

Số: 144 /CBTT-CPTN

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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
- 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 năm 2023, trong đó: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giảm 55,51% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể:

| STT | CHỈ TIÊU | Năm 2023 (VNĐ) | Năm 2022 (VNĐ) | Tỷ lệ % |
|-----|---|-----------------------|------------------------|---------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 97.552.130.457 | 254.096.237.750 | 38,39% |
| 1.1 | Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 74.522.860.806 | 232.289.678.070 | 32,08% |
| 1.2 | Doanh thu hoạt động tài chính | 23.022.201.849 | 14.578.232.612 | 157,92% |
| 1.3 | Thu nhập khác | 7.067.802 | 7.228.327.068 | 0,09% |
| 2 | Tổng chi phí | 60.962.948.357 | 171.339.419.348 | 35,58% |
| 2.1 | Chi phí quản lý Doanh nghiệp | 22.196.110.344 | 26.059.222.656 | 85,17% |

| | | | | |
|----------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 2.2 | Giá vốn hàng bán | 38.491.469.855 | 145.001.204.099 | 26,54% |
| 2.3 | Chi phí khác | 275.368.158 | 278.992.593 | 98,7% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 28.766.331.975 | 64.658.857.784 | 44,49% |

- Tại Dự án Khu TTDV: không còn ghi nhận doanh thu bán đất nền Liên kế - Biệt thự.
- Tại Dự án Khu công nghiệp: do ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế, tình hình sản xuất kinh doanh các Doanh nghiệp vẫn còn nhiều khó khăn sau đại dịch Covid - 19, đơn hàng còn hạn chế, nguồn lao động thu hẹp nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể doanh thu cấp nước sạch, xử lý nước thải sụt giảm.

➤ Lợi nhuận sau thuế đạt 28.766 triệu đồng giảm 55,51% so với cùng kỳ năm trước.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 22/02/2024 tại đường dẫn 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 22 tháng 02 năm 2024
Người được Ủy quyền Công bố thông tin
(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)



NGUYỄN HỮU TRÍ

Số: 144A /CBTT-CPTN

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Thống Nhất thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Mã chứng khoán: BAX

Địa chỉ: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 392 4377

Fax: (0251) 392 4692

Website: www.bauxeo.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 22/02/2024 tại đường dẫn www.bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

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

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2023



NGUYỄN HỮU TRÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

NỘI DUNG

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Hội đồng quản trị | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | 05 - 36 |
| Bảng cân đối kế toán | 05 - 06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 08 - 09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 10 - 36 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Dũng | Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Hữu Trung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Hữu Trí | Phó Tổng Giám đốc |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|---------------------|------------|
| Ông Đào Sĩ Du | Trưởng ban |
| Ông Lê Minh Chương | Thành viên |
| Ông Nguyễn Chí Hiếu | Thành viên |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Thành Sơn

Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024



Số: 190224.001/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 19 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

Phạm Văn Sang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 270.287.279.321 | 306.303.361.128 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 6.502.281.214 | 86.146.902.752 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.502.281.214 | 2.646.902.752 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 5.000.000.000 | 83.500.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 219.000.000.000 | 183.500.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 219.000.000.000 | 183.500.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 30.560.094.300 | 19.101.723.632 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 14.439.542.485 | 15.377.143.455 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 373.286.360 | 244.833.448 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 15.747.265.455 | 3.479.746.729 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 09 | 13.854.003.713 | 15.905.986.861 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 13.854.003.713 | 15.905.986.861 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 370.900.094 | 1.648.747.883 |
| 152 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | 370.900.094 | 1.648.747.883 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 454.543.312.857 | 461.453.743.641 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 25.520.483.592 | 27.618.762.587 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 25.520.483.592 | 27.618.762.587 |
| 222 | - Nguyên giá | | 68.389.143.334 | 67.389.878.230 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (42.868.659.742) | (39.771.115.643) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 11 | 162.918.209.085 | 115.945.831.853 |
| 231 | - Nguyên giá | | 258.291.752.074 | 200.793.114.969 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (95.373.542.989) | (84.847.283.116) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 135.140.642.437 | 183.622.529.527 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 08 | 135.140.642.437 | 183.622.529.527 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 130.963.977.743 | 134.266.619.674 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 130.628.815.520 | 133.921.301.019 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 27.a | 335.162.223 | 345.318.655 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 724.830.592.178 | 767.757.104.769 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 514.174.691.284 | 522.671.267.944 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 45.047.590.253 | 39.363.657.555 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 4.360.006.250 | 17.638.962.378 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 1.026.357.289 | - |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 3.033.799.243 | 1.671.091.921 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 16 | 2.894.607.573 | 2.894.607.573 |
| 318 | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 17 | 15.427.066.853 | 15.341.985.021 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 18.153.826.436 | 1.630.251.959 |
| 322 | 7. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 151.926.609 | 186.758.703 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 469.127.101.031 | 483.307.610.389 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 17 | 469.127.101.031 | 483.307.610.389 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 210.655.900.894 | 245.085.836.825 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 19 | 210.655.900.894 | 245.085.836.825 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 82.000.000.000 | 82.000.000.000 |
| 411a | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 82.000.000.000 | 82.000.000.000 |
| 418 | 2. Quỹ đầu tư phát triển | | 103.396.325.127 | 98.426.979.041 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 25.259.575.767 | 64.658.857.784 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 12.893.243.792 | - |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 12.366.331.975 | 64.658.857.784 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 724.830.592.178 | 767.757.104.769 |

