



BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
(đã được soát xét)

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	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	05-32
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	09-32

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

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 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong 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

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 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;

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

- 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2020

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 2020, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho năm tài chính 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 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 08 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		329.298.930.992	343.774.367.646
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	52.614.339.160	119.463.604.411
111	1. Tiền		2.961.078.886	1.863.604.411
112	2. Các khoản tương đương tiền		49.653.260.274	117.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	266.700.000.000	211.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		266.700.000.000	211.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.488.841.816	12.491.811.365
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	2.115.480.332	5.802.369.462
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	223.895.710	172.185.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	7.149.465.774	6.517.256.193
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		495.750.016	818.951.870
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		495.750.016	818.951.870
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		548.823.320.338	546.887.621.793
220	II. Tài sản cố định		31.123.303.236	32.081.692.269
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	31.123.303.236	32.081.692.269
222	- Nguyên giá		63.659.267.373	63.172.302.191
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.535.964.137)	(31.090.609.922)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	127.266.376.973	121.757.511.999
231	- Nguyên giá		188.671.447.489	178.549.263.603
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(61.405.070.516)	(56.791.751.604)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		248.338.373.048	249.548.687.957
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	08	248.338.373.048	249.548.687.957
260	VI. Tài sản dài hạn khác		142.095.267.081	143.499.729.568
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	141.724.557.346	143.123.941.617
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.a	370.709.735	375.787.951
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		878.122.251.330	890.661.989.439

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		704.051.015.440	709.519.538.332
310	I. Nợ ngắn hạn		264.526.323.156	266.665.198.128
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	2.485.817.619	6.088.378.545
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		6.756.834	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.800.653.680	1.331.227.186
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14	26.999.270.087	14.137.907.732
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	232.645.836.010	244.807.425.250
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		587.988.926	300.259.415
330	II. Nợ dài hạn		439.524.692.284	442.854.340.204
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14	439.524.692.284	442.854.340.204
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		174.071.235.890	181.142.451.107
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	174.071.235.890	181.142.451.107
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		40.406.428.160	36.155.190.727
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		51.664.807.730	62.987.260.380
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		37.814.698.463	2.562.511.720
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		13.850.109.267	60.424.748.660
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		878.122.251.330	890.661.989.439

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2020

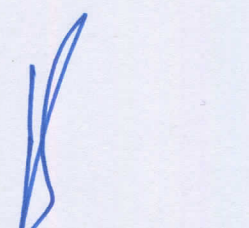
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	34.481.094.871	144.080.875.161
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.481.094.871	144.080.875.161
11	4. Giá vốn hàng bán	19	19.912.263.426	65.262.958.602
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.568.831.445	78.817.916.559
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	10.412.138.432	4.695.922.715
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	21	9.934.072.210	9.230.017.222
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.046.897.667	74.283.822.052
31	11. Thu nhập khác	22	1.455.350.811	3.265.940.787
32	12. Chi phí khác	23	-	1.843.174.046
40	13. Lợi nhuận khác		1.455.350.811	1.422.766.741
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.502.248.478	75.706.588.793
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	2.647.060.995	13.886.925.465
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	25.b	5.078.216	5.078.216
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>13.850.109.267</u>	<u>61.814.585.112</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	1.689	7.538



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		16.502.248.478	75.706.588.793
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.058.673.127	5.808.936.999
03	- Các khoản dự phòng		-	21.335.022
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(10.412.138.432)	(4.695.922.715)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.148.783.173	76.840.938.099
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.599.719.984	(2.040.343.452)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		17.779.382.667	93.594.894.479
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.399.384.271	25.142.257.934
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.493.316.065)	(9.673.062.620)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.233.594.973)	(2.872.954.315)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		28.200.359.057	180.991.730.125
	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		(9.398.834.159)	(28.952.746.978)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(266.700.000.000)	(83.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		211.000.000.000	50.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.138.589.851	3.597.531.482
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(54.960.244.308)	(58.355.215.496)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(40.089.380.000)	(18.135.070.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(40.089.380.000)	(18.135.070.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(66.849.265.251)	104.501.444.629
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		119.463.604.411	67.197.427.688
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	52.614.339.160	171.698.872.317

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Sơn
Chủ tịch

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 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

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

Trong 6 tháng đầu năm 2020, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động giảm 109,6 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2019, nguyên nhân do trong kỳ không phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng Bất động sản tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo. Hiện tại, Công ty đang hoàn tất các thủ tục xác nhận đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai và chuyển quyền sử dụng đất của dự án.

