

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

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

**---๐๐---**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ 4**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**Trăng Bom, ngày 08 tháng 01 năm 2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>270.287.279.321</b>	<b>306.303.361.128</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>6.502.281.214</b>	<b>86.146.902.752</b>
1. Tiền	111		1.502.281.214	2.646.902.752
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	83.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>219.000.000.000</b>	<b>183.500.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	219.000.000.000	183.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>30.560.094.300</b>	<b>19.101.723.632</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	14.439.542.485	15.377.143.455
2. Trả trước cho người bán	132	6	373.286.360	244.833.448
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	15.747.265.455	3.479.746.729
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>13.854.003.713</b>	<b>15.905.986.861</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	13.854.003.713	15.905.986.861
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>370.900.094</b>	<b>1.648.747.883</b>
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		370.900.094	1.648.747.883
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>454.543.312.857</b>	<b>461.453.743.641</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.520.483.592</b>	<b>27.618.762.587</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	25.520.483.592	27.618.762.587
<i>Nguyên giá</i>	222		68.389.143.334	67.389.878.230
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(42.868.659.742)	(39.771.115.643)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>162.918.209.085</b>	<b>115.945.831.853</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		258.291.752.074	200.793.114.969
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(95.373.542.989)	(84.847.283.116)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>135.140.642.437</b>	<b>183.622.529.527</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	135.140.642.437	183.622.529.527
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>130.963.977.743</b>	<b>134.266.619.674</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	130.628.815.520	133.921.301.019
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27a)	335.162.223	345.318.655
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>724.830.592.178</b>	<b>767.757.104.769</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

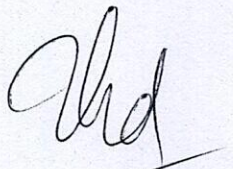
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

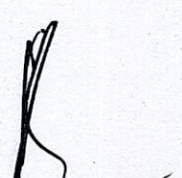
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

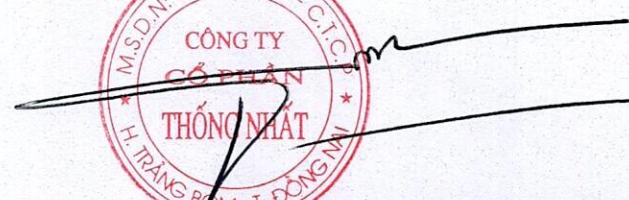
(Tiếp theo)

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

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2024

  
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**

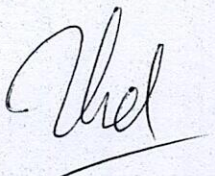
Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

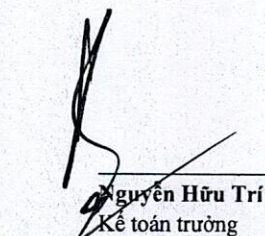
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	21.426.455.285	23.141.919.446	74.522.860.806	232.289.678.070
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		21.426.455.285	23.141.919.446	74.522.860.806	232.289.678.070
4. Giá vốn hàng bán	11	21	10.551.449.785	18.102.078.309	38.491.469.855	145.001.204.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.875.005.500	5.039.841.137	36.031.390.951	87.288.473.971
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	9.709.492.740	5.649.308.910	23.022.201.849	14.578.232.612
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	8.896.498.854	11.049.279.572	22.196.110.344	26.059.222.656
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.687.999.386	(360.129.525)	36.857.482.456	75.807.483.927
11. Thu nhập khác	31	24	1.190.142	22.413.328	7.067.802	7.228.327.068
12. Chi phí khác	32	25			275.368.158	278.992.593
13. Lợi nhuận khác	40		1.190.142	22.413.328	(268.300.356)	6.949.334.475
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.689.189.528	(337.716.197)	36.589.182.100	82.756.818.402
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	2.438.019.927	873.811.662	7.812.693.693	18.087.804.186
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	27	2.539.108	2.539.108	10.156.432	10.156.432
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.248.630.493	(1.214.066.967)	28.766.331.975	64.658.857.784
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	1.128	(148)	3.508	7.885
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2024