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng

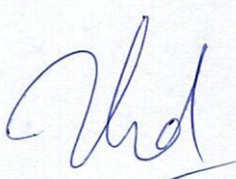


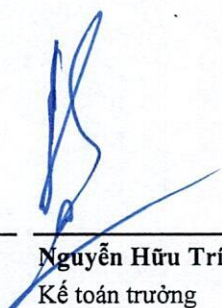
Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 74.522.860.806 | 232.289.678.070 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 74.522.860.806 | 232.289.678.070 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 22 | 38.491.469.855 | 145.001.204.099 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 36.031.390.951 | 87.288.473.971 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 23 | 23.022.201.849 | 14.578.232.612 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | | - | - |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | - | - |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 22.196.110.344 | 26.059.222.656 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 36.857.482.456 | 75.807.483.927 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 25 | 7.067.802 | 7.228.327.068 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 275.368.158 | 278.992.593 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (268.300.356) | 6.949.334.475 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 36.589.182.100 | 82.756.818.402 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 26 | 7.812.693.693 | 18.087.804.186 |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 27.b | 10.156.432 | 10.156.432 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>28.766.331.975</u> | <u>64.658.857.784</u> |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 28 | 3.015 | 7.178 |


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023
 (Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | | | VND | VND |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 36.589.182.100 | 82.756.818.402 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 13.994.452.699 | 12.863.271.451 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (75.969) | (69.317) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (23.022.125.880) | (14.578.232.612) |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 27.561.432.950 | 81.041.787.924 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 2.083.107.665 | (9.440.391.338) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 2.051.983.148 | 75.185.973.578 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (26.595.423.068) | (78.341.590.181) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 3.292.485.499 | 3.717.870.074 |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (6.166.121.391) | (18.049.826.794) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (5.831.100.000) | (5.405.800.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (3.603.635.197) | 48.708.023.263 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (10.386.663.846) | (34.278.641.828) |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (260.000.000.000) | (369.500.000.000) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 224.500.000.000 | 413.900.000.000 |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 10.758.495.336 | 15.086.484.938 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (35.128.168.510) | 25.207.843.110 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 36 | 1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (40.912.893.800) | (41.565.537.100) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (40.912.893.800) | (41.565.537.100) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (79.644.697.507) | 32.350.329.273 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-------|---|-------------|----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 86.146.902.752 | 53.796.504.162 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 75.969 | 69.317 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | <u>6.502.281.214</u> | <u>86.146.902.752</u> |

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 82.000.000.000 VND; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 43 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 44 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2023, Công ty chuyển nhượng Bất động sản bao gồm biệt thự, nhà liền kề và nhà ở xã hội tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với tổng diện tích là 296,2 m² (diện tích chuyển nhượng năm 2022 là 10.003,8 m²) dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động giảm 157,77 tỷ VND so với năm 2022.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị (sau đây gọi tắt là “Ban quản trị”) phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban quản trị đánh giá là hợp lý.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . 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 khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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 năm.

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 30 năm
- Phương tiện vận tải 06 - 20 năm

- Thiết bị dụng cụ quản lý 03 - 07 năm
- Các tài sản khác 03 - 05 năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp 10 - 30 năm
- Nhà chung cư 40 năm
- Bất động sản đầu tư khác 36 năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được kết chuyển ghi tăng thành phẩm bất động sản khi hoàn thành hoặc kết chuyển thẳng vào giá vốn khi hoàn thành bàn giao cho người mua.

