

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

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính 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

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Lê Trung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

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

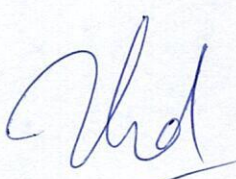


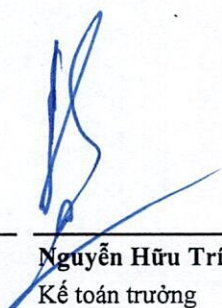
Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

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 Tràu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

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

7 . PHẢI THU NGÂN HÀNG 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 Vương - 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 Tràu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

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

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu 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	-	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

	31/12/2023	01/01/2023
	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
	15.427.066.853	15.341.985.021
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
	469.127.101.031	483.307.610.389

(*) 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

	31/12/2023	01/01/2023
	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
	18.153.826.436	1.630.251.959
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	-
	10.756.320.000	-

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

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			64.658.857.784
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	14.343.937.185	(14.343.937.185)	(3.300.000.000)			(3.300.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.689.449.012)			(1.689.449.012)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	(41.000.000.000)			(41.000.000.000)
Chia cổ tức 2021	-	-	-	64.658.857.784			245.085.836.825
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			28.766.331.975
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	4.969.346.086	(4.969.346.086)	(3.856.502.172)			(3.856.502.172)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.939.765.734)			(1.939.765.734)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	(41.000.000.000)			(41.000.000.000)
Chia cổ tức 2022	-	-	-	(16.400.000.000)			(16.400.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023 (*)	-	-	-	25.259.575.767			210.655.900.894
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