  
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 2023

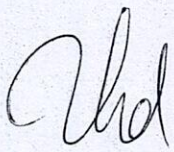
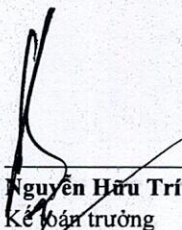
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		36.589.182.100	82.756.818.402
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	10,11	13.994.452.699	12.863.271.451
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(75.969)	(69.317)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.022.125.880)	(14.574.512.729)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.561.432.950	81.045.507.807
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.083.107.665	(9.440.391.338)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.051.983.148	75.185.973.578
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(26.595.423.068)	(78.341.590.181)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.292.485.499	3.717.870.074
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	15	(6.166.121.391)	(18.049.826.794)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.831.100.000)	(5.405.800.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(3.603.635.197)</b>	<b>48.711.743.146</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		(10.386.663.846)	(34.278.641.828)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(260.000.000.000)	(369.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		224.500.000.000	413.900.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.758.495.336	15.082.765.055
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(35.128.168.510)</b>	<b>25.204.123.227</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.912.893.800)	(41.565.537.100)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(40.912.893.800)</b>	<b>(41.565.537.100)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(79.644.697.507)</b>	<b>32.350.329.273</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>86.146.902.752</b>	<b>53.796.504.162</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		75.969	69.317
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>6.502.281.214</b>	<b>86.146.902.752</b>

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2024


Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởngNguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT

# CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## THUYẾT MINH

Quý 4 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 của Công ty được đặt tại: KCN Bàu Xéo, xã Sông Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

### 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

Tài sản tài chính

# CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### 2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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.

## 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 2023

#### 2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

#### 2.9 . Tài sản cố định

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

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

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

#### 2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

- |                                 |         |     |
|---------------------------------|---------|-----|
| - Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 10 - 30 | năm |
|---------------------------------|---------|-----|

#### 2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 2.12 . Thuê hoạt động

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

#### 2.13 . Chi phí trả trước

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



## 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 2023

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

#### 2.14 . Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

#### 2.17 . Doanh thu

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- 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.

## 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 2023

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

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### 2.18 . Giá vốn hàng bán

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

#### 2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

##### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong 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.

#### 2.20 . Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

## 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 2023

- 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.

#### 2.21 . Thông tin bộ phận

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	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
	<u>6.502.281.214</u>	<u>86.146.902.752</u>

Tại 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,85%/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	219.000.000.000	219.000.000.000	183.500.000.000	183.500.000.000
	<u>219.000.000.000</u>	<u>219.000.000.000</u>	<u>183.500.000.000</u>	<u>183.500.000.000</u>

Tại 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 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 CP Sao Việt	377.669.270	-	502.596.125	-
- Khách hàng mua nhà ở liên kế - biệt thự	12.967.875.952	-	12.979.787.702	-
- Khách hàng mua nhà chung cư công nhân	350.714.205	-	254.985.586	-
- Các khách hàng khác	743.283.058	-	1.639.774.042	-
	<u>14.439.542.485</u>	<u>-</u>	<u>15.377.143.455</u>	<u>-</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến	108.000.000	-	-	-
- Công ty CP Quản lý dự án Tín Nghĩa	44.000.000	-	180.400.000	-
- Văn phòng đăng ký Đất đai Tỉnh Đồng Nai	153.786.360	-	-	-
- Các công ty khác	67.500.000	-	64.433.448	-
	<b>373.286.360</b>	<b>-</b>	<b>244.833.448</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	15.725.870.273	-	3.462.239.729	-
- Tạm ứng	15.000.000	-	15.000.000	-
- Ký quỹ phí cầu đường tự động	6.395.182	-	2.507.000	-
	<b>15.747.265.455</b>	<b>-</b>	<b>3.479.746.729</b>	<b>-</b>

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	13.854.003.713	-	15.905.986.861	-
	<b>13.854.003.713</b>	<b>-</b>	<b>15.905.986.861</b>	<b>-</b>

(\*) Đến thời điểm 31/12/2023, hàng hóa bất động sản là giá trị căn hộ nhà công nhân đã hoàn thiện thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo đang chờ bán.