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 02 năm.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí thực tế chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng cho thuê lại đất.
- Chi phí đền bù, chi phí san nền Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả theo các quyết định phê duyệt phương án đền bù và được phân bổ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu công nghiệp.
- Chi phí đo vẽ, thiết kế quy hoạch Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí đánh giá tác động môi trường được ghi nhận theo chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian 7 năm.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả như chi phí trích trước làm giấy chứng nhận QSDĐ được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.19 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.20 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

a) 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

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

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.23 . 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 nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 14.159.450 | 32.144.590 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.488.121.764 | 2.614.758.162 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 5.000.000.000 | 83.500.000.000 |
| | 6.502.281.214 | 86.146.902.752 |

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với lãi suất 3,85%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 219.000.000.000 | - | 183.500.000.000 | - |
| | 219.000.000.000 | - | 183.500.000.000 | - |

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư tài chính là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 219.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 11,4%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 1.030.879 | - | 750.551 | - |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio | 1.030.879 | - | 750.551 | - |
| Bên khác | 14.438.511.606 | - | 15.376.392.904 | - |
| - Công ty Cổ phần Sao Việt | 377.669.270 | - | 502.596.125 | - |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Green Việt Nam | - | - | 414.750.600 | - |
| - Phải thu khách hàng mua nhà, đất liền kề | 12.967.875.952 | - | 12.979.787.702 | - |
| - Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân | 350.714.205 | - | 254.985.586 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 742.252.179 | - | 1.224.272.891 | - |
| | 14.439.542.485 | - | 15.377.143.455 | - |

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|--------------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 44.000.000 | - | 180.400.000 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa | 44.000.000 | - | 180.400.000 | - |
| Bên khác | 329.286.360 | - | 64.433.448 | - |
| - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai | 153.786.360 | - | - | - |
| - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến | 108.000.000 | - | - | - |
| - Trả trước cho người bán khác | 67.500.000 | - | 64.433.448 | - |
| | 373.286.360 | - | 244.833.448 | - |

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| a.1) Chi tiết theo nội dung | | | | |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay | 15.725.870.273 | - | 3.462.239.729 | - |
| - Tạm ứng | 15.000.000 | - | 15.000.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 6.395.182 | - | 2.507.000 | - |
| | 15.747.265.455 | - | 3.479.746.729 | - |
| a.2) Chi tiết theo đối tượng | | | | |
| Bên khác | | | | |
| - Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai | 372.301.370 | - | 378.778.083 | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai | 10.141.134.246 | - | 588.142.465 | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa | 431.324.658 | - | 397.564.385 | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Đồng Nai | 2.447.589.041 | - | 879.857.535 | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đồng Nai | 1.842.509.589 | - | 578.630.137 | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai | - | - | 264.376.712 | - |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom | - | - | 345.794.522 | - |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai | - | - | 29.095.890 | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai | 397.945.205 | - | - | - |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai | 93.066.164 | - | - | - |
| - Các khoản phải thu khác | 21.395.182 | - | 17.507.000 | - |
| | 15.747.265.455 | - | 3.479.746.729 | - |

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*) | 127.732.700.930 | 182.749.069.904 |
| - Hàng rào Khu công nghiệp | 3.051.429.900 | 153.523.492 |
| - Đường nội bộ, đường song hành và các nút giao thông KCN | 4.240.147.971 | - |
| - Các công trình khác | 116.363.636 | 719.936.131 |
| | 135.140.642.437 | 183.622.529.527 |
| Trong đó: Chi phí thi công, xây lắp phát sinh trong năm với bên liên quan. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32) | 4.621.114.637 | 11.185.261.240 |

(*) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1921/QĐ-UBND ngày 11/08/2023 với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 179.654,4 m². Trong đó, phần đất nhà liên kế : 62.327 m² (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m² (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m²; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m² chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m².
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m² (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề)
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m² (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng TMDV);
 - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
 - + Đất giao thông: 110.917,7 m².
- Tổng vốn đầu tư: 842.482.345.748 VND;
- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Các chi phí khác.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ 2013 - tháng 2 năm 2026
 - + Đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Đã hoàn thành và bàn giao khu nhà ở liền kề, biệt thự và 1 Block CC6 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Đã hoàn thiện trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11).
- Trong năm, Công ty đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11) với tổng diện tích sử dụng là 12.369 m² tương ứng với giá trị kết chuyển là 56.574.930.683 VND;

