

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

**KCN BÀU XÉO – TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI**

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

**---๐๐---**

# **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             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>401.432.485.175</b> | <b>343.774.367.646</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>3</b>    | <b>90.062.467.370</b>  | <b>119.463.604.411</b> |
| 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        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>267.700.000.000</b> | <b>211.000.000.000</b> |
| 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        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>8.750.002.916</b>   | <b>12.491.811.365</b>  |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>34.613.957.485</b>  | <b>-</b>               |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | 8           | 34.613.957.485         | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>306.057.404</b>     | <b>818.951.870</b>     |
| 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)**

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b>   |                    | <b>467.182.525.858</b> | <b>546.887.621.793</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | -                      | -                      |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>32.983.084.328</b>  | <b>32.081.692.269</b>  |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   | 11                 | <b>127.218.840.980</b> | <b>121.757.511.999</b> |
| <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)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   |                    | <b>166.881.002.912</b> | <b>249.548.687.957</b> |
| 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        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   |                    | -                      | -                      |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>140.099.597.638</b> | <b>143.499.729.568</b> |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>868.615.011.033</b> | <b>890.661.989.439</b> |



**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>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>589.029.172.090</b> | <b>709.519.538.332</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>141.379.155.813</b> | <b>266.665.198.128</b> |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>447.650.016.277</b> | <b>442.854.340.204</b> |
| 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

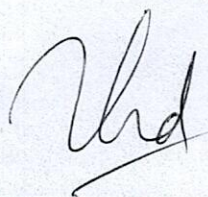
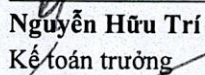
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>279.585.838.943</b> | <b>181.142.451.107</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> |             | <b>279.585.838.943</b> | <b>181.142.451.107</b> |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>868.615.011.033</b> | <b>890.661.989.439</b> |

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**

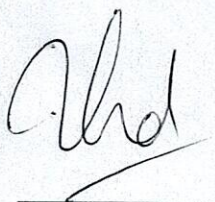
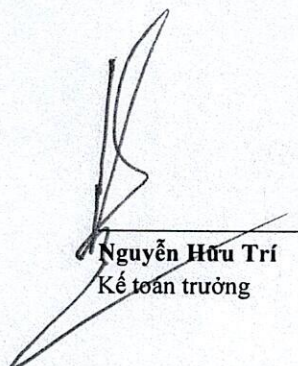
Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 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 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                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |           |             |                                    |                          |
| 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)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                            | <b>20</b> |             | <b>68.914.111.803</b>              | <b>291.561.395.070</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |           |             |                                    |                          |
| 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            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                | <b>30</b> |             | <b>(43.091.015.884)</b>            | <b>(220.262.971.718)</b> |



# 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) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (55.222.320.000)                   | (19.029.340.000) |
| 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    |             | 90.062.467.370                     | 119.463.604.411  |

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

---

## **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 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 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/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 vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí 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 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 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 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

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 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        |
|                                 | <b>90.062.467.370</b> | <b>119.463.604.411</b> |

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        |
|                      | <b>267.700.000.000</b> | <b>267.700.000.000</b> | <b>211.000.000.000</b> | <b>211.000.000.000</b> |



**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              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                           | VND                  | VND      | VND                  | 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          | -        |
|                                           | <b>1.704.970.284</b> | <b>-</b> | <b>5.802.369.462</b> | <b>-</b> |

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                     | Số cuối kỳ         |          | Số đầu năm         |          |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                                                     | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
|                                                     | VND                | VND      | VND                | 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         | -        |
|                                                     | <b>284.126.710</b> | <b>-</b> | <b>172.185.710</b> | <b>-</b> |

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                | Số cuối kỳ           |          | Số đầu năm           |          |
|--------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                | VND                  | VND      | VND                  | 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            | -        |
|                                | <b>6.760.905.922</b> | <b>-</b> | <b>6.517.256.193</b> | <b>-</b> |



**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<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 32.800.197.382        | -               | -              | -               |
| - Thành phẩm                          | 1.813.760.103         | -               | -              | -               |
|                                       | <b>34.613.957.485</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>        |

**9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

|                                                 | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu năm<br>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          |
|                                                 | <b>166.881.002.912</b> | <b>249.548.687.957</b> |

