

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 1

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

Trăng Bom, ngày 13 tháng 04 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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		342.574.047.917	335.581.270.352
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	11.142.173.019	24.207.527.795
111	1. Tiền		2.902.173.019	1.767.527.795
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.240.000.000	22.440.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	243.500.000.000	218.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		243.500.000.000	218.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.102.930.840	7.129.764.819
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.626.225.785	2.420.833.707
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	112.866.685	304.286.360
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.363.838.370	4.404.644.752
140	IV. Hàng tồn kho	08	81.782.903.377	85.436.244.548
141	1. Hàng tồn kho		81.782.903.377	85.436.244.548
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		46.040.681	407.733.190
162	1. Thuế GTGT được khấu trừ		46.040.681	407.733.190
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		390.315.972.553	389.527.600.029
220	II. Tài sản cố định		21.218.459.022	21.950.503.698
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	21.165.756.232	21.894.990.496
222	- Nguyên giá		70.064.860.548	70.064.860.548
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.899.104.316)	(48.169.870.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	52.702.790	55.513.202
228	- Nguyên giá		56.208.250	56.208.250
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.505.460)	(695.048)
240	IV. Bất động sản đầu tư	12	108.261.726.031	99.917.298.180
241	- Nguyên giá		224.138.454.184	213.369.641.417
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(115.876.728.153)	(113.452.343.237)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	09	136.659.013.941	142.129.105.289
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		136.659.013.941	142.129.105.289
270	VII. Tài sản dài hạn khác		124.176.773.559	125.530.692.862
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	123.864.463.308	125.215.843.503
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.a	312.310.251	314.849.359
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		732.890.020.470	725.108.870.381

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính


Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		503.585.965.062	502.528.215.006
310	I. Nợ ngắn hạn		67.740.717.489	62.840.105.510
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.485.189.286	4.155.061.479
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.327.481.457	14.426.107.013
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.236.202.183	17.735.179.683
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	7.370.621.968	8.119.911.116
315	5. Phải trả người lao động		-	1.998.000.000
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	52.696.436.094	15.291.068.044
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.017.184.491	992.805.663
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		607.602.010	121.972.512
330	II. Nợ dài hạn		435.845.247.573	439.688.109.496
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	17	435.845.247.573	439.688.109.496
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		229.304.055.408	222.580.655.375
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		110.814.386.633	109.023.157.135
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		36.489.668.775	31.557.498.240
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		27.975.039.244	12.132.908.287
421b	LNST chưa phân phối năm nay		8.514.629.531	19.424.589.953
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		732.890.020.470	725.108.870.381


Phan Thị Thùy Dung
 Người lập


Nguyễn Hữu Trí
 Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Dũng
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 1 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	
			Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	31.037.678.663	19.121.468.747
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.037.678.663	19.121.468.747
11	4. Giá vốn hàng bán	22	17.195.468.602	7.970.371.323
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.842.210.061	11.151.097.424
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	23	661.757.102	664.091.706
23	8. Chi phí tài chính	24	-	7.700.000
24	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	7.700.000
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	3.876.077.565	4.459.922.907
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.627.889.598	7.347.566.223
31	12. Thu nhập khác	26	116.911.641	83.035.553
32	13. Chi phí khác		-	-
40	14. Lợi nhuận khác		116.911.641	83.035.553
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.744.801.239	7.430.601.776
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	2.227.632.600	1.699.699.353
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.c	2.539.108	2.539.108
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>8.514.629.531</u>	<u>5.728.363.315</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.038	699
71	20. 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 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 1 năm 2026
 (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		10.744.801.239	7.430.601.776
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10,1	3.156.429.592	3.155.148.078
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(661.757.102)	(664.091.706)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi		13.239.473.729	9.921.658.148
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.021.288.720)	2.128.355.767
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.653.341.171	394.486.864
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		22.671.823.538	14.400.902.628
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.351.380.195	848.093.559
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(7.828.358.080)	(1.784.440.764)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.305.600.000)	(3.375.900.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		30.760.771.833	22.533.156.202
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		(5.298.721.419)	(1.271.987.969)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(90.000.000.000)	(117.700.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		64.900.000.000	115.900.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.071.572.310	4.085.002.391
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(27.327.149.109)	1.013.014.422
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(16.498.977.500)	(16.147.103.158)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.498.977.500)	(16.147.103.158)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(13.065.354.776)	7.399.067.466
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		24.207.527.795	10.096.333.730
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	11.142.173.019	17.495.401.196