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

2.9 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được ghi nhận vào giá vốn tương ứng khi phát sinh doanh thu, chi phí xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Xéo sẽ chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . 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 kỳ kế toán 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.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.16 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.17 . 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.

Giá vốn hàng bán của đất nền dự án Khu trung tâm dịch vụ được ước tính: đối với các hạng mục chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng thì lấy theo giá dự toán, đối với các hạng mục đã nghiệm thu quyết toán thì lấy theo giá trị quyết toán.

2.18 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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) Ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29/12/2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29/08/2007, Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và thuế suất phổ thông cho những năm tiếp theo đối với các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng phát sinh trước năm 2009. Đồng thời, theo Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2014, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp, Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

Năm 2020 là năm thứ 14 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%. Mức giảm thuế trên được áp dụng đối với thu nhập từ các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp phát sinh trước năm 2009. Đối với các hợp đồng phát sinh từ năm 2009 đến nay và các khoản thu nhập khác chịu mức thuế suất hiện hành là 20%.

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% đối với thu nhập phát sinh từ dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp đối với các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng phát sinh trước năm 2009 và mức thuế suất 20% đối với các khoản thu nhập khác cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

2.19 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.20 . 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 nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.21 . 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

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	27.543.991	21.243.374
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.933.534.895	1.842.361.037
Các khoản tương đương tiền (*)	49.653.260.274	117.600.000.000
	52.614.339.160	119.463.604.411

(*) Tại ngày 30/06/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 49.653.260.274 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	266.700.000.000	-	211.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	266.700.000.000	-	211.000.000.000	-
	266.700.000.000	-	211.000.000.000	-

Tại ngày 30/06/2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 266.700.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,6%/năm đến 7,5%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Jocoo Dona	232.529.873	-	327.983.464	-
- Công ty TNHH Buwon Vina	107.750.221	-	3.763.250.126	-
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam - Chi nhánh Sản xuất kinh doanh Thức ăn Thủy sản	334.518.348	-	194.328.524	-
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	751.572.150	-	544.715.325	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	161.820.273	-	233.817.125	-
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	173.404.981	-	242.083.971	-
- Phải thu khách hàng khác	353.884.486	-	496.190.927	-
	2.115.480.332	-	5.802.369.462	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	137.160.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn Môi trường Tân Huy Hoàng	-	-	56.000.000	-
- Công ty TNHH may thuê giày An Phước	-	-	38.690.000	-
- Trả trước cho người bán khác	86.735.710	-	77.495.710	-
	223.895.710	-	172.185.710	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.782.630.774	-	6.509.082.193	-
Tạm ứng	361.121.000	-	5.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.714.000	-	3.174.000	-
	7.149.465.774	-	6.517.256.193	-

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽¹⁾	246.834.563.525	243.358.685.632
- Cửa hàng xăng dầu Khu Công nghiệp Bàu Xéo	3.636.364	-
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	-	4.752.727.273
- Các công trình khác	1.500.173.159	1.437.275.052
	248.338.373.048	249.548.687.957

(1) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 179.654,4 m². Trong đó, phần đất nhà liên kế : 62.327 m² (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m² (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m²; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m² chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m² chuyển cho Công ty Shing Mark.
 - + 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; đang triển khai thực hiện khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2) và nhà ở liên kề, biệt thự; đang lập các thủ tục đầu tư cho trường mầm non và cửa hàng thương mại.
- Dự án đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các kỳ trước là 20.256,9 m2 đất nền nhà liên kề (171 lô).
- Đến 30/6/2020, Công ty đã nhận đặt cọc từ một số đối tượng đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và từ đại lý phân phối độc quyền cho dự án (*Thông tin chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 15*).