- Dự án đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các năm trước là 55.866,3 m² đất nền nhà liên kế (542 lô) và 19.473,8 m² đất phải xây nhà (143 lô nhà liên kế và 23 lô biệt thự) và 812,1 m² căn nhà ở xã hội (25 căn), đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong kỳ này 296,2 m² tương đương 09 căn nhà ở xã hội. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 21)

9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Hàng hóa bất động sản (*) | 13.854.003.713 | - | 15.905.986.861 | - |
| | 13.854.003.713 | - | 15.905.986.861 | - |

(*) Đến thời điểm 31/12/2023, thành phẩm bất động sản là chi phí 11 căn nhà ở thương mại và 38 căn nhà ở xã hội với tổng diện tích là 1.999,8 m² thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 48.007.497.451 | 12.776.112.538 | 1.817.357.860 | 4.788.910.381 | 67.389.878.230 |
| - Mua trong năm | - | - | 63.421.239 | - | 63.421.239 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | - | - | 1.245.112.592 | - | 1.245.112.592 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (309.268.727) | - | (309.268.727) |
| Số dư cuối năm | 48.007.497.451 | 12.776.112.538 | 2.816.622.964 | 4.788.910.381 | 68.389.143.334 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 26.302.498.837 | 9.852.732.335 | 1.521.463.443 | 2.094.421.028 | 39.771.115.643 |
| - Khấu hao trong năm | 2.375.307.124 | 543.575.816 | 258.818.655 | 229.111.231 | 3.406.812.826 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (309.268.727) | - | (309.268.727) |
| Số dư cuối năm | 28.677.805.961 | 10.396.308.151 | 1.471.013.371 | 2.323.532.259 | 42.868.659.742 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 21.704.998.614 | 2.923.380.203 | 295.894.417 | 2.694.489.353 | 27.618.762.587 |
| Tại ngày cuối năm | 19.329.691.490 | 2.379.804.387 | 1.345.609.593 | 2.465.378.122 | 25.520.483.592 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.329.514.111 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp ⁽¹⁾ | Nhà chung cư ⁽²⁾ | Bất động sản đầu tư khác ⁽³⁾ | Cộng |
|-------------------------------|---|-----------------------------|--|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 195.413.067.306 | 5.380.047.663 | - | 200.793.114.969 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản | 985.086.422 | - | 56.574.930.683 | 57.560.017.105 |
| - Thanh lý | (61.380.000) | - | - | (61.380.000) |
| Số dư cuối năm | 196.336.773.728 | 5.380.047.663 | 56.574.930.683 | 258.291.752.074 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 84.748.275.300 | 99.007.816 | - | 84.847.283.116 |
| - Khấu hao trong năm | 9.251.883.055 | 134.501.204 | 1.201.255.614 | 10.587.639.873 |
| - Thanh lý | (61.380.000) | - | - | (61.380.000) |
| Số dư cuối năm | 93.938.778.355 | 233.509.020 | 1.201.255.614 | 95.373.542.989 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 110.664.792.006 | 5.281.039.847 | - | 115.945.831.853 |
| Tại ngày cuối năm | 102.397.995.373 | 5.146.538.643 | 55.373.675.069 | 162.918.209.085 |

(1) Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 330,86 ha, theo các hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn cho thuê từ 36 năm đến 50 năm (Chi tiết các khoản nhận trước tiền thuê cho nhiều năm xem tại Thuyết minh số 17).

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

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

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn cho thuê: 7.961.839.204 VND
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 60.036.301.518 VND (Năm 2022 là 57.486.869.966 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Hội đồng quản trị Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*) | 117.183.394.213 | 120.303.228.189 |
| Chi phí đo vẽ, thiết kế | 1.471.297.403 | 1.515.882.175 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ | 90.595.143 | 241.418.025 |
| Chi phí san nền khu công nghiệp | 8.976.812.410 | 9.248.837.030 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 1.679.777.014 | 1.733.648.290 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 1.226.939.337 | 878.287.310 |
| | <u>130.628.815.520</u> | <u>133.921.301.019</u> |