Phan Thị Thủy Dung
 Người lập

Nguyễn Hữu Trí
 Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

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 03 năm 2026 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 03 năm 2026 là 27 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 31/12/2026, 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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

- 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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	3.369.575	4.516.741
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.898.803.444	1.763.011.054
Các khoản tương đương tiền	8.240.000.000	22.440.000.000
	11.142.173.019	24.207.527.795

Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 8.240.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75 %/năm.

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	243.500.000.000	-	218.400.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	243.500.000.000	-	218.400.000.000	-
	243.500.000.000	-	218.400.000.000	-

Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 243.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 8,9 %/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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	26.325.800	-	2.018.855	-
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	23.815.449	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	2.510.351	-	2.018.855	-
Bên khác	3.599.899.985	-	2.418.814.852	-
Công ty cổ phần chăn nuôi CP Việt Nam - CN 3	146.313.118	-	131.727.163	-
Công ty TNHH Khoa học đời sống Việt Nam	351.373.184	-	84.959.700	-
Công ty TNHH Sanlim Furniture	175.879.778	-	123.719.502	-
Công ty TNHH SingMark Vina	564.538.671	-	123.143.173	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới Xingxun Việt Nam	364.033.598	-	231.999.431	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	1.080.318.299	-	1.019.791.987	-
Các đối tượng khác	917.443.337	-	703.473.896	-
	3.626.225.785	-	2.420.833.707	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	112.866.685	-	304.286.360	-
Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến	108.000.000	-	108.000.000	-
Văn phòng đăng ký Đất đai Tỉnh Đồng Nai	4.866.685	-	153.786.360	-
Các đối tượng khác	-	-	42.500.000	-
	112.866.685	-	304.286.360	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.973.150.409	-	4.382.965.617	-
Tạm ứng	380.651.000	-	20.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	10.036.961	-	1.679.135	-
	2.363.838.370	-	4.404.644.752	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (*)	81.782.903.377	-	85.436.244.548	-
	81.782.903.377	-	85.436.244.548	-

- (*) Đến thời điểm 31/03/2026, 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 DỜ DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	134.933.825.163	140.403.916.511
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	131.320.273.429	136.867.957.370
Hàng rào khu công nghiệp	3.299.595.505	3.299.595.505
Các công trình khác	313.956.229	236.363.636
Mua sắm tài sản cố định	1.489.814.815	1.489.814.815
Xe phòng cháy chữa cháy	1.489.814.815	1.489.814.815
Sửa chữa lớn tài sản cố định	235.373.963	235.373.963
Hệ thống báo cháy nhà văn phòng	235.373.963	235.373.963
	136.659.013.941	142.129.105.289

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	13.054.764.453	8.267.110.557	70.064.860.548
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	32.396.442.529	10.968.364.582	4.805.062.941	48.169.870.052
- Khấu hao trong kỳ	441.066.924	167.785.608	120.381.732	729.234.264
Số dư cuối kỳ	32.837.509.453	11.136.150.190	4.925.444.673	48.899.104.316
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	16.346.543.009	2.086.399.871	3.462.047.616	21.894.990.496
Tại ngày cuối kỳ	15.905.476.085	1.918.614.263	3.341.665.884	21.165.756.232

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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	56.208.250	56.208.250
Số dư cuối năm	56.208.250	56.208.250
Số dư đầu năm	695.048	695.048
- Khấu hao trong năm	2.810.412	2.810.412
Số dư cuối năm	3.505.460	3.505.460
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	55.513.202	55.513.202
Tại ngày cuối năm	52.702.790	52.702.790