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	45.894.522.402	11.821.162.537	881.297.780	4.575.319.472	63.172.302.191
- Mua trong kỳ	-	-	486.965.182	-	486.965.182
Số dư cuối kỳ	<u>45.894.522.402</u>	<u>11.821.162.537</u>	<u>1.368.262.962</u>	<u>4.575.319.472</u>	<u>63.659.267.373</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	19.406.529.073	9.468.674.178	847.362.419	1.368.044.252	31.090.609.922
- Khấu hao trong kỳ	1.136.815.761	131.466.696	56.957.276	120.114.482	1.445.354.215
Số dư cuối kỳ	<u>20.543.344.834</u>	<u>9.600.140.874</u>	<u>904.319.695</u>	<u>1.488.158.734</u>	<u>32.535.964.137</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	26.487.993.329	2.352.488.359	33.935.361	3.207.275.220	32.081.692.269
Tại ngày cuối kỳ	<u>25.351.177.568</u>	<u>2.221.021.663</u>	<u>463.943.267</u>	<u>3.087.160.738</u>	<u>31.123.303.236</u>

Trong đó:

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

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	178.549.263.603
- Đầu tư xây dựng cơ bản	10.122.183.886
Số dư cuối kỳ	188.671.447.489
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	56.791.751.604
- Khấu hao trong kỳ	4.613.318.912
Số dư cuối kỳ	61.405.070.516
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	121.757.511.999
Tại ngày cuối kỳ	127.266.376.973

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết vẫn đang cho thuê: 2.335.575.050 VND.

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 330,54 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 14).

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	127.175.062.921	128.387.073.581
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.627.344.105	1.649.636.491
Chi phí trả trước Khu Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo	441.388.750	441.388.750
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	284.212.191	280.875.272
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.835.897.317	9.970.635.637
Chi phí hoa hồng môi giới	2.360.652.062	2.394.331.886
	141.724.557.346	143.123.941.617

(*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 40,3 tỷ theo văn bản 12540/UBND-ĐT ngày 04/12/2017). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ chia đều cho các năm còn lại của dự án.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.208.137.650	1.208.137.650	1.284.843.630	1.284.843.630
- Công ty TNHH MTV Kumbh	-	-	1.372.383.250	1.372.383.250
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	-	-	174.586.390	174.586.390
- Công ty Cổ phần Đào tạo Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	179.837.143	179.837.143	162.007.029	162.007.029
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	11.765.828	11.765.828	11.765.828	11.765.828
- Công ty TNHH MTV Sang Việt	-	-	568.776.150	568.776.150
- Công ty TNHH TM & DV Lộc Trường Thọ	797.970.712	797.970.712	1.764.253.948	1.764.253.948
- Công ty Cổ phần Đồng Việt Hưng	-	-	405.920.000	405.920.000
- Phải trả các đối tượng khác	288.106.286	288.106.286	343.842.320	343.842.320
	2.485.817.619	2.485.817.619	6.088.378.545	6.088.378.545

13 . 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
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	1.630.707.501	1.222.369.816	-	408.337.685
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	892.820.084	2.647.060.995	2.493.316.065	-	1.046.565.014
Thuế Thu nhập cá nhân	-	438.407.102	992.539.797	1.085.195.918	-	345.750.981
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	930.977.671	930.977.671	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	13.737.765	13.737.765	-	-
	-	1.331.227.186	6.218.023.729	5.748.597.235	-	1.800.653.680

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.

