

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 2025

Trăng Bom, ngày 13 tháng 01 năm 2026



Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		335.581.270.352	300.182.253.950
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	24.207.527.795	10.096.333.730
111	1. Tiền		1.767.527.795	1.096.333.730
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.440.000.000	9.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	218.400.000.000	211.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		218.400.000.000	211.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.129.764.819	19.392.967.462
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	2.420.833.707	2.006.515.775
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	304.286.360	404.306.360
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	4.404.644.752	16.982.145.327
140	IV. Hàng tồn kho	08	85.436.244.548	57.627.850.047
141	1. Hàng tồn kho		85.436.244.548	57.627.850.047
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		407.733.190	1.665.102.711
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		407.733.190	1.665.102.711
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		389.527.600.029	424.145.809.831
220	II. Tài sản cố định		21.950.503.698	23.844.156.898
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	21.894.990.496	23.844.156.898
222	- Nguyên giá		70.064.860.548	69.077.573.511
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.169.870.052)	(45.233.416.613)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	55.513.202	-
228	- Nguyên giá		56.208.250	
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(695.048)	
230	III. Bất động sản đầu tư	12	99.917.298.180	113.978.846.867
231	- Nguyên giá		213.369.641.417	218.218.162.552
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(113.452.343.237)	(104.239.315.685)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	142.129.105.289	157.963.253.104
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		142.129.105.289	157.963.253.104
260	VI. Tài sản dài hạn khác		125.530.692.862	128.359.552.962
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	125.215.843.503	128.034.547.171
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.a	314.849.359	325.005.791
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		725.108.870.381	724.328.063.781

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		502.528.215.006	513.890.957.153
310	I. Nợ ngắn hạn		62.840.105.510	58.911.779.613
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	4.155.061.479	7.080.123.356
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	14.426.107.013	2.461.039.579
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	8.119.911.116	14.984.152.170
314	4. Phải trả người lao động		1.998.000.000	373.782.396
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	15.291.068.044	15.291.068.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.727.985.346	18.106.257.762
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		121.972.512	615.356.306
330	II. Nợ dài hạn		439.688.109.496	454.979.177.540
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	439.688.109.496	454.979.177.540
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		222.580.655.375	210.437.106.628
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	222.580.655.375	210.437.106.628
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		109.023.157.135	106.605.460.130
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		31.557.498.240	21.831.646.498
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>12.132.908.287</i>	<i>12.132.908.287</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>19.424.589.953</i>	<i>9.698.738.211</i>
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		725.108.870.381	724.328.063.781


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

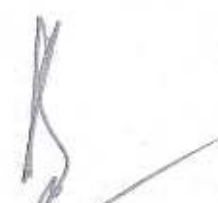
Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Thống Nhất
 Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
 Báo cáo tài chính
 Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý 4 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025		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	27.764.526.415	17.882.863.203	111.079.695.589	72.989.804.812
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	898.540.234	-	898.540.234	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.865.986.181	17.882.863.203	110.181.155.355	72.989.804.812
11	4. Giá vốn hàng bán	25	14.011.802.794	8.782.676.249	60.946.307.923	31.689.832.182
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.854.183.387	9.100.186.954	49.234.847.432	41.299.972.630
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	6.536.659.395	5.332.501.732	13.353.847.260	12.372.693.537
22	7. Chi phí tài chính		-	-	7.700.000	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	7.700.000	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	6.098.049.867	6.511.592.411	17.500.623.922	20.123.480.985
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.292.792.915	7.921.096.275	45.080.370.770	33.549.185.182
31	11. Thu nhập khác	28	171.487.964	99.373.205	254.523.517	330.576.793
32	12. Chi phí khác	29	5.000.000	4.000.000	5.000.000	14.760.000
40	13. Lợi nhuận khác		166.487.964	95.373.205	249.523.517	315.816.793
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.459.280.879	8.016.469.480	45.329.894.287	33.865.001.975
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	2.783.026.897	1.784.440.764	9.495.147.902	7.276.107.332
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.c	2.539.108	2.539.108	10.156.432	10.156.432
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>10.673.714.874</u>	<u>6.229.489.608</u>	<u>35.824.589.953</u>	<u>26.578.738.211</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.302	760	4.369	3.241
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 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4 năm 2025
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		45.329.894.287	33.865.001.975
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10,1	12.150.176.039	12.856.687.460
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(106.300)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.353.808.707)	(12.372.693.537)
06	- Chi phí lãi vay		7.700.000	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(336.614.948)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		43.797.346.671	34.348.889.598
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		13.767.591.480	(1.716.999.751)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		8.234.212.229	443.372.456
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(17.116.390.480)	(213.021.694)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		3.190.199.668	2.594.268.349
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.700.000)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(3.484.140.117)	(8.516.705.129)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.674.425.000)	(5.073.767.275)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		44.706.694.451	21.866.036.554
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		(16.438.314.119)	(29.280.828.005)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(352.700.000.000)	(365.700.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		345.700.000.000	373.300.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.106.789.391	23.962.617.509
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(10.331.524.728)	2.281.789.504
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		5.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.000.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.263.975.658)	(20.553.879.842)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.263.975.658)	(20.553.879.842)