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

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Bất động sản đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	201.991.952.295	11.377.689.122	213.369.641.417
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	10.768.812.767	10.768.812.767
Số dư cuối kỳ	201.991.952.295	22.146.501.889	224.138.454.184
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	112.599.016.554	853.326.683	113.452.343.237
- Khấu hao trong kỳ	2.283.090.219	141.294.697	2.424.384.916
Số dư cuối kỳ	114.882.106.773	994.621.380	115.876.728.153
Tại ngày đầu kỳ	89.392.935.741	10.524.362.439	99.917.298.180
Tại ngày cuối kỳ	87.109.845.522	21.151.880.509	108.261.726.031

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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	109.901.905.838	110.743.534.457
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.370.981.665	1.382.127.859
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	32.002.083	43.795.833
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.571.875.697	8.641.565.742
Chi phí hoa hồng môi giới	1.558.566.643	1.572.034.462
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.293.095.204	1.639.092.038
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.136.036.178	1.193.693.112
	123.864.463.308	125.215.843.503

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	20.276.770	20.276.770	15.148.450	15.148.450
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	20.276.770	20.276.770	15.148.450	15.148.450
Bên khác	3.464.912.516	3.464.912.516	4.139.913.029	4.139.913.029
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.877.692.049	2.877.692.049	2.773.805.026	2.773.805.026
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	299.595.314	299.595.314	872.290.703	872.290.703
Các đối tượng khác	287.625.153	287.625.153	493.817.300	493.817.300
	3.485.189.286	3.485.189.286	4.155.061.479	4.155.061.479

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	-	145.885.350
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	145.885.350
Bên khác	1.327.481.457	14.280.221.663
Công ty TNHH Pousung VN	-	6.191.536.876
Công ty ShingMark Vina	-	3.818.449.102
Công ty cổ phần Sao Việt	955.880.967	-
Khách hàng mua chung cư công nhân	366.426.416	3.290.953.034
Các đối tượng khác	5.174.074	979.282.651
	1.327.481.457	14.426.107.013

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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	-	3.284.686.212	3.284.686.212	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	7.795.448.549	2.227.632.600	7.828.358.080	2.194.723.069
Thuế Thu nhập cá nhân	324.462.567	238.327.480	550.843.211	11.946.836
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	5.163.952.063		5.163.952.063
Thuế bảo vệ môi trường	-	5.606.462	5.606.462	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	-
	8.119.911.116	10.920.204.817	11.669.493.965	7.370.621.968

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	40.152.001.771	15.277.376.564
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	12.544.434.323	13.691.480
	52.696.436.094	15.291.068.044
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	435.655.905.081	439.492.987.620
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	189.342.492	195.121.876
	435.845.247.573	439.688.109.496

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	592.038.232	495.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	425.146.259	497.805.663
	1.017.184.491	992.805.663

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Lãi trong năm trước	-	-	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 trước	82.000.000.000	109.023.157.135	31.557.498.240	222.580.655.375
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	109.023.157.135	31.557.498.240	222.580.655.375
Lãi trong năm nay	-	-	8.514.629.531	8.514.629.531
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.791.229.498	(1.791.229.498)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(716.491.799)	(716.491.799)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(1.074.737.699)	(1.074.737.699)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	110.814.386.633	36.489.668.775	229.304.055.408

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	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	16,69	13.688.000.000
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	11,25	9.225.600.000
	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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	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>	17.735.179.683	17.499.155.341
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(16.498.977.500)	(16.147.103.158)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(16.498.977.500)	(16.147.103.158)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	<u>1.236.202.183</u>	<u>1.352.052.183</u>
d) Cổ phần		
	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phần phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- <i>Cổ phần phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty		
	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	110.814.386.633	109.023.157.135
	<u>110.814.386.633</u>	<u>109.023.157.135</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 hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.		
	31/03/2026	01/01/2026
c) Nợ khó đòi đã xử lý		
	31/03/2026	01/01/2026
	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 I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	20.479.967.396	15.243.455.554
Doanh thu cung cấp nước sạch	2.755.078.000	2.076.451.500
Doanh thu xử lý nước thải	3.358.005.893	1.674.576.692
Doanh thu bán nhà ở xã hội dự án khu TTDV	4.326.446.848	-
Doanh thu khác	118.180.526	126.985.001
	31.037.678.663	19.121.468.747
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	522.336.990	526.136.649
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 31)</i>		