(*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 33,36 tỷ VND theo văn bản 5422/STC-QLG&CS ngày 29/09/2020 của Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ từ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu Công nghiệp.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Bên liên quan | 2.658.008.647 | 2.658.008.647 | 3.412.170.230 | 3.412.170.230 |
| - Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa | 21.444.840 | 21.444.840 | 19.494.640 | 19.494.640 |
| - Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch | - | - | 198.087.260 | 198.087.260 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai | - | - | 3.194.588.330 | 3.194.588.330 |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng cao su An Lộc | 2.636.563.807 | 2.636.563.807 | - | - |
| Bên khác | 1.701.997.603 | 1.701.997.603 | 14.226.792.148 | 14.226.792.148 |
| - Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | 492.846.220 | 492.846.220 | 826.266.000 | 826.266.000 |
| - Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Lộc Trường Thọ | 287.114.243 | 287.114.243 | 736.248.947 | 736.248.947 |
| - Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát | 586.056.241 | 586.056.241 | 3.565.411.232 | 3.565.411.232 |
| - Công ty TNHH Một thành viên Thảo Kiên Phát | - | - | 6.926.824.457 | 6.926.824.457 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 335.980.899 | 335.980.899 | 2.172.041.512 | 2.172.041.512 |
| | 4.360.006.250 | 4.360.006.250 | 17.638.962.378 | 17.638.962.378 |

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Bên liên quan | 72.942.675 | 72.942.675 | 72.942.675 | 72.942.675 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio | 72.942.675 | 72.942.675 | - | - |
| Bên khác | 953.414.614 | 953.414.614 | 953.414.614 | 953.414.614 |
| - Công ty TNHH Sanlim Furniture | 579.879.284 | 579.879.284 | - | - |
| - Công ty ShingMark Vina | 299.759.272 | 299.759.272 | - | - |
| - Người mua trả tiền trước khác | 73.776.058 | 73.776.058 | - | - |
| | 1.026.357.289 | 1.026.357.289 | 1.026.357.289 | 1.026.357.289 |

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | | Số phải nộp đầu năm | | Số đã thực nộp trong năm | | Số phải thu cuối năm | | Số phải nộp cuối năm | |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | | VND | | VND | | VND | | VND | |
| Thuế Giá trị gia tăng | - | - | 1.515.528.112 | - | 1.515.528.112 | - | - | - | - | - |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | - | 791.447.625 | 7.812.693.693 | - | 6.166.121.391 | - | - | - | - | 2.438.019.927 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | - | 879.644.296 | 1.747.734.621 | - | 2.031.599.601 | - | - | - | - | 595.779.316 |
| Thuế Nhà đất, tiền thuê đất | - | - | 2.207.153.703 | - | 2.207.153.703 | - | - | - | - | - |
| Thuế bảo vệ môi trường | - | - | 14.851.915 | - | 14.851.915 | - | - | - | - | - |
| Các loại thuế khác | - | - | 3.000.000 | - | 3.000.000 | - | - | - | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 443.768.515 | - | 443.768.515 | - | - | - | - | - |
| | - | 1.671.091.921 | 13.744.730.559 | 13.744.730.559 | 12.382.023.237 | 12.382.023.237 | 12.382.023.237 | 12.382.023.237 | 12.382.023.237 | 3.033.799.243 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Trích trước chi phí làm giấy chứng nhận QSDĐ | 2.894.607.573 | 2.894.607.573 |
| | 2.894.607.573 | 2.894.607.573 |

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <u>31/12/2023</u> | <u>01/01/2023</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*) | 15.418.692.040 | 15.332.943.541 |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất | 8.374.813 | 9.041.480 |
| | <u>15.427.066.853</u> | <u>15.341.985.021</u> |
| b) Dài hạn | | |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*) | 468.933.629.528 | 483.105.764.073 |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất | 193.471.503 | 201.846.316 |
| | <u>469.127.101.031</u> | <u>483.307.610.389</u> |

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

- + Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 659.590.791.628 VND;
- + Doanh thu đã ghi nhận lũy kế đến ngày 31/12/2022: 159.732.799.457 VND;
- + Doanh thu đã ghi nhận trong năm: 15.505.670.603 VND;
- + Doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2023: 484.352.321.568 VND;

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>31/12/2023</u> | <u>01/01/2023</u> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 460.000.000 | 460.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 17.553.035.183 | 1.065.928.983 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 140.791.253 | 104.322.976 |
| | <u>18.153.826.436</u> | <u>1.630.251.959</u> |
| b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32) | | |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | 4.840.800.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai | 5.915.520.000 | - |
| | <u>10.756.320.000</u> | <u>-</u> |