Công ty Cổ phần Thống Nhất
Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
Báo cáo tài chính
Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		14.111.194.065	3.593.946.216
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.096.333.730	6.502.281.214
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	106.300
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>24.207.527.795</u>	<u>10.096.333.730</u>

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 2026

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

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 bảy ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã 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 2025 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 2025 là 27 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

2.3 . 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 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Tráng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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
- 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

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:

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

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 31/12/2025, 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

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.516.741	15.282.817
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.763.011.054	1.081.050.913
Các khoản tương đương tiền	22.440.000.000	9.000.000.000
	<u>24.207.527.795</u>	<u>10.096.333.730</u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 22.440.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6%/năm đến 4,75 %/năm.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	218.400.000.000	-	211.400.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	218.400.000.000	-	211.400.000.000	-
	<u>218.400.000.000</u>	<u>-</u>	<u>211.400.000.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 218.400.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,7 %/năm.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	2.018.855	-	17.396.084	-
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	-	-	16.307.244	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	2.018.855	-	1.088.840	-
Bên khác	2.418.814.852	-	1.989.119.691	-
Công ty TNHH BuWon Vina	60.744.980	-	87.433.564	-
Công ty CP Sao Việt	1.388.625	-	833.732.917	-
Công ty cổ phần chăn nuôi CP Việt Nam - CN 3	131.727.163	-	148.022.815	-
Công ty TNHH Sanlim Furniture	123.143.173	-	131.729.812	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới Xingxun Việt Nam	231.999.431	-	-	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	1.019.791.987	-	367.281.021	-
Các đối tượng khác	850.019.493	-	420.919.562	-
	2.420.833.707	-	2.006.515.775	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	304.286.360	-	404.306.360	-
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	42.500.000	-	57.520.000	-
	304.286.360	-	404.306.360	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.382.965.617	-	4.135.946.301	-
Tạm ứng	20.000.000	-	43.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.679.135	-	3.271.182	-
Phải thu liên quan đến thay đổi đơn giá thuê đất	-	-	12.799.427.844	-
	4.404.644.752	-	16.982.145.327	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (*)	85.436.244.548	-	57.627.850.047	-
	85.436.244.548	-	57.627.850.047	-

- (*) Đến thời điểm 31/12/2025, hàng hóa bất động sản là giá trị căn hộ nhà công nhân và các công trình giáo dục, thương mại dịch vụ đã hoàn thiện thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo đang chờ bán.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	140.403.916.511	157.041.216.067
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	136.867.957.370	153.625.256.926
Hàng rào khu công nghiệp	3.299.595.505	3.299.595.505
Các công trình khác	236.363.636	116.363.636
Mua sắm tài sản cố định	1.489.814.815	922.037.037
Xe bồn nước	-	922.037.037
Xe phòng cháy chữa cháy	1.489.814.815	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	235.373.963	-
Hệ thống báo cháy nhà văn phòng	235.373.963	-
	142.129.105.289	157.963.253.104

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	48.742.985.538	12.129.977.416	8.204.610.557	69.077.573.511
- Mua trong kỳ	-	924.787.037	62.500.000	987.287.037
Số dư cuối kỳ	48.742.985.538	13.054.764.453	8.267.110.557	70.064.860.548
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	30.632.174.821	10.293.748.845	4.307.492.947	45.233.416.613
- Khấu hao trong kỳ	1.764.267.708	674.615.737	497.569.994	2.936.453.439
Số dư cuối kỳ	32.396.442.529	10.968.364.582	4.805.062.941	48.169.870.052
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	18.110.810.717	1.836.228.571	3.897.117.610	23.844.156.898
Tại ngày cuối kỳ	16.346.543.009	2.086.399.871	3.462.047.616	21.894.990.496

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.265.739.341 VND

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
- Mua trong năm	56.208.250	56.208.250
Số dư cuối năm	56.208.250	56.208.250
- Khấu hao trong năm	695.048	695.048
Số dư cuối năm	695.048	695.048
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	55.513.202	55.513.202

12 . 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	201.460.425.767	5.380.047.663	11.377.689.122	218.218.162.552
- Đầu tư xây dựng cơ bản	531.526.528	-	-	531.526.528
- Chuyển đổi cho mục đích bán	-	(5.380.047.663)	-	(5.380.047.663)
Số dư cuối kỳ	201.991.952.295	-	11.377.689.122	213.369.641.417
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	103.334.025.698	368.010.224	537.279.763	104.239.315.685
- Khấu hao trong kỳ	9.264.990.856	-	316.046.920	9.581.037.776
- Chuyển đổi cho mục đích bán	-	(368.010.224)	-	(368.010.224)
Số dư cuối kỳ	112.599.016.554	-	853.326.683	113.452.343.237
Tại ngày đầu kỳ	98.126.400.069	5.012.037.439	10.840.409.359	113.978.846.867
Tại ngày cuối kỳ	89.392.935.741	-	10.524.362.439	99.917.298.180

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 11.535.969.041 VND

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	110.743.534.457	114.069.926.502
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.382.127.859	1.426.712.631
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	43.795.833	40.608.333
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.641.565.742	8.920.325.926
Chi phí hoa hồng môi giới	1.572.034.462	1.625.905.738
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.639.092.038	839.588.612
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.193.693.112	1.111.479.429
	125.215.843.503	128.034.547.171

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	15.148.450	15.148.450	16.104.410	16.104.410
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	15.148.450	15.148.450	16.104.410	16.104.410
Bên khác	4.139.913.029	4.139.913.029	7.064.018.946	7.064.018.946
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.773.805.026	2.773.805.026	6.280.082.570	6.280.082.570
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	872.290.703	872.290.703	406.666.039	406.666.039
Các đối tượng khác	493.817.300	493.817.300	377.270.337	377.270.337
	4.155.061.479	4.155.061.479	7.080.123.356	7.080.123.356

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	145.885.350	72.942.675
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	145.885.350	72.942.675
Bên khác	14.280.221.663	2.388.096.904
Công ty TNHH BuWon Vina	392.507.775	405.850.500
Công ty TNHH Sanlim Furniture	289.939.643	579.879.284
Công ty TNHH Pousung VN	6.191.536.876	570.314.814
Công ty ShingMark Vina	3.818.449.102	265.943.164
Khách hàng mua chung cư công nhân	3.290.953.034	-
Các đối tượng khác	296.835.233	566.109.142
	14.426.107.013	2.461.039.579

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	2.631.494.444	2.631.494.444	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.784.440.764	9.495.147.902	3.484.140.117	7.795.448.549
Thuế Thu nhập cá nhân	400.283.562	948.037.048	1.023.858.043	324.462.567
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	12.799.427.844	7.666.637.266	20.466.065.110	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	16.690.195	16.690.195	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	108.000.000	108.000.000	-
	14.984.152.170	20.866.006.855	27.730.247.909	8.119.911.116

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	15.277.376.564	15.277.376.564
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	13.691.480	13.691.480
	15.291.068.044	15.291.068.044
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	439.492.987.620	454.770.364.184
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	195.121.876	208.813.356
	439.688.109.496	454.979.177.540

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	495.000.000	460.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.735.179.683	17.499.155.341
Các khoản phải trả, phải nộp khác	497.805.663	147.102.421
	18.727.985.346	18.106.257.762

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tin Nghĩa	4.840.800.000	5.915.520.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	5.915.520.000	4.840.800.000
- America LLC	2.737.600.000	2.680.200.000
	13.493.920.000	13.436.520.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	103.396.325.127	25.259.575.767	210.655.900.894
Lãi trong năm trước	-	-	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	-	-	(862.989.960)	(862.989.960)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Bổ sung thuế GTGT, TNDN các năm trước	-	-	(760.335.505)	(760.335.505)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Tạm trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành năm 2024	-	-	(480.000.000)	(480.000.000)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Lãi trong năm nay	-	-	35.824.589.953	35.824.589.953
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2.417.697.005	(2.417.697.005)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.863.679.060)	(2.863.679.060)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(317.362.146)	(317.362.146)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2025	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	109.023.157.135	31.557.498.240	222.580.655.375