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	9.348.839.830	4.902.140.890
Giá vốn cung cấp nước sạch	2.404.665.202	1.719.859.395
Giá vốn xử lý nước thải	1.114.203.071	981.464.504
Giá vốn bán NOXH	3.727.957.572	-
Chi phí khác	599.802.927	366.906.534
	17.195.468.602	7.970.371.323
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	695.767.384	490.523.609
Tổng giá trị mua vào		
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 31)</i>		

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	661.757.102	664.091.706
	661.757.102	664.091.706

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	7.700.000
	-	7.700.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	70.236.894	75.645.569
Chi phí nhân công	2.253.016.227	3.152.188.735
Chi phí khấu hao tài sản cố định	170.936.586	158.624.229
Thuế, phí, và lệ phí	1.575.000	17.259.152
Chi phí dịch vụ mua ngoài	553.239.724	414.206.174
Chi phí khác bằng tiền	827.073.134	641.999.048
	3.876.077.565	4.459.922.907
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	117.777.439	90.381.341
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 31)</i>		

26 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Tiền phạt thu được	116.911.641	83.035.553
	116.911.641	83.035.553

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	10.625.062.379	7.693.393.592
Các khoản điều chỉnh tăng	447.342.822	1.079.501.139
- Chi phí không hợp lệ	447.342.822	1.079.501.139
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	11.059.709.663	8.498.496.764
Thu nhập chịu thuế suất 20%	11.059.709.663	8.760.199.193
Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh kinh doanh nhà ở xã hội	-	(261.702.429)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.211.941.933	1.699.699.353
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	7.795.448.549	1.784.440.764
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(7.795.448.549)	(1.784.440.764)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	2.211.941.933	1.699.699.353

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ kinh doanh nhà ở xã hội	119.738.860	(262.791.816)
Các khoản điều chỉnh tăng	37.167.812	262.791.816
- Chi phí không hợp lệ	37.167.812	1.089.387
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh kinh doanh nhà ở xã hội	-	261.702.429
Thu nhập chịu thuế TNDN	156.906.672	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.690.667	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(32.909.531)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	(17.218.864)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.227.632.600	1.699.699.353
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	2.194.723.069	1.699.699.353
28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI		
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
	31/03/2026	01/01/2026
	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	312.310.251	314.849.359
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	312.310.251	314.849.359
c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	2.539.108	2.539.108
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:		
	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	8.514.629.531	5.728.363.315
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	8.514.629.531	5.728.363.315
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.038	699
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 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	198.694.894	184.616.569
Chi phí nhân công	2.671.093.554	3.569.794.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.156.429.592	3.155.148.078
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.453.917.732	1.243.278.647
Chi phí khác bằng tiền	13.591.410.395	4.277.456.226
	21.071.546.167	12.430.294.230

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:

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 America LLC	Cổ đông lớn
Cty Cổ phần Tập đoàn Pelio	Cổ đông lớn
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn
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 Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty con 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

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 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	522.336.990	526.136.649
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	399.364.393	411.231.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	122.972.597	114.905.027
Mua hàng hóa, dịch vụ	813.544.823	580.904.950
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	20.545.978
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	520.636.347	329.024.239
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	41.686.534	37.708.091
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	251.221.942	193.626.642
Chi trả 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	116.000.000	16.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	116.000.000	16.666.667

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt

	<u>Quý 1 năm 2026</u>	<u>Quý 1 năm 2025</u>
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	487.033.334	318.633.334
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.235.266.668	770.066.668
	<u>1.722.300.002</u>	<u>1.088.700.002</u>

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2026