**9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	127.732.700.930	182.749.069.904
- Đường nội bộ, đường song hành và các nút giao thông KCN	4.240.147.971	-
- Hàng rào KCN	3.051.429.900	153.523.492
- Các công trình khác	116.363.636	719.936.131
	<b>135.140.642.437</b>	<b>183.622.529.527</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 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	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số 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			1.308.533.831	-	1.308.533.831
- Thanh lý trong năm		-	(309.268.727)	-	(309.268.727)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>48.007.497.451</b>	<b>12.776.112.538</b>	<b>2.816.622.964</b>	<b>4.788.910.381</b>	<b>68.389.143.334</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số 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 trong năm		-	(309.268.727)	-	(309.268.727)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>28.677.805.961</b>	<b>10.396.308.151</b>	<b>1.471.013.371</b>	<b>2.323.532.259</b>	<b>42.868.659.742</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	21.704.998.614	2.923.380.203	295.894.417	2.694.489.353	27.618.762.587
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>19.329.691.490</b>	<b>2.379.804.387</b>	<b>1.345.609.593</b>	<b>2.465.378.122</b>	<b>25.520.483.592</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ 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 (*)	Nhà chung cư công nhân	Trường mầm non C8, Cửa hàng TMDV C10, C11	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
- Số dư đầu năm	195.413.067.306	5.380.047.663	-	200.793.114.969
- Tăng trong năm	985.086.422	-	56.574.930.683	57.560.017.105
- Thanh lý, nhượng bán	(61.380.000)	-	-	(61.380.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>196.336.773.728</b>	<b>5.380.047.663</b>	<b>56.574.930.683</b>	<b>258.291.752.074</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- 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, nhượng bán	(61.380.000)	-	-	(61.380.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>93.938.778.355</b>	<b>233.509.020</b>	<b>1.201.255.614</b>	<b>95.373.542.989</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày đầu năm	110.664.792.006	5.281.039.847	-	115.945.831.853
<b>- Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>102.397.995.373</b>	<b>5.146.538.643</b>	<b>55.373.675.069</b>	<b>162.918.209.085</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê : 7.961.839.204 VND.

**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 2023

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Chi phí đền bù KCN 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
- Các chi phí khác	1.226.939.337	878.287.310
	<b><u>130.628.815.520</u></b>	<b><u>133.921.301.019</u></b>

**13 . 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 Cao su An Lộc	2.636.563.807	2.636.563.807	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cấp nước Đồng Nai	492.846.220	492.846.220	826.266.000	826.266.000
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Hoàng Hưng Minh	-	-	657.818.182	657.818.182
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	6.926.824.457	6.926.824.457
- Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	586.056.241	586.056.241	3.565.411.232	3.565.411.232
- Công ty TNHH TM&DV Lộc Trường Thọ	287.114.243	287.114.243	736.248.947	736.248.947
- Công ty CP Xây dựng Cao Su Đồng Nai	-	-	3.194.588.330	3.194.588.330
- Phải trả các đối tượng khác	357.425.739	357.425.739	1.731.805.230	1.731.805.230
	<b><u>4.360.006.250</u></b>	<b><u>4.360.006.250</u></b>	<b><u>17.638.962.378</u></b>	<b><u>17.638.962.378</u></b>

**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.026.357.289</b>	<b>-</b>
- Tiền thuê đất nộp thừa	1.026.357.289	-
	<b><u>1.026.357.289</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	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	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	446.768.515	446.768.515	-
	<b><u>1.671.091.921</u></b>	<b><u>13.744.730.559</u></b>	<b><u>12.382.023.237</u></b>	<b><u>3.033.799.243</u></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 2023

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	2.894.607.573	2.894.607.573
	<b><u>2.894.607.573</u></b>	<b><u>2.894.607.573</u></b>

**17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược	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
	<b><u>18.153.826.436</u></b>	<b><u>1.630.251.959</u></b>

**18 . 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	15.418.692.040	15.332.943.541
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	8.374.813	9.041.480
	<b><u>15.427.066.853</u></b>	<b><u>15.341.985.021</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- 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
	<b><u>469.127.101.031</u></b>	<b><u>483.307.610.389</u></b>

**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
Số dư đầu kỳ này năm trước	82.000.000.000	98.426.979.041	65.872.924.751	246.299.903.792
Lãi trong kỳ này năm trước	-	-	(1.214.066.967)	(1.214.066.967)
Số dư cuối kỳ này năm trước	<b><u>82.000.000.000</u></b>	<b><u>98.426.979.041</u></b>	<b><u>64.658.857.784</u></b>	<b><u>245.085.836.825</u></b>
Số dư đầu kỳ	82.000.000.000	103.396.325.127	32.410.945.274	217.807.270.401
Lãi trong kỳ này	-	-	9.248.630.493	9.248.630.493
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối kỳ	<b><u>82.000.000.000</u></b>	<b><u>103.396.325.127</u></b>	<b><u>25.259.575.767</u></b>	<b><u>210.655.900.894</u></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 2023

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

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52%	24.204.000.000	29,52%	24.204.000.000
Cty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07%	29.577.600.000	36,07%	29.577.600.000
Ông Quách Trọng Nguyên	6,47%	5.304.800.000	6,47%	5.304.800.000
America LLC	15,11%	12.388.000.000	14,16%	11.613.000.000
Các cổ đông khác	12,84%	10.525.600.000	13,78%	11.300.600.000
	<b>100%</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>82.000.000.000</b>

