

Số: 59 /CBTT-CPTN

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔ THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Trụ sở chính: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 392 4377 Fax: (0251) 392 4692
- Mã chứng khoán: BAX
- Website: [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn)
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Chức danh: Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng

**Loại thông tin công bố:**

☒ Định kỳ      ☐ 24h      ☐ Bất thường      ☐ Theo yêu cầu      ☐ Khác

**Nội dung thông tin công bố:** Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố Báo cáo tài chính quý IV năm 2019, trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý IV/2019 tăng 351,6% so với cùng kỳ năm trước, do:
  - + Thu hoạt động tài chính tăng từ dự án Khu trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo. (6 tỷ đồng)
  - + Điều chỉnh giảm giá vốn đất nền Khu trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo theo chi phí thực tế đầu tư. (5,2 tỷ đồng)

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 15/01/2020 tại đường dẫn [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn) mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

Trảng Bom, ngày 15 tháng 01 năm 2020  
Người được Ủy quyền Công bố thông tin  
(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)



NGUYỄN HỮU TRÍ



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

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

**---& O &---**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**Trăng Bom, ngày 08 tháng 01 năm 2020**



**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 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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>343.774.367.646</b>	<b>122.949.761.017</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>119.463.604.411</b>	<b>67.197.427.688</b>
1. Tiền	111		1.863.604.411	1.297.427.688
2. Các khoản tương đương tiền	112		117.600.000.000	65.900.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>211.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</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	211.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>12.491.811.365</b>	<b>4.549.610.659</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	5.802.369.462	1.970.912.706
2. Trả trước cho người bán	132	6	172.185.710	867.991.200
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	6.517.256.193	1.809.238.355
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	(98.531.602)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>818.951.870</b>	<b>1.202.722.670</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		818.951.870	835.222.275
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	367.500.395
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 2019

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>546.887.621.793</b>	<b>515.929.299.322</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>32.081.692.269</b>	<b>33.673.995.747</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	32.081.692.269	33.673.995.747
<i>Nguyên giá</i>	222		63.172.302.191	61.590.844.335
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(31.090.609.922)	(27.916.848.588)
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>	10	<b>121.757.511.999</b>	<b>122.822.334.240</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		178.549.263.603	171.333.442.874
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(56.791.751.604)	(48.511.108.634)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>249.548.687.957</b>	<b>189.338.409.022</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	8	249.548.687.957	189.338.409.022
<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>143.499.729.568</b>	<b>170.094.560.313</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	143.123.941.617	169.708.615.930
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	26a)	375.787.951	385.944.383
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>890.661.989.439</b>	<b>638.879.060.339</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 2019

**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>709.519.538.332</b>	<b>507.158.692.847</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>266.665.198.128</b>	<b>109.538.184.895</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	6.088.378.545	7.582.257.460
2. Người mua trả tiền trước	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	1.331.227.186	358.078.151
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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	15	14.137.907.732	11.667.134.705
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	244.807.425.250	89.552.665.894
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		300.259.415	378.048.685
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>442.854.340.204</b>	<b>397.620.507.952</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	15	442.854.340.204	397.620.507.952
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

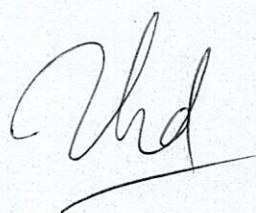
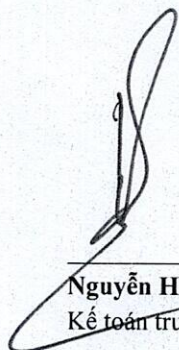
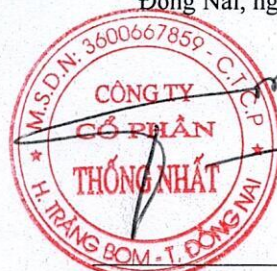
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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>181.142.451.107</b>	<b>131.720.367.492</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>181.142.451.107</b>	<b>131.720.367.492</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	16	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	16	36.155.190.727	35.001.773.482
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	16	62.987.260.380	14.718.594.010
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	16	2.562.511.720	8.050.249.109
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	16	60.424.748.660	6.668.344.901
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>890.661.989.439</b>	<b>638.879.060.339</b>

