

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
KCN BÀU XÉO – TRĂNG BOM – ĐỒNG NAI
MST: 3 6 0 0 6 6 7 8 5 9
---☎ O ☎---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ 4**

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

Trăng Bom, ngày 13 tháng 01 năm 2025



Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		300.182.253.950	270.287.279.321
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	10.096.333.730	6.502.281.214
111	1. Tiền		1.096.333.730	1.502.281.214
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.000.000.000	5.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	211.400.000.000	219.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		211.400.000.000	219.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		19.392.967.462	30.560.094.300
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	2.006.515.775	14.439.542.485
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	404.306.360	373.286.360
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	16.982.145.327	15.747.265.455
140	IV. Hàng tồn kho	08	57.627.850.047	13.854.003.713
141	1. Hàng tồn kho		57.627.850.047	13.854.003.713
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.665.102.711	370.900.094
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.665.102.711	370.900.094
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		424.145.809.831	454.543.312.857
220	II. Tài sản cố định		23.844.156.898	25.520.483.592
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	23.844.156.898	25.520.483.592
222	- Nguyên giá		69.077.573.511	68.389.143.334
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.233.416.613)	(42.868.659.742)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	113.978.846.867	162.918.209.085
231	- Nguyên giá		218.218.162.552	258.291.752.074
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(104.239.315.685)	(95.373.542.989)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		157.963.253.104	135.140.642.437
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		157.963.253.104	135.140.642.437
260	VI. Tài sản dài hạn khác		128.359.552.962	130.963.977.743
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	128.034.547.171	130.628.815.520
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.a	325.005.791	335.162.223
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		724.328.063.781	724.830.592.178



Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		513.890.957.153	514.174.691.284
310	I. Nợ ngắn hạn		58.911.779.613	45.047.590.253
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	7.080.123.356	4.360.006.250
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	2.461.039.579	1.026.357.289
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	14.984.152.170	3.033.799.243
314	4. Phải trả người lao động		373.782.396	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	-	2.894.607.573
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	15.291.068.044	15.427.066.853
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.106.257.762	18.153.826.436
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		615.356.306	151.926.609
330	II. Nợ dài hạn		454.979.177.540	469.127.101.031
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	454.979.177.540	469.127.101.031
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		210.437.106.628	210.655.900.894
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	210.437.106.628	210.655.900.894
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		106.605.460.130	103.396.325.127
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.831.646.498	25.259.575.767
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		12.132.908.287	12.893.243.792
421b	LNST chưa phân phối năm nay		9.698.738.211	12.366.331.975
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		724.328.063.781	724.830.592.178

Phan Thị Thùy Dung
Người lậpNguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý 4 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	17.882.863.203	21.426.455.285	72.989.804.812	74.522.860.806
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.882.863.203	21.426.455.285	72.989.804.812	74.522.860.806
11	4. Giá vốn hàng bán	22	8.782.676.249	10.551.449.785	31.689.832.182	38.491.469.855
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.100.186.954	10.875.005.500	41.299.972.630	36.031.390.951
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	5.332.501.732	9.709.492.740	12.372.693.537	23.022.201.849
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	6.511.592.411	8.896.498.854	20.123.480.985	22.196.110.344
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.921.096.275	11.687.999.386	33.549.185.182	36.857.482.456
31	11. Thu nhập khác	25	99.373.205	1.190.142	330.576.793	7.067.802
32	12. Chi phí khác	26	4.000.000	-	14.760.000	275.368.158
40	13. Lợi nhuận khác		95.373.205	1.190.142	315.816.793	(268.300.356)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.016.469.480	11.689.189.528	33.865.001.975	36.589.182.100
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	1.784.440.764	2.438.019.927	7.276.107.332	7.812.693.693
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.c	2.539.108	2.539.108	10.156.432	10.156.432
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6.229.489.608</u>	<u>9.248.630.493</u>	<u>26.578.738.211</u>	<u>28.766.331.975</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	760	1.128	3.241	3.508
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu					



Phan Thị Thùy Dung
 Người lập



Nguyễn Hữu Trí
 Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4 năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm trước VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		33.865.001.975	36.589.182.100
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10,11	12.856.687.460	13.994.452.699
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(106.300)	(75.969)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.372.693.537)	(23.022.125.880)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn		34.348.889.598	27.561.432.950
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.716.999.751)	2.083.107.665
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		443.372.456	2.051.983.148
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(213.021.694)	(26.595.423.068)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.594.268.349	3.292.485.499
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.516.705.129)	(6.166.121.391)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.073.767.275)	(5.831.100.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		21.866.036.554	(3.603.635.197)
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		(29.280.828.005)	(10.386.663.846)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(365.700.000.000)	(260.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		373.300.000.000	224.500.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		23.962.617.509	10.758.495.336
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.281.789.504	(35.128.168.510)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.553.879.842)	(40.912.893.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.553.879.842)	(40.912.893.800)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.593.946.216	(79.644.697.507)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.502.281.214	86.146.902.752
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		106.300	75.969
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	10.096.333.730	6.502.281.214

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2024

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 sáu ngày 09 tháng 07 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024 là 43 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 43 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.

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 . Công cụ tài chính

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 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.

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 xấp xỉ thực tế do tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

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 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 kỳ 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.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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 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.

2.7 . 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. 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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.

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 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	03 - 05 năm

2.10 . 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 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
- Nhà chung cư	40 năm
- Bất động sản khác	36 năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

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 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trà, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

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. 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.

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán 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.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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.

2.17 . 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:

2.18 . 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 kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ..

2.19 . 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trà, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

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 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.

d) **Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

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

2.20 . 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 kỳ.

2.21 . 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
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
 - Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
 - Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới 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.

2.22 . 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	15.282.817	14.159.450
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.081.050.913	1.488.121.764
Các khoản tương đương tiền	9.000.000.000	5.000.000.000
	10.096.333.730	6.502.281.214

Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 9.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 4,6 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	211.400.000.000	-	219.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	211.400.000.000	-	219.000.000.000	-
	211.400.000.000	-	219.000.000.000	-

Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 211.400.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4%/năm đến 5,8 %/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	17.396.084	-	1.030.879	-
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	16.307.244	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	1.088.840	-	1.030.879	-
Bên khác	1.989.119.691	-	14.438.511.606	-
Công ty CP Sao Việt	833.732.917	-	377.669.270	-
Khách hàng mua nhà ở liên kế - biệt thự	-	-	12.967.875.952	-
Khách hàng mua nhà chung cư công nhân	367.281.021	-	350.714.205	-
Các đối tượng khác	788.105.753	-	742.252.179	-
	2.006.515.775	-	14.439.542.485	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	44.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tin Nghĩa	-	-	44.000.000	-
Bên khác	404.306.360	-	329.286.360	-
Công ty TNHH MTV Môi trường Phúc An Khang	85.000.000	-	-	-
Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiền	108.000.000	-	108.000.000	-
Văn phòng đăng ký Đất đai Tỉnh Đồng Nai	153.786.360	-	153.786.360	-
Các đối tượng khác	57.520.000	-	67.500.000	-
	404.306.360	-	373.286.360	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.135.946.301	-	15.725.870.273	-
Tạm ứng	43.500.000	-	15.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.271.182	-	6.395.182	-
Phải thu tiền thuê đất bổ sung của Hợp đồng 59	12.799.427.844	-	-	-
	16.982.145.327	-	15.747.265.455	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản	57.627.850.047	-	13.854.003.713	-
	57.627.850.047	-	13.854.003.713	-

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	157.041.216.067	135.140.642.437
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	153.625.256.926	127.732.700.930
Đường nội bộ, đường song hành và các nút giao thông KCN	3.299.595.505	4.240.147.971
Hàng rào khu công nghiệp	-	3.051.429.900
Các công trình khác	116.363.636	116.363.636
Mua sắm tài sản cố định	922.037.037	-
Xe bồn tiếp nước chữa cháy, tưới cây và rửa đường	922.037.037	-
	157.963.253.104	135.140.642.437

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	48.007.497.451	12.776.112.538	7.605.533.345	68.389.143.334
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	735.488.087	-	599.077.212	1.334.565.299
- Thanh lý, nhượng bán	-	(646.135.122)	-	(646.135.122)
Số dư cuối kỳ	48.742.985.538	12.129.977.416	8.204.610.557	69.077.573.511
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	28.677.805.961	10.396.308.151	3.794.545.630	42.868.659.742
- Khấu hao trong kỳ	1.954.368.860	543.575.816	512.947.317	3.010.891.993
- Thanh lý, nhượng bán	-	(646.135.122)	-	(646.135.122)
Số dư cuối kỳ	30.632.174.821	10.293.748.845	4.307.492.947	45.233.416.613
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	19.329.691.490	2.379.804.387	3.810.987.715	25.520.483.592
Tại ngày cuối kỳ	18.110.810.717	1.836.228.571	3.897.117.610	23.844.156.898