**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
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	1.195.035.183	1.395.928.983
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	16.400.000.000	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	16.400.000.000	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(42.000.000)	(330.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(42.000.000)	(330.000.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	<b>17.553.035.183</b>	<b>1.065.928.983</b>

**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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000

Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

**e) Các quỹ công ty**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	103.396.325.127	98.426.979.041
	<b>103.396.325.127</b>	<b>98.426.979.041</b>

**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****a) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.058.736,9 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**b) Ngoại tệ các loại**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Đồng Dollar Mỹ (USD)	110,10	123,30



**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>b) Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	<b>115.800.990</b>	<b>115.800.990</b>
<b>21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	18.803.271.798	17.834.099.483
Doanh thu cung cấp nước sạch	1.847.463.500	2.789.451.500
Doanh thu xử lý nước thải	765.357.987	1.581.230.212
Doanh thu bán đất nền, nhà ở, ... dự án khu TTDV	10.362.000	937.138.251
	<b>21.426.455.285</b>	<b>23.141.919.446</b>
<b>22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	6.350.110.921	7.932.844.897
Giá vốn cung cấp nước sạch	1.815.123.728	2.726.696.818
Giá vốn xử lý nước thải	1.463.740.007	1.587.629.188
Giá vốn bán đất nền, nhà ở, ,, dự án khu TTDV	922.475.129	5.854.907.406
	<b>10.551.449.785</b>	<b>18.102.078.309</b>
<b>23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.709.416.771	5.649.239.593
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	75.969	69.317
	<b>9.709.492.740</b>	<b>5.649.308.910</b>
<b>24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	144.088.284	153.925.492
Chi phí nhân công	6.638.534.597	7.634.632.518
Chi phí khấu hao tài sản cố định	135.347.855	170.343.997
Thuế, phí, lệ phí	65.626.624	64.301.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	805.228.481	1.000.197.282
Chi phí khác bằng tiền	1.107.673.013	2.025.879.016
	<b>8.896.498.854</b>	<b>11.049.279.572</b>
<b>25 . THU NHẬP KHÁC</b>	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	10.117.488
Thu nhập khác	1.190.142	12.295.840

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	<u>1.190.142</u>	<u>22.413.328</u>
<b>26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>		
	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.689.189.528	(337.716.197)
Các khoản điều chỉnh tăng	513.605.647	4.719.470.042
- Chi phí không hợp lệ	513.605.647	4.719.470.042
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 kỳ này	12.190.099.637	4.369.058.307
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<u>2.438.019.927</u>	<u>873.811.661</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	4.672.541.556	4.510.296.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(4.672.541.556)	(4.592.660.212)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<u>2.438.019.927</u>	<u>791.447.624</u>
<b>27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI</b>		
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<u>335.162.223</u>	<u>345.318.655</u>
<b>b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		
	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	<u>2.539.108</u>	<u>2.539.108</u>
<b>28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
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 :		
	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	9.248.630.493	(1.214.066.967)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	9.248.630.493	(1.214.066.967)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u>1.128</u>	<u>(148)</u>
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.		

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**29 . 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	156.738.284	359.535.492
Chi phí nhân công	7.346.884.726	8.355.141.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.601.846.292	3.229.011.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.168.092.791	6.146.735.467
Chi phí khác bằng tiền	3.174.386.546	11.060.934.398
	<b>19.447.948.639</b>	<b>29.151.357.881</b>

**30 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:  
Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
 Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai  
 Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa

Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa

Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa

Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch

Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai

Mối quan hệ

Cổ đông lớn  
 Cổ đông lớn  
 Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
 Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
 Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
 Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
 Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
 Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai

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 như sau:

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
	VND	VND
<b>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>338.612.430</b>	<b>338.992.255</b>
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	338.612.430	338.992.255
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ và thi công xây lắp</b>	<b>690.613.617</b>	<b>782.011.960</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	243.000.000	316.980.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	80.313.237	79.647.391
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	30.351.852	4.814.815
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	336.948.528	380.569.754
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>10.756.320.000</b>	-
- 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	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

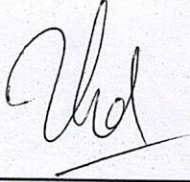
## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Quý 4 năm nay</u>	<u>Quý 4 năm trước</u>
Thu nhập của Tổng giám đốc	VND 579.327.420	VND 701.342.336
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.195.127.127	1.423.175.203

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2024



**Phan Thị Thùy Dung**  
Người lập



**Nguyễn Hữu Trí**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thanh Sơn**  
Chủ tịch HĐQT