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                                                             | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố định<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                                           |                                  |                                           |                                    |                                |                       |
| 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<br>hoàn thành                                      | 1.247.683.567                    | 719.090.910                               | -                                  | -                              | 1.966.774.477         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                           | <b>47.142.205.969</b>            | <b>13.792.653.447</b>                     | <b>1.500.642.962</b>               | <b>4.575.319.472</b>           | <b>67.010.821.850</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                               |                                  |                                           |                                    |                                |                       |
| 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         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                           | <b>21.633.063.817</b>            | <b>9.782.121.612</b>                      | <b>1.004.278.877</b>               | <b>1.608.273.216</b>           | <b>34.027.737.522</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                                      |                                  |                                           |                                    |                                |                       |
| Tại ngày đầu năm                                                            | 26.487.993.329                   | 2.352.488.359                             | 33.935.361,00                      | 3.207.275.220                  | 32.081.692.269        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>                                                     | <b>25.509.142.152</b>            | <b>4.010.531.835</b>                      | <b>496.364.085</b>                 | <b>2.967.046.256</b>           | <b>32.983.084.328</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                            |                                  |                                           |                                    |                                |                       |
| - 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<br>công nghiệp<br>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<br>VND | Số đầu năm<br>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<br>VND | Số có khả năng trả<br>nợ<br>VND | Giá trị<br>VND | Số có khả năng trả<br>nợ<br>VND |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng<br>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<br>HKCONS                | 1.234.547.226  | 1.234.547.226                   | -              | -                               |
| - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng<br>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<br>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**

|                                                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
|                                                                 | 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        | -          |
|                                                                 | <b>37.061.118.854</b> | <b>-</b>   |

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                          | Số đầu năm           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | Số cuối kỳ           |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                          | 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            | -                    |
|                                          | <b>1.331.227.186</b> | <b>59.655.327.350</b> | <b>57.150.408.443</b> | <b>3.836.146.093</b> |

**16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                              | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                              | 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         |
|                              | <b>75.429.788.300</b> | <b>244.807.425.250</b> |

**17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                    | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                 |                        |                        |
| - 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              |
|                                                    | <b>14.261.840.449</b>  | <b>14.137.907.732</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                                  |                        |                        |
| - 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            |
|                                                    | <b>447.650.016.277</b> | <b>442.854.340.204</b> |



## 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<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Lợi nhuận chưa<br>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<br>HĐQT, 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<br>(%) | Số cuối kỳ<br>VND | Tỷ lệ<br>(%) | Số đầu năm<br>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<br>VND | Quý 4 năm trước<br>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<br>VND | Số đầu năm<br>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 m<sup>2</sup>. 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

|                        | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------------------|------------|------------|
|                        | VND        | VND        |
| - Đồng Dollar Mỹ (USD) | 20.149,70  | 20.161,80  |

##### b) Nợ khó đòi đã xử lý

|                              | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                              | 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         |
|                              | <b>115.800.990</b> | <b>115.800.990</b> |

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

|                                             | Quý 4 năm nay         | Quý 4 năm trước       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                             | 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         | -                     |
|                                             | <b>28.172.594.391</b> | <b>20.678.473.298</b> |

#### 21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                           | Quý 4 năm nay         | Quý 4 năm trước      |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                           | 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)      |
|                                           | <b>17.636.476.828</b> | <b>3.812.324.899</b> |

#### 22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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



## 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

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

### 24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Quý 4 năm nay        | Quý 4 năm trước      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | 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        |
|                                  | <b>8.695.563.753</b> | <b>6.297.429.685</b> |

### 25 . THU NHẬP KHÁC

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

### 26 . CHI PHÍ KHÁC

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

### 27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                                 | Quý 4 năm nay        | Quý 4 năm trước      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                 | 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                    | <b>1.569.260.401</b> | <b>3.012.500.721</b> |



**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)    |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>          | <b>2.503.243.227</b> | <b>892.820.084</b> |

**28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN 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        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                  | <b>365.631.519</b> | <b>375.787.951</b> |

**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        |
|                                          | <b>2.539.108</b> | <b>2.539.108</b> |

**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       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>1.258</b>   | <b>1.883</b>    |

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)       |
| <b></b>                          | <b>26.332.040.581</b> | <b>10.109.754.584</b> |



## 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:

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

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

|                                                 | Mối quan hệ | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|-------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                   |             | <b>8.873.280.000</b> | <b>16.003.080.000</b> |
| - 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:

|                                                                                 | Quý 4 năm nay<br>VND | Quý 4 năm trước<br>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