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2020


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**

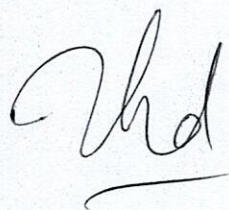
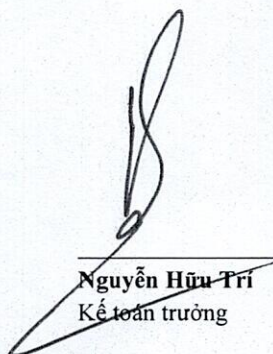
Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2019		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	18	20.678.473.298	18.205.835.223	183.774.710.168	68.369.463.986
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	18	20.678.473.298	18.205.835.223	183.774.710.168	68.369.463.986
4. Giá vốn hàng bán	11	19	3.812.324.899	8.111.727.475	77.589.921.878	31.917.730.842
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.866.148.399	10.094.107.748	106.184.788.290	36.451.733.144
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	8.521.636.304	2.476.374.625	14.501.429.640	4.536.118.068
7. Chi phí tài chính	22	21	2.906.629	14.794.521	2.906.629	19.726.028
Trong đó: chi phí lãi vay	23			14.794.521	-	19.726.028
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	6.297.429.685	6.977.268.192	19.723.801.040	18.472.093.413
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.087.448.389	5.578.419.660	100.959.510.261	22.496.031.771
11. Thu nhập khác	31	23	415.160.891	372.634.455	4.848.763.249	3.764.817.373
12. Chi phí khác	32		1.047.004.000	88.970.799	2.890.178.046	88.970.799
13. Lợi nhuận khác	40		(631.843.109)	283.663.656	1.958.585.203	3.675.846.574
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.455.605.280	5.862.083.316	102.918.095.464	26.171.878.345
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	3.012.500.721	1.469.005.184	17.883.190.372	3.093.377.012
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	25	2.539.108	2.539.108	10.156.432	10.156.432
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.440.565.451	4.390.539.024	85.024.748.660	23.068.344.901
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	1.883	535	10.369	2.813
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					


Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2020

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 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2019

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		102.918.095.464	26.171.878.345
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	9,10	11.454.404.304	11.865.206.165
- Các khoản dự phòng	03		(98.531.602)	98.531.602
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		2.906.629	(185.173)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(14.501.429.640)	(4.536.118.068)
- Chi phí lãi vay	06		-	19.726.028
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99.775.445.155	33.619.038.899
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.703.054.466)	344.023.839
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		187.407.654.276	141.111.404.671
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		26.584.674.313	(8.252.633.264)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	(19.726.028)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	13	(16.622.869.893)	(3.252.915.746)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	677.700.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.880.454.315)	(3.037.932.017)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>291.561.395.070</b>	<b>161.188.960.354</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		(69.007.557.520)	(60.978.327.990)
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		(294.000.000.000)	(54.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		133.000.000.000	8.120.622.222
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		9.744.585.802	3.059.666.691
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(220.262.971.718)</b>	<b>(103.798.039.077)</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 2019

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		-	10.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(10.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.029.340.000)	(22.217.744.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.029.340.000)	(22.217.744.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		52.269.083.352	35.173.177.277
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	67.197.427.688	32.024.065.238
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.906.629)	185.173
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		119.463.604.411	67.197.427.688

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2020

**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 2019

---

## THUYẾT MINH

Quý 4 năm 2019

### 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 2019 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 2019

### 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 . 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.

## 2.5 . 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.

## 2.6 . 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.

## 2.7 . Tài sản cố định và bất động sản đầu tư

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

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



## 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 2019

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

10 - 30 năm

#### 2.8 . 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.

#### 2.9 . 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.

#### 2.10 . 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.

#### 2.11 . 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..

#### 2.12 . Doanh thu

##### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*



## CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 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;

### 2.13 . 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.

### 2.14 . 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.

#### 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 2019 là năm thứ 13 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%.

### 2.15 . Các bên liên quan



## 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 2019

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 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.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	21.243.374	21.855.588
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.842.361.037	1.275.572.100
Các khoản tương đương tiền	117.600.000.000	65.900.000.000
	<b>119.463.604.411</b>	<b>67.197.427.688</b>

Tại 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 117.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/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	211.000.000.000	211.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	<b>211.000.000.000</b>	<b>211.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

Tại 31/12/2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 211.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,1%/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	3.763.250.126	-	136.113.350	-
- Công ty TNHH Jocoo Dona	327.983.464	-	82.150.534	-
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	233.817.125	-	199.759.578	-
- Công ty TNHH Pousung VN	544.715.325	-	643.863.150	-
- Các công ty khác	932.603.422	-	909.026.094	(98.531.602)
	<b>5.802.369.462</b>	<b>-</b>	<b>1.970.912.706</b>	<b>(98.531.602)</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 2019

#### 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
- Huỳnh Minh Đăng	-	-	213.191.200	-
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	-	-	380.000.000	-
 Công ty TNHH Hải Nam Thịnh	-	-	189.000.000	-
- Công ty TNHH TMDV Tư vấn môi trường Tân Huy Hoàng	56.000.000	-	-	-
- Các công ty khác	116.185.710	-	85.800.000	-
	<b>172.185.710</b>	<b>-</b>	<b>867.991.200</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	6.509.082.193	-	1.752.238.355	-
- Tạm ứng	5.000.000	-	57.000.000	-
- Ký quỹ phí cầu đường tự động	3.174.000	-	-	-
	<b>6.517.256.193</b>	<b>-</b>	<b>1.809.238.355</b>	<b>-</b>