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.784.951.175 VND

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Nhà chung cư công nhân VND	Bất động sản đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	196.336.773.728	5.380.047.663	56.574.930.683	258.291.752.074
- Tăng khác	5.123.652.039	-	-	5.123.652.039
- Giảm khác	-	-	(45.197.241.561)	(45.197.241.561)
Số dư cuối kỳ	201.460.425.767	5.380.047.663	11.377.689.122	218.218.162.552
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	93.938.778.355	233.509.020	1.201.255.614	95.373.542.989
- Khấu hao trong kỳ	9.395.247.343	134.501.204	316.046.920	9.845.795.467
- Giảm khác	-	-	(980.022.771)	(980.022.771)
Số dư cuối kỳ	103.334.025.698	368.010.224	537.279.763	104.239.315.685
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	102.397.995.373	5.146.538.643	55.373.675.069	162.918.209.085
Tại ngày cuối kỳ	98.126.400.069	5.012.037.439	10.840.409.359	113.978.846.867

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 8.718.696.725 VND

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	114.069.926.502	117.183.394.213
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.426.712.631	1.471.297.403
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	40.608.333	90.595.143
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.920.325.926	8.976.812.410
Chi phí hoa hồng môi giới	1.625.905.738	1.679.777.014
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.951.068.041	1.226.939.337
	128.034.547.171	130.628.815.520

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	16.104.410	16.104.410	2.658.008.647	2.658.008.647
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	-	-	2.636.563.807	2.636.563.807
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	16.104.410	16.104.410	21.444.840	21.444.840
Bên khác	7.064.018.946	7.064.018.946	1.701.997.603	1.701.997.603
Công ty TNHH MTV Xây dựng cấp nước Đồng Nai	-	-	492.846.220	492.846.220
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	6.280.082.570	6.280.082.570	-	-
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	-	-	586.056.241	586.056.241
Các đối tượng khác	783.936.376	783.936.376	623.095.142	623.095.142
	7.080.123.356	7.080.123.356	4.360.006.250	4.360.006.250

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan	72.942.675	72.942.675
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	72.942.675	72.942.675
Bên khác	2.388.096.904	953.414.614
Tiền thuê đất nộp thừa của khách hàng	2.388.096.904	953.414.614
	2.461.039.579	1.026.357.289

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong	Số đã thực nộp	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	3.044.421.115	3.044.421.115	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.438.019.927	7.863.125.966	8.516.705.129	1.784.440.764
Thuế Thu nhập cá nhân	595.779.316	1.226.718.723	1.422.214.477	400.283.562
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	15.006.581.547	2.207.153.703	12.799.427.844
Thuế bảo vệ môi trường	-	12.865.295	12.865.295	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	342.657.349	342.657.349	-
	3.033.799.243	27.496.369.995	15.546.017.068	14.984.152.170

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	-	2.894.607.573
	<u>-</u>	<u>2.894.607.573</u>

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	15.277.376.564	15.418.692.040
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	13.691.480	8.374.813
	<u>15.291.068.044</u>	<u>15.427.066.853</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	454.770.364.184	468.933.629.528
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	208.813.356	193.471.503
	<u>454.979.177.540</u>	<u>469.127.101.031</u>

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	460.000.000	460.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.499.155.341	17.553.035.183
Các khoản phải trả, phải nộp khác	147.102.421	140.791.253
	<u>18.106.257.762</u>	<u>18.153.826.436</u>

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 năm trước	82.000.000.000	98.426.979.041	64.658.857.784	245.085.836.825
Lãi trong năm trước	-	-	28.766.331.975	28.766.331.975
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	4.969.346.086	(4.969.346.086)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.856.502.172)	(3.856.502.172)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(1.939.765.734)	(1.939.765.734)
Chia cổ tức năm 2022	-	-	(41.000.000.000)	(41.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	103.396.325.127	25.259.575.767	210.655.900.894
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	103.396.325.127	25.259.575.767	210.655.900.894
Lãi trong năm nay	-	-	26.578.738.211	26.578.738.211
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	3.209.135.003	(3.209.135.003)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.194.207.012)	(4.194.207.012)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(1.342.989.960)	(1.342.989.960)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Giảm khác	-	-	(760.335.505)	(760.335.505)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Cty 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
America LLC	16,34	13.401.000.000	15,11	12.388.000.000
Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
Các cổ đông khác	11,60	9.512.600.000	12,84	10.525.600.000
	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

	Quý 4 năm 2024 VND	Quý 4 năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	1.154.365.183	1.195.035.183
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	16.400.000.000	16.400.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(55.209.842)	(42.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(55.209.842)	(42.000.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	17.499.155.341	17.553.035.183

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

d) Cổ phần	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	106.605.460.130	103.396.325.127
	106.605.460.130	103.396.325.127

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**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 4.058.072,9 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.

b) Ngoại tệ các loại

Đồng đô la Mỹ (USD)	96,90	110,10
---------------------	-------	--------

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2024	01/01/2024
	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

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	14.502.896.851	18.803.271.798
Doanh thu cung cấp nước sạch	1.711.315.000	1.847.463.500
Doanh thu xử lý nước thải	1.393.010.588	765.357.987
Doanh thu bán nhà ở xã hội, cho thuê nhà ... dự án khu TTDV	275.640.764	10.362.000
	17.882.863.203	21.426.455.285

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	5.104.483.796	6.350.110.921
Giá vốn cung cấp nước sạch	1.727.560.582	1.815.123.728
Giá vốn xử lý nước thải	1.248.621.423	1.463.740.007
Giá vốn bán nhà ở xã hội, cho thuê nhà ... dự án khu TTDV	702.010.448	922.475.129
	<u>8.782.676.249</u>	<u>10.551.449.785</u>

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.332.395.432	9.709.416.771
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	106.300	75.969
	<u>5.332.501.732</u>	<u>9.709.492.740</u>

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	118.568.680	144.088.284
Chi phí nhân công	4.596.135.346	6.638.534.597
Chi phí khấu hao tài sản cố định	134.770.595	135.347.855
Thuế, phí, và lệ phí	113.520.582	65.626.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	635.576.901	805.228.481
Chi phí khác bằng tiền	913.020.307	1.107.673.013
	<u>6.511.592.411</u>	<u>8.896.498.854</u>

25 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Tiền phạt thu được	222.848.453	-
Thu nhập khác	(123.475.248)	1.190.142
	<u>99.373.205</u>	<u>1.190.142</u>

26 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Chi phí khác	4.000.000	-
	<u>4.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	8.545.082.913	12.604.096.368
Các khoản điều chỉnh tăng	784.000.002	505.000.002
- Chi phí không hợp lệ	784.000.002	505.000.002
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 chịu thuế TNDN	8.922.203.826	12.190.099.637
Thu nhập chịu thuế suất 20%	9.316.387.377	13.096.400.832
Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	(394.183.551)	(906.301.195)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.784.440.764	2.438.019.927
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế	7.402.200	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	3.862.374.487	4.672.541.556
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(3.869.776.687)	(4.672.541.556)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	1.784.440.764	2.438.019.927
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(528.613.433)	(914.906.840)
Các khoản điều chỉnh tăng	528.613.433	914.906.840
- Chi phí không hợp lệ	134.429.882	8.605.645
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	394.183.551	906.301.195
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	5.613.899	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(5.613.899)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.784.440.764	2.438.019.927
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	1.784.440.764	2.438.019.927
28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI		
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
	31/12/2024	01/01/2024
	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	325.005.791	335.162.223
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	325.005.791	335.162.223
c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	2.539.108	2.539.108

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.229.489.608	9.248.630.493
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.229.489.608	9.248.630.493
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>760</u>	<u>1.128</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.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	326.598.680	156.738.284
Chi phí nhân công	5.108.358.431	7.346.884.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.178.556.089	3.601.846.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.261.241.035	5.168.092.791
Chi phí khác bằng tiền	3.419.514.425	3.174.386.546
	<u>15.294.268.660</u>	<u>19.447.948.639</u>

31 . 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
America LLC	Cổ đông lớn
Cty Cổ phần Tập đoàn Pelio	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Cty Cổ phần Chế Biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Thâm định giá Đồng Nai	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Cty liên kết của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	499.886.329	383.128.969
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	381.045.138	338.612.430
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	118.841.191	44.516.539
Mua hàng hóa, dịch vụ	637.330.849	699.682.801
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	62.457.502	21.911.036
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	189.000.000	243.000.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	47.734.027	80.313.237
Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	-	17.510.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	338.139.320	336.948.528
Chia cổ tức	13.436.520.000	13.233.920.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	5.915.520.000	5.915.520.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.840.800.000	4.840.800.000
America LLC	2.680.200.000	2.477.600.000
Phí tư vấn giám sát	98.100.000	30.351.852
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	98.100.000	30.351.852
Chi phí xây dựng	-	4.113.262.785
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	-	4.113.262.785

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

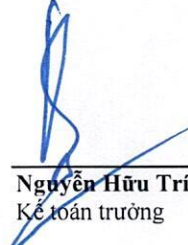
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	13.436.520.000	13.233.920.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	5.915.520.000	5.915.520.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.840.800.000	4.840.800.000
America LLC	2.680.200.000	2.477.600.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

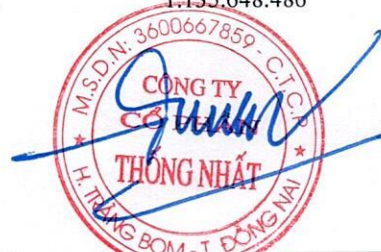
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	408.343.940	579.327.420
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.135.648.486	1.195.127.127



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2025