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

19 . 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 | VND | VND | |
| Số dư đầu năm trước | 82.000.000.000 | 84.083.041.856 | 60.333.386.197 | 226.416.428.053 | | | |
| Lãi trong năm trước | - | - | 64.658.857.784 | 64.658.857.784 | | | |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển | - | 14.343.937.185 | (14.343.937.185) | - | | | |
| Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (3.300.000.000) | (3.300.000.000) | | | |
| Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành | - | - | (1.689.449.012) | (1.689.449.012) | | | |
| Chia cổ tức 2021 | - | - | (41.000.000.000) | (41.000.000.000) | | | |
| Số dư cuối năm trước | 82.000.000.000 | 98.426.979.041 | 64.658.857.784 | 245.085.836.825 | | | |
| Số dư đầu năm nay | 82.000.000.000 | 98.426.979.041 | 64.658.857.784 | 245.085.836.825 | | | |
| Lãi trong năm nay | - | - | 28.766.331.975 | 28.766.331.975 | | | |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển | - | 4.969.346.086 | (4.969.346.086) | - | | | |
| Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (3.856.502.172) | (3.856.502.172) | | | |
| Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành | - | - | (1.939.765.734) | (1.939.765.734) | | | |
| Chia cổ tức 2022 | - | - | (41.000.000.000) | (41.000.000.000) | | | |
| Tạm ứng cổ tức năm 2023 (*) | - | - | (16.400.000.000) | (16.400.000.000) | | | |
| Số dư cuối năm nay | 82.000.000.000 | 103.396.325.127 | 25.259.575.767 | 210.655.900.894 | | | |

(*) Theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 22/11/2023, Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023, cụ thể:

- Tỷ lệ chi tạm ứng cổ tức: 20%/mệnh giá (2.000 VND/cổ phần);
- Thời gian chốt danh sách cổ đông để chi tạm ứng cổ tức: ngày 19/12/2023;
- Thời gian thanh toán cổ tức: ngày 16/01/2024;

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

| | Tỷ lệ (%) | Số tiền VND |
|--|--------------|----------------|
| Lợi nhuận chưa phân phối đến 31/12/2022 | 100,00 | 64.658.857.784 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | 7,69 | 4.969.346.086 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 5,96 | 3.856.502.172 |
| Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành | 3,00 | 1.939.765.734 |
| Chi trả cổ tức (*) | 63,41 | 41.000.000.000 |
| (*) Công ty đã thực hiện chia cổ tức là 41 tỷ đồng, tương ứng 50% vốn điều lệ. | | |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 19,94 | 12.893.243.792 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ (%) | Cuối năm VND | Tỷ lệ (%) | Đầu năm VND |
|---|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| - Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai | 36,07 | 29.577.600.000 | 36,07 | 29.577.600.000 |
| - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | 29,52 | 24.204.000.000 | 29,52 | 24.204.000.000 |
| - Ông Quách Trọng Nguyên | 6,47 | 5.304.800.000 | 6,47 | 5.304.800.000 |
| - America LLC | 15,11 | 12.388.000.000 | 14,16 | 11.613.000.000 |
| - Các Cổ đông khác | 12,83 | 10.525.600.000 | 13,78 | 11.300.600.000 |
| | 100 | 82.000.000.000 | 100 | 82.000.000.000 |

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

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - 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 | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 1.065.928.983 | 1.631.466.083 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | | |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 41.000.000.000 | 41.000.000.000 |
| + Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 16.400.000.000 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền | (40.912.893.800) | (41.565.537.100) |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | (40.912.893.800) | (41.565.537.100) |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | 17.553.035.183 | 1.065.928.983 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 8.200.000 | 8.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 8.200.000 | 8.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 8.200.000 | 8.200.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần | | |

e) Các quỹ công ty

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 103.396.325.127 | 98.426.979.041 |
| | 103.396.325.127 | 98.426.979.041 |

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

a) Cam kết thuê hoạt động

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

b) Ngoại tệ các loại

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------|------------|------------|
| Đồng đô la Mỹ (USD) | 110,10 | 123,30 |

c) Nợ khó đòi đã xử lý

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty TNHH Shing Mark Vina | 6.150.668 | 6.150.668 |
| - Công ty TNHH KL Texwell Vina | 66.529.068 | 66.529.068 |
| - Công ty TNHH An Thiên Lý | 43.121.254 | 43.121.254 |
| | 115.800.990 | 115.800.990 |

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

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng | 60.036.301.518 | 57.486.869.966 |
| Doanh thu cung cấp nước sạch | 9.574.359.460 | 14.527.214.000 |
| Doanh thu xử lý nước thải | 3.061.531.650 | 5.292.131.963 |
| Doanh thu bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*) | 1.850.668.178 | 154.983.462.141 |
| | 74.522.860.806 | 232.289.678.070 |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan | 1.751.356.163 | 910.549.481 |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

(*) Đây là doanh thu bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong năm nay là 296,2 m² (năm trước là 10.003,8 m²) (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9).

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng | 19.352.703.211 | 21.710.751.869 |
| Giá vốn cung cấp nước sạch | 9.288.564.515 | 14.070.586.584 |
| Giá vốn xử lý nước thải | 4.388.247.047 | 5.069.790.768 |
| Giá vốn bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ | 5.461.955.082 | 104.150.074.878 |
| | 38.491.469.855 | 145.001.204.099 |
| Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32) | 2.744.478.161 | 3.108.097.390 |

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 23.022.125.880 | 14.574.512.729 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | - | 3.650.566 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 75.969 | 69.317 |
| | 23.022.201.849 | 14.578.232.612 |

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 586.096.941 | 675.710.963 |
| Chi phí nhân công | 14.442.168.095 | 15.793.867.390 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 564.817.719 | 679.713.678 |
| Thuế, phí, và lệ phí | 151.735.171 | 151.016.611 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.910.910.477 | 2.672.639.281 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.540.381.941 | 6.086.274.733 |
| | 22.196.110.344 | 26.059.222.656 |

25 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--------------------|------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền phạt thu được | - | 7.145.422.334 |
| Thu nhập khác | 7.067.802 | 82.904.734 |
| | 7.067.802 | 7.228.327.068 |

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 40.480.926.513 | 45.923.600.027 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 2.345.701.499 | 3.439.448.751 |
| - Chi phí không hợp lệ | 462.368.158 | 1.464.448.743 |
| - Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát | 1.883.333.341 | 1.975.000.008 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (50.782.152) | (50.782.152) |
| - Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước | (50.782.152) | (50.782.152) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 38.934.875.872 | 49.312.266.626 |
| - Thu nhập chịu thuế suất 20% | 42.775.845.860 | 49.312.266.626 |
| - Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản | (3.840.969.988) | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | 7.786.975.174 | 9.862.453.325 |
| Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay | 25.718.519 | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (64.483.816) | 5.066.193.042 |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | (5.310.189.950) | (14.993.130.183) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính | 2.438.019.927 | (64.483.816) |
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản | (3.891.744.413) | 36.833.218.375 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 3.891.744.413 | 4.293.535.928 |
| - Chi phí không hợp lệ | 50.774.425 | 4.293.535.928 |
| - Bù trừ lãi hoạt động kinh doanh chính | 3.840.969.988 | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | - | 41.126.754.303 |
| - Thu nhập chịu thuế suất 10% | - | (997.716.781) |
| - Thu nhập chịu thuế suất 20% | - | 42.124.471.084 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 8.225.350.861 |
| - Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10% | - | - |
| - Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20% | - | 8.225.350.861 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 8.225.350.861 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản | 855.931.441 | (4.312.722.809) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản | (855.931.441) | (3.056.696.611) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản | - | 855.931.441 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 7.812.693.693 | 18.087.804.186 |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | 2.438.019.927 | 791.447.625 |

27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| | 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 | 335.162.223 | 345.318.655 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 335.162.223 | 345.318.655 |

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 10.156.432 | 10.156.432 |
| | 10.156.432 | 10.156.432 |

28 . 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:

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 28.766.331.975 | 64.658.857.784 |
| Các khoản điều chỉnh | (4.046.194.500) | (5.796.267.906) |
| - <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i> | (4.046.194.500) | (5.796.267.906) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 24.720.137.475 | 58.862.589.878 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 8.200.000 | 8.200.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 3.015 | 7.178 |

Công ty tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành dựa trên công bố dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 598.746.941 | 1.108.369.811 |
| Chi phí nhân công | 15.150.518.224 | 17.836.872.672 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 13.994.452.699 | 12.863.271.451 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.647.784.727 | 34.366.594.502 |
| Chi phí khác bằng tiền | 14.244.094.460 | 51.231.312.408 |
| | 58.635.597.051 | 117.406.420.844 |

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam, như doanh thu, chi phí, hàng hóa....

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2023 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.488.121.764 | - | - | 6.488.121.764 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 30.186.807.940 | - | - | 30.186.807.940 |
| Các khoản cho vay | 219.000.000.000 | - | - | 219.000.000.000 |
| | 255.674.929.704 | - | - | 255.674.929.704 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 86.114.758.162 | - | - | 86.114.758.162 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 18.856.890.184 | - | - | 18.856.890.184 |
| Các khoản cho vay | 183.500.000.000 | - | - | 183.500.000.000 |
| | 288.471.648.346 | - | - | 288.471.648.346 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2023 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 22.513.832.686 | - | - | 22.513.832.686 |
| Chi phí phải trả | 2.894.607.573 | - | - | 2.894.607.573 |
| | 25.408.440.259 | - | - | 25.408.440.259 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 19.269.214.337 | - | - | 19.269.214.337 |
| Chi phí phải trả | 2.894.607.573 | - | - | 2.894.607.573 |
| | 22.163.821.910 | - | - | 22.163.821.910 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

32 . NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | Cổ đông lớn |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản | Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty |
| Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa | Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa | Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty |
| Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch | Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty |

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai | Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai - Cổ đông lớn của Công ty |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc | Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng nai |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio | Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa |
| Ông Nguyễn Thành Sơn | Chủ tịch |
| Ông Trần Trung Tuấn | Phó Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Cao Nhơn | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Hữu Tịnh | Nguyên Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Hoàng Dũng | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Thu Thảo | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Văn Thạnh | Thành viên HĐQT |
| Ông Trần Hữu Trung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Hữu Trí | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đào Sĩ Du | Trưởng ban Kiểm soát |
| Ông Lê Minh Chương | Thành viên Ban Kiểm soát |
| Ông Nguyễn Chí Hiếu | Thành viên Ban Kiểm soát |

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

| | <u>Năm 2023</u> | <u>Năm 2022</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.751.356.163 | 910.549.481 |
| Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản | 1.354.449.726 | 451.989.674 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai | - | 1.897.200 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio | 396.906.437 | 456.662.607 |
| Mua hàng hóa, vật tư | 2.744.478.161 | 3.108.097.390 |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | 49.658.400 | 89.323.200 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa | 996.660.000 | 1.232.820.000 |
| Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa | 293.649.886 | 323.839.243 |
| Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch | 1.277.457.395 | 1.448.142.220 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio | 109.542.480 | 13.972.727 |
| Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai | 17.510.000 | - |
| Chia cổ tức | 37.647.120.000 | 26.890.800.000 |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | 16.942.800.000 | 12.102.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai | 20.704.320.000 | 14.788.800.000 |
| Chi trả cổ tức | 26.890.800.000 | 26.890.800.000 |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa | 12.102.000.000 | 12.102.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai | 14.788.800.000 | 14.788.800.000 |
| Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng | 4.621.114.637 | 11.185.261.240 |
| Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa | 507.851.852 | 658.514.815 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai | - | 10.526.746.425 |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc | 4.113.262.785 | - |

Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt

| | Chức vụ | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--------------------------|---|----------------------|----------------------|
| | | VND | VND |
| | | 7.376.554.554 | 7.542.484.212 |
| - Ông Nguyễn Thành Sơn | Chủ tịch HĐQT | 417.166.668 | 395.066.668 |
| - Ông Trần Trung Tuấn | Phó Chủ tịch HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 16/03/2023) | 200.000.001 | - |
| Ông Lê Hữu Tịnh | Nguyên Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023) | 208.766.667 | 390.466.668 |
| - Ông Nguyễn Văn Hồng | Nguyên Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 27/12/2022) | 156.300.000 | 402.766.668 |
| - Ông Nguyễn Cao Nhơn | Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 16/03/2023) | 200.000.001 | - |
| - Ông Nguyễn Hoàng Dũng | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc | 1.829.427.421 | 1.885.142.336 |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Thảo | Thành viên HĐQT | 388.766.668 | 292.616.668 |
| - Ông Nguyễn Văn Thạnh | Thành viên HĐQT | 398.766.668 | 390.466.668 |
| - Ông Lê Văn Liêm | Nguyên Thành viên HĐQT | - | 92.850.000 |
| - Ông Trần Hữu Trung | Phó Tổng Giám đốc | 1.256.396.896 | 1.339.920.934 |
| - Ông Nguyễn Hữu Trí | Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng | 1.256.396.896 | 1.339.920.934 |
| - Ông Đào Sĩ Du | Trưởng Ban kiểm soát | 408.766.668 | 390.466.668 |
| - Ông Lê Minh Chương | Thành viên Ban kiểm soát | 327.900.000 | 311.400.000 |
| - Ông Nguyễn Chí Hiếu | Thành viên Ban kiểm soát | 327.900.000 | 311.400.000 |

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

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024