#### 8 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	243.358.685.632	186.599.530.100
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	4.752.727.273	1.062.568.181
- Nhà xưởng cho thuê	-	1.047.004.000
- Các công trình khác	1.437.275.052	629.306.741
	<b>249.548.687.957</b>	<b>189.338.409.022</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 2019

### 9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	45.894.522.402	11.821.162.537	842.052.325	3.033.107.071	61.590.844.335
- Mua trong năm			39.245.455	1.542.212.401	1.581.457.856
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>45.894.522.402</b>	<b>11.821.162.537</b>	<b>881.297.780</b>	<b>4.575.319.472</b>	<b>63.172.302.191</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số đầu năm	17.064.754.213	8.834.799.585	842.052.325	1.175.242.465	27.916.848.588
- Khấu hao trong năm	2.341.774.860	633.874.593	5.310.094	192.801.787	3.173.761.334
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>19.406.529.073</b>	<b>9.468.674.178</b>	<b>847.362.419</b>	<b>1.368.044.252</b>	<b>31.090.609.922</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	28.829.768.189	2.986.362.952	-	1.857.864.606	33.673.995.747
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>26.487.993.329</b>	<b>2.352.488.359</b>	<b>33.935.361</b>	<b>3.207.275.220</b>	<b>32.081.692.269</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					8.743.908.454

### 10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
- Số dư đầu năm	171.333.442.874
- Tăng trong năm	7.215.820.729
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>178.549.263.603</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
- Số dư đầu năm	48.511.108.634
- Khấu hao trong năm	8.280.642.970
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>56.791.751.604</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Tại ngày đầu năm	122.822.334.240
<b>- Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>121.757.511.999</b>

*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: 2.335.575.050

### 11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	128.387.073.581	130.808.851.927
- Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.649.636.491	1.694.221.263
- Chi phí trả trước khu Trung tâm dịch vụ	441.388.750	26.226.931.805
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	280.875.272	59.393.489
- Chi phí san nền khu công nghiệp	9.970.635.637	8.457.525.912
- Chi phí hoa hồng môi giới	2.394.331.886	2.461.691.534
	<b>143.123.941.617</b>	<b>169.708.615.930</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 2019

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cấp nước Đồng Nai	1.284.843.630	1.284.843.630	1.302.147.630	1.302.147.630
- Công ty CP cơ điện - điện lực Đồng Nai	-	-	2.594.350.000	2.594.350.000
- Công ty TNHH Kumbu	1.372.383.250	1.372.383.250	849.085.285	849.085.285
- Công ty TNHH MTV Sang Việt	568.776.150	568.776.150	-	-
- Công ty TNHH TM&DV Lộc Trường Thọ	1.764.253.948	1.764.253.948	36.600.024	36.600.024
- Công ty CP xây dựng cao su Đồng Nai	11.765.828	11.765.828	1.543.107.000	1.543.107.000
- Phải trả các đối tượng khác	1.086.355.739	1.086.355.739	1.256.967.521	1.256.967.521
	<b>6.088.378.545</b>	<b>6.088.378.545</b>	<b>7.582.257.460</b>	<b>7.582.257.460</b>

**13 . 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	-	9.472.597.086	9.472.597.086	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(367.500.395)	17.883.190.372	16.622.869.893	892.820.084
- Thuế thu nhập cá nhân	358.078.151	917.884.740	837.555.789	438.407.102
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.961.719.183	1.961.719.183	-
	<b>(9.422.244)</b>	<b>30.235.391.381</b>	<b>28.894.741.951</b>	<b>1.331.227.186</b>

**14 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược	219.515.110.250	70.204.256.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	25.292.315.000	11.521.655.000
- Phải trả Trung tâm phát triển quỹ đất tiền hỗ trợ bồi thường, hỗ trợ bổ sung đợt 4	-	7.826.754.894
	<b>244.807.425.250</b>	<b>89.552.665.894</b>

**15 . 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	14.131.016.252	11.660.243.225
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.891.480	6.891.480
	<b>14.137.907.732</b>	<b>11.667.134.705</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 2019

#### b) Dài hạn

- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	442.638.577.781	397.397.854.049
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	215.762.423	222.653.903
	<b>442.854.340.204</b>	<b>397.620.507.952</b>

## 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 này năm trước	82.000.000.000	35.001.773.482	26.728.054.986	143.729.828.468
Lãi trong kỳ này năm trước	-	-	4.390.539.024	4.390.539.024
Chi tạm ứng cổ tức năm 2018	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối kỳ này năm trước	82.000.000.000	35.001.773.482	14.718.594.010	131.720.367.492
Số dư đầu kỳ	82.000.000.000	36.155.190.727	72.146.694.929	190.301.885.656
Lãi trong kỳ này	-	-	15.440.565.451	15.440.565.451
Chi tạm ứng cổ tức năm 2019	-	-	(24.600.000.000)	(24.600.000.000)
Số dư cuối kỳ	82.000.000.000	36.155.190.727	62.987.260.380	181.142.451.107

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Quý 4 năm nay VND	Quý 4 năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(8.200.000.000)	(16.400.000.000)

### 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 được mua lại	-	-
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.		