14 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	25.779.140.867	14.131.016.252
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	1.220.129.220	6.891.480
	26.999.270.087	14.137.907.732
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	439.306.042.268	442.638.577.781
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	218.650.016	215.762.423
	439.524.692.284	442.854.340.204

(*) Đây là khoản tiền nhận trước của nhiều kỳ phát sinh từ các hợp đồng cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	46.943.417.260	35.415.626.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.602.935.000	25.292.315.000
- Nhận đặt cọc quyền phân phối sản phẩm dự án KDC Bàu Xéo (**)	184.099.483.750	184.099.483.750
	232.645.836.010	244.807.425.250
Phải trả khác là các bên liên quan	-	16.003.080.000

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 30)

(*) Khoản nhận đặt cọc từ người đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở liên kế và biệt thự thuộc Dự án Phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, bao gồm: 2.771,2 m2 (26 lô) đất nền được chuyển nhượng và 10.570,1 m2 (166 lô) đất phải xây dựng nhà. Mức đặt cọc từ 10% đến 15% (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 8).

(**) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Một thành viên Phát Minh Hoàng để được quyền làm đại diện phân phối độc quyền và bao tiêu sản phẩm cho 432 lô đất, bao gồm: 32.838,2 m2 (345 lô) đất nền được chuyển nhượng và 8.902 m2 (87 lô) đất phải xây dựng nhà của dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo, tương ứng 70% giá trị hợp đồng bán các lô đất này (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 8).

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

16 . 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 trước	82.000.000.000	35.001.773.482	14.718.594.010	131.720.367.492
Lãi trong kỳ trước	-	-	61.814.585.112	61.814.585.112
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	1.153.417.245	(1.153.417.245)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.225.956.422)	(2.225.956.422)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(576.708.623)	(576.708.623)
Chi cổ tức	-	-	(8.200.000.000)	(8.200.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	82.000.000.000	36.155.190.727	64.377.096.832	182.532.287.559
Số dư đầu kỳ này	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107
Lãi trong kỳ này	-	-	13.850.109.267	13.850.109.267
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	4.251.237.433	(4.251.237.433)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.395.705.768)	(2.395.705.768)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(2.125.618.716)	(2.125.618.716)
Chia cổ tức năm 2019	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối kỳ này	82.000.000.000	40.406.428.160	51.664.807.730	174.071.235.890

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

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	85.024.748.660
Trích Quỹ đầu tư phát triển	5,00	4.251.237.433
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,82	2.395.705.768
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	2,50	2.125.618.716
Chi trả cổ tức (bằng 50% vốn điều lệ) (*)	48,22	41.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	41,46	35.252.186.743
(*) Trong đó, năm 2019 Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 là 24.600.000.000 đồng, tương ứng 30% vốn điều lệ.)		

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	28,98	23.766.000.000	28,98	23.766.000.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
- Các Cổ đông khác	28,48	23.351.600.000	28,48	23.351.600.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

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

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	25.292.315.000	11.521.655.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	16.400.000.000	8.200.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	16.400.000.000	8.200.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(40.089.380.000)	(18.135.070.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(40.089.380.000)	(18.135.070.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.602.935.000	1.586.585.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	40.406.428.160	36.155.190.727
	40.406.428.160	36.155.190.727

17 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.058.736,9 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Hiện tại, Công ty đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo các quyết định số 1510/QĐ-CT ngày 05/09/2017, quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015, quyết định số 2422/QĐ-CT ngày 22/12/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

b) Ngoại tệ các loại

	30/06/2020	01/01/2020
- Đồng đô la Mỹ (USD)	20.156,30	20.161,80

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
- Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	115.800.990	115.800.990

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

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	24.638.622.413	22.014.156.044
Doanh thu cung cấp nước sạch	7.338.978.000	7.666.061.000
Doanh thu xử lý nước thải	2.503.494.458	2.428.381.790
Doanh thu bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	-	111.972.276.327
	34.481.094.871	144.080.875.161

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	9.649.524.711	6.446.045.427
Giá vốn cung cấp nước sạch	6.941.920.645	7.495.772.250
Giá vốn xử lý nước thải	2.166.875.096	1.946.006.595
Giá vốn bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	1.153.942.974	49.375.134.330
	19.912.263.426	65.262.958.602

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.412.138.432	4.695.922.715
	10.412.138.432	4.695.922.715

21 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	333.581.380	348.430.028
Chi phí nhân công	4.424.664.448	3.613.154.928
Chi phí khấu hao tài sản cố định	202.532.888	520.508.407
Chi phí dự phòng	-	21.335.022
Thuế, phí, và lệ phí	74.347.086	74.988.185
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.352.533.178	1.954.939.396
Chi phí khác bằng tiền	3.546.413.230	2.696.661.256
	9.934.072.210	9.230.017.222

22 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Tiền phạt thu được	1.364.847.369	3.216.079.017
Thu nhập khác	90.503.442	49.861.770
	1.455.350.811	3.265.940.787

23 . CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Các khoản bị phạt	-	1.843.174.046
	-	1.843.174.046

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	16.502.248.478	18.714.878.981
Các khoản điều chỉnh tăng	930.882.734	2.679.864.068
- Chi phí không hợp lệ	177.549.400	2.193.197.406
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	753.333.334	486.666.662
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	17.407.740.136	21.369.351.973
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	8.344.870.322	11.901.912.610
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	9.062.869.814	9.467.439.363
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	834.487.032	1.190.191.261
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	1.812.573.963	1.893.487.873
- Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	(595.095.631)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.647.060.995	2.488.583.503
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	2.274.664.308	317.358.665
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.693.435.686)	(1.139.669.630)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	3.228.289.617	1.666.272.538
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	56.991.709.812
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	56.991.709.812
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	11.398.341.962
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(62.043.965)	(426.341.190)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	(1.381.844.224)	(684.859.060)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(737.836.414)	(8.107.051.800)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	(2.181.724.603)	2.180.089.912
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.647.060.995	13.886.925.465
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	1.046.565.014	3.846.362.450

25 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	370.709.735	375.787.951
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	370.709.735	375.787.951

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.078.216	5.078.216
	5.078.216	5.078.216

26 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	13.850.109.267	61.814.585.112
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.850.109.267	61.814.585.112
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.689	7.538

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.

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	467.363.380	348.430.028
Chi phí nhân công	5.156.145.726	4.349.877.875
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.058.673.127	5.808.936.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.878.830.094	10.648.499.227
Chi phí khác bằng tiền	14.285.323.309	53.337.231.695
	29.846.335.636	74.492.975.824

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	52.614.339.160	-	119.463.604.411	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.264.946.106	-	12.319.625.655	-
Các khoản cho vay	266.700.000.000	-	211.000.000.000	-
	328.579.285.266	-	342.783.230.066	-

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	235.131.653.629	250.895.803.795
	235.131.653.629	250.895.803.795

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	52.614.339.160	-	-	52.614.339.160
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.264.946.106	-	-	9.264.946.106
Các khoản cho vay	266.700.000.000	-	-	266.700.000.000
	<u>328.579.285.266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>328.579.285.266</u>
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	119.463.604.411	-	-	119.463.604.411
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.319.625.655	-	-	12.319.625.655
Các khoản cho vay	211.000.000.000	-	-	211.000.000.000
	<u>342.783.230.066</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>342.783.230.066</u>

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 30/06/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	235.131.653.629	-	-	235.131.653.629
	<u>235.131.653.629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>235.131.653.629</u>
Tại ngày 01/01/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	250.895.803.795	-	-	250.895.803.795
	<u>250.895.803.795</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>250.895.803.795</u>

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.

29 . 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.

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 VND
Chia cổ tức		26.671.800.000	10.087.560.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	11.883.000.000	7.129.800.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn	14.788.800.000	2.957.760.000

Mua hàng hóa, dịch vụ

- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	-	2.545.455
--	-------------	---	-----------

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải trả ngắn hạn khác	-	16.003.080.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	7.129.800.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	-	8.873.280.000

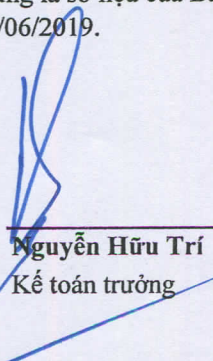
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 VND	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	836.567.579	551.103.228
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	2.489.131.505	1.372.193.773

31 . 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 2019 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 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch
Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2020