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ 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	16,69	13.688.000.000	16,34	13.401.000.000
Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
Các cổ đông khác	11,25	9.225.600.000	11,60	9.512.600.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

e) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	1.355.179.683	1.462.595.183
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	16.400.000.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	16.400.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(20.000.000)	(396.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(20.000.000)	(396.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>17.735.179.683</u>	<u>1.066.595.183</u>
d) Cổ phần		
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
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		
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	109.023.157.135	106.605.460.130
	<u>109.023.157.135</u>	<u>106.605.460.130</u>
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 4.058.736,9 m ² . 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		
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Đồng đô la Mỹ (USD)	-	96,90
c) Nợ khó đòi đã xử lý		
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	<u>115.800.990</u>	<u>115.800.990</u>

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	15.349.212.639	14.502.896.851
Doanh thu cung cấp nước sạch	2.916.503.040	1.711.315.000
Doanh thu xử lý nước thải	2.464.017.123	1.393.010.588
Doanh thu bán nhà ở xã hội dự án khu TTDV	6.751.617.541	-
Doanh thu khác	283.176.072	275.640.764
	27.764.526.415	17.882.863.203
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	449.353.273	499.886.329

22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	898.540.234	-
	898.540.234	-

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	3.274.514.246	5.104.483.796
Giá vốn cung cấp nước sạch	2.574.685.031	1.727.560.582
Giá vốn xử lý nước thải	1.581.530.545	1.248.621.423
Giá vốn bán NOXH	5.925.354.143	-
Chi phí khác	655.718.829	702.010.448
	14.011.802.794	8.782.676.249
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	721.834.761	527.139.320

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.536.620.842	5.332.395.432
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	38.553	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	106.300
	6.536.659.395	5.332.501.732

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87.355.844	118.568.680
Chi phí nhân công	4.543.317.269	4.596.135.346
Chi phí khấu hao tài sản cố định	168.821.224	134.770.595
Thuế, phí, và lệ phí	120.254.760	113.520.582
Chi phí dịch vụ mua ngoài	522.307.625	635.576.901
Chi phí khác bằng tiền	655.993.145	913.020.307
	6.098.049.867	6.511.592.411
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	119.277.350	299.191.529

28 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt thu được	170.752.234	222.848.453
Thu nhập khác	735.730	(123.475.248)
	171.487.964	99.373.205

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí khác	5.000.000	4.000.000
	5.000.000	4.000.000

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	14.524.276.800	8.545.082.913
Các khoản điều chỉnh tăng	405.788.502	784.000.002
- Chi phí không hợp lệ	405.788.502	784.000.002
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	13.915.134.486	8.922.203.826
Thu nhập chịu thuế suất 20%	14.917.369.764	9.316.387.377
Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	(1.002.235.278)	(394.183.551)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.783.026.897	1.784.440.764
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí	-	7.402.200
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	6.712.121.005	3.862.374.487
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.699.699.353)	(3.869.776.687)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	7.795.448.549	1.784.440.764

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(1.064.995.921)	(528.613.433)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.064.995.921	528.613.433
- Chi phí không hợp lệ	62.760.643	134.429.882
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.002.235.278	394.183.551
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.783.026.897	1.784.440.764
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	7.795.448.549	1.784.440.764
31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI		
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
	31/12/2025	01/01/2025
	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	314.849.359	325.005.791
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	314.849.359	325.005.791
c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	2.539.108	2.539.108
32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:		
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	10.673.714.874	6.229.489.608
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	10.673.714.874	6.229.489.608
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.302	760
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi.		

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	194.507.844	326.598.680
Chi phí nhân công	5.251.363.004	5.108.358.431
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.090.179.422	3.178.556.089
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.475.559.873	3.261.241.035
Chi phí khác bằng tiền	7.098.242.518	3.419.514.425
	20.109.852.661	15.294.268.660

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Cty liên kết của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai

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:

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	449.353.273	499.886.329
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	399.364.393	381.045.138
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	49.988.880	118.841.191
Mua hàng hóa, dịch vụ	841.112.111	826.330.849
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	62.457.502
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	520.636.359	189.000.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	43.186.442	47.734.027
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	277.289.310	527.139.320
Chia cổ tức	13.493.920.000	13.436.520.000
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	2.737.600.000	2.680.200.000
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng	4.500.000	98.100.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	4.500.000	98.100.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	316.060.607	408.343.940
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	656.712.122	1.135.648.486
	<u>972.772.729</u>	<u>1.543.992.426</u>

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 2026