## 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 2019

#### e) Các quỹ công ty

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	36.155.190.727	35.001.773.482
	<b>36.155.190.727</b>	<b>35.001.773.482</b>

#### 17 . 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 4.024.381,3 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)	20.161,80	235,29

##### 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	-
Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	-
	<b>115.800.990</b>	<b>6.150.668</b>

#### 18 . 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	15.748.495.332	13.620.833.015
Doanh thu cung cấp nước sạch	3.622.051.500	3.446.699.500
Doanh thu xử lý nước thải	1.307.926.466	1.138.302.708
	<b>20.678.473.298</b>	<b>18.205.835.223</b>

#### 19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	3.986.836.243	3.397.303.925
Giá vốn cung cấp nước sạch	3.577.658.764	3.514.199.407
Giá vốn xử lý nước thải	1.469.110.574	1.200.224.143
Giá vốn bán đất nền dự án khu TTDV	(5.221.280.682)	-
	<b>3.812.324.899</b>	<b>8.111.727.475</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 2019

**20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.521.636.304	2.476.189.452
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	185.173
	<b><u>8.521.636.304</u></b>	<b><u>2.476.374.625</u></b>

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	14.794.521
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.906.629	-
	<b><u>2.906.629</u></b>	<b><u>14.794.521</u></b>

**22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	161.541.198	204.510.788
Chi phí nhân công	4.304.938.477	3.532.677.747
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.054.058	364.475.687
Thuế, phí, lệ phí	65.059.994	62.485.165
Chi phí dự phòng	(10.216.302)	98.531.602
Chi phí dịch vụ mua ngoài	445.821.136	620.111.123
Chi phí khác bằng tiền	1.252.231.124	2.094.476.080
	<b><u>6.297.429.685</u></b>	<b><u>6.977.268.192</u></b>

**23 . THU NHẬP KHÁC**

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Tiền phạt thu được	352.326.829	342.792.896
Thu nhập khác	62.834.062	29.841.559
	<b><u>415.160.891</u></b>	<b><u>372.634.455</u></b>

**24 . CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Các khoản phạt chậm nộp	-	88.970.799
Chi phí khác	1.047.004.000	-
	<b><u>1.047.004.000</u></b>	<b><u>88.970.799</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 4 năm nay VND	Quý 4 năm trước VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.455.605.280	5.862.083.316
Các khoản điều chỉnh tăng	3.461.571.923	707.056.468
- Chi phí không hợp lệ	3.218.238.592	525.989.799
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	243.333.331	181.066.669
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	21.904.481.665	6.556.444.246
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	9.122.637.413	1.665.104.104
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	12.781.844.252	4.891.340.142
Chi phí thuế TNDN		
- Thuế TNDN theo thuế suất 10%	912.263.741	166.510.410
- Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.556.368.850	978.268.030
- Thuế TNDN được ưu đãi giảm 50% đối với thu nhập chịu thuế 10%	(456.131.870)	(83.255.205)
- Thuế TNDN điều chỉnh các năm trước		407.481.949
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.012.500.721</b>	<b>1.469.005.184</b>

**26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm 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	375.787.951	385.944.383
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>375.787.951</b>	<b>385.944.383</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Quý 4 năm nay VND	Quý 4 năm trước 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>

**27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý 4 năm nay VND	Quý 4 năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	15.440.565.451	4.390.539.024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	15.440.565.451	4.390.539.024
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>1.883</b>	<b>535</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 2019

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.

#### 28 . 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	253.401.198	246.165.788
Chi phí nhân công	5.014.421.013	4.248.788.096
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.814.983.842	2.949.205.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.965.121.836	1.202.641.137
Chi phí khác bằng tiền	(1.938.173.305)	6.442.195.309
	<b>10.109.754.584</b>	<b>15.088.995.667</b>

#### 29 . 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	Quý 4 năm trước
		VND	VND
<b>Chi trả cổ tức</b>			
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn	-	5.915.520.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	33.506.200	18.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
		VND	VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	7.129.800.000	4.753.200.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn	8.873.280.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
- Thu nhập của Tổng giám đốc	375.767.313	368.827.020
- Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	835.008.274	778.620.622

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2020

Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

  
Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng  
Nguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT