năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(24.600.000.000)	(24.600.000.000)

d) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.		

e) Các quỹ công ty

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	40.406.428.160	36.155.190.727
	40.406.428.160	36.155.190.727

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản thuê ngoài

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.

b) Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
- Đồng Dollar Mỹ (USD)	20.149,70	20.161,80

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	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
	<u>115.800.990</u>	<u>115.800.990</u>

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

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	14.003.153.929	15.748.495.332
Doanh thu cung cấp nước sạch	4.544.238.800	3.622.051.500
Doanh thu xử lý nước thải	1.365.506.427	1.307.926.466
Doanh thu bán đất nền, nhà ở dự án khu TTDV	8.259.695.235	-
	<u>28.172.594.391</u>	<u>20.678.473.298</u>

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	4.472.192.535	3.986.836.243
Giá vốn cung cấp nước sạch	4.836.408.734	3.577.658.764
Giá vốn xử lý nước thải	1.967.984.319	1.469.110.574
Giá vốn bán đất nền, nhà ở dự án khu TTDV	6.359.891.240	(5.221.280.682)
	<u>17.636.476.828</u>	<u>3.812.324.899</u>

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.547.611.565	8.521.636.304
	<u>8.547.611.565</u>	<u>8.521.636.304</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.912.960	2.906.629
	<u>1.912.960</u>	<u>2.906.629</u>

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	208.870.029	161.541.198
Chi phí nhân công	6.809.920.690	4.304.938.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.119.185	78.054.058
Thuế, phí, lệ phí	61.722.818	65.059.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	495.536.683	445.821.136
Chi phí khác bằng tiền	1.002.394.348	1.242.014.822
	<u>8.695.563.753</u>	<u>6.297.429.685</u>

25 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Tiền phạt thu được	1.481.360.463	352.326.829
Thu nhập khác	27.536.169	62.834.062
	<u>1.508.896.632</u>	<u>415.160.891</u>

26 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí không hình thành tài sản cố định		1.047.004.000
Chi phí khác	8.000.000	-
	<u>8.000.000</u>	<u>1.047.004.000</u>

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.887.149.047	18.455.605.280
Các khoản điều chỉnh tăng	512.884.825	3.461.571.923
- Chi phí không hợp lệ	136.218.158	3.218.238.592
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	376.666.667	243.333.331
Các khoản điều chỉnh giảm	(12.695.538)	(12.695.538)
- Doanh thu chưa thực hiện đã tính thuế	(12.695.538)	(12.695.538)
Thu nhập tính thuế TNDN	12.387.338.334	21.904.481.665
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	9.082.072.663	9.122.637.413
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	3.305.265.671	12.781.844.252
Chi phí thuế TNDN		
- Thuế TNDN theo thuế suất 10%	908.207.266	912.263.741
- Thuế TNDN theo thuế suất 20%	661.053.134	2.556.368.850
- Thuế TNDN được ưu đãi giảm 50% đối với thu nhập chịu thuế 10%	-	(456.131.870)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>1.569.260.401</u>	<u>3.012.500.721</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	28.748.907.022	(959.261.024)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(27.814.924.196)	(1.160.419.613)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	2.503.243.227	892.820.084

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	365.631.519	375.787.951
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	365.631.519	375.787.951

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	2.539.108	2.539.108

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	10.315.349.538	15.440.565.451
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	10.315.349.538	15.440.565.451
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.258	1.883

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	387.933.791	253.401.198
Chi phí nhân công	7.754.887.801	5.014.421.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.058.196.608	2.814.983.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.995.685.783	3.965.121.836
Chi phí khác bằng tiền	10.135.336.598	(1.938.173.305)
	26.332.040.581	10.109.754.584

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Ngoài các thông tin về giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan khác như sau:

Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Quý 4 năm nay</u> VND	<u>Quý 4 năm trước</u> VND
Chi trả cổ tức		7.129.800.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	7.129.800.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		-	33.506.200
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	-	33.506.200

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải trả ngắn hạn khác		8.873.280.000	16.003.080.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	-	7.129.800.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn	8.873.280.000	8.873.280.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Quý 4 năm nay</u> VND	<u>Quý 4 năm trước</u> VND
- Thu nhập của Tổng giám đốc	784.860.583	375.767.313
- Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	2.433.760.015	835.008.274

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2021

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT