

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

KCN BÀU XÉO – TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI

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

---& O &---

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Trảng Bom, ngày 10 tháng 10 năm 2025

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>349.868.960.147</b>	<b>300.182.253.950</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>15.983.134.952</b>	<b>10.096.333.730</b>
111	1. Tiền		1.983.134.952	1.096.333.730
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.000.000.000	9.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>237.600.000.000</b>	<b>211.400.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		237.600.000.000	211.400.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.714.541.142</b>	<b>19.392.967.462</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	2.165.863.062	2.006.515.775
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	344.286.360	404.306.360
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.204.391.720	16.982.145.327
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>08</b>	<b>91.192.477.412</b>	<b>57.627.850.047</b>
141	1. Hàng tồn kho		91.192.477.412	57.627.850.047
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>378.806.641</b>	<b>1.665.102.711</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		378.806.641	1.665.102.711
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>385.013.333.611</b>	<b>424.145.809.831</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.559.872.915</b>	<b>23.844.156.898</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	22.559.872.915	23.844.156.898
222	- Nguyên giá		70.002.360.548	69.077.573.511
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.442.487.633)	(45.233.416.613)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>102.279.400.135</b>	<b>113.978.846.867</b>
231	- Nguyên giá		213.369.641.417	218.218.162.552
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(111.090.241.282)	(104.239.315.685)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>09</b>	<b>134.065.571.307</b>	<b>157.963.253.104</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		134.065.571.307	157.963.253.104
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>126.108.489.254</b>	<b>128.359.552.962</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	125.791.100.787	128.034.547.171
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.a	317.388.467	325.005.791
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>734.882.293.758</b>	<b>724.328.063.781</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**


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

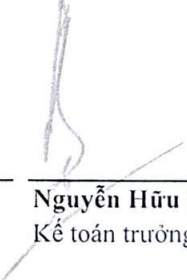
Báo cáo tài chính


Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025**  
**(tiếp theo)**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>506.575.353.257</b>	<b>513.890.957.153</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>63.064.476.750</b>	<b>58.911.779.613</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	4.067.704.884	7.080.123.356
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.514.392.349	2.461.039.579
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	19.097.385.720	14.984.152.170
314	4. Phải trả người lao động		-	373.782.396
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	31.838.227.958	15.291.068.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.371.268.327	18.106.257.762
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		175.497.512	615.356.306
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>443.510.876.507</b>	<b>454.979.177.540</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	443.510.876.507	454.979.177.540
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>228.306.940.501</b>	<b>210.437.106.628</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>228.306.940.501</b>	<b>210.437.106.628</b>
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		37.283.783.366	21.831.646.498
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		12.132.908.287	12.132.908.287
421b	LNST chưa phân phối năm nay		25.150.875.079	9.698.738.211
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>734.882.293.758</b>	<b>724.328.063.781</b>

  
Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

  
Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hoàng Dũng  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 10 tháng 10 năm 2025



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Quý 3 năm 2025*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 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	20	23.892.213.536	18.665.975.215	83.315.169.174	55.106.941.609
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.892.213.536	18.665.975.215	83.315.169.174	55.106.941.609
11	4. Giá vốn hàng bán	21	11.941.237.300	7.396.125.370	46.934.505.129	22.907.155.933
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.950.976.236	11.269.849.845	36.380.664.045	32.199.785.676
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	624.702.982	649.739.667	6.817.187.865	7.040.191.805
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	23	3.561.472.514	4.756.428.503	11.402.574.055	13.611.888.574
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.014.206.704	7.163.161.009	31.787.577.855	25.628.088.907
31	11. Thu nhập khác	24	-	112.517.105	83.035.553	231.203.588
32	12. Chi phí khác	25	-	10.760.000	-	10.760.000
40	13. Lợi nhuận khác		-	101.757.105	83.035.553	220.443.588
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.014.206.704	7.264.918.114	31.870.613.408	25.848.532.495
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	1.868.981.896	1.538.739.774	6.712.121.005	5.491.666.568
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27.c	2.539.108	2.539.108	7.617.324	7.617.324
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>7.142.685.700</u>	<u>5.723.639.232</u>	<u>25.150.875.079</u>	<u>20.349.248.603</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	871	698	3.067	2.482
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 10 tháng 10 năm 2025



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***Quý 3 năm 2025**(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		31.870.613.408	25.848.532.495
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10,1	9.428.006.841	9.678.131.371
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.817.187.865)	(7.040.191.805)
06	- Chi phí lãi vay		7.700.000	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	(168.448.328)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi		34.489.132.384	28.318.023.733
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		13.880.225.404	12.537.503.253
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.477.979.365	443.372.456
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		4.340.550.315	(4.540.710.586)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.243.446.384	1.265.026.666
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.700.000)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.784.440.764)	(4.641.314.543)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.620.900.000)	(4.506.400.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		52.018.293.088	28.875.500.979
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		(8.589.201.059)	(15.414.311.486)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(273.100.000.000)	(299.700.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		246.900.000.000	293.300.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.901.684.851	20.830.048.381
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(25.887.516.208)	(984.263.105)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.243.975.658)	(20.498.670.000)
	Cổ tức, lợi nhuận chia trong kỳ (TM VCSH)		4.100.000.000	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.243.975.658)	(20.498.670.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		5.886.801.222	7.392.567.874
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.096.333.730	6.502.281.214
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	15.983.134.952	13.894.849.088

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

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý 3 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 sáu ngày 09 tháng 07 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 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 30 tháng 09 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 30 tháng 09 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**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 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/chỉ 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

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 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 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
- 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**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 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**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 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**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 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**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	14.343.008	15.282.817
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.968.791.944	1.081.050.913
Các khoản tương đương tiền	14.000.000.000	9.000.000.000
	<b>15.983.134.952</b>	<b>10.096.333.730</b>

Tại ngày 30/09/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 14.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 4,7 %/năm.

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	237.600.000.000	-	211.400.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	237.600.000.000	-	211.400.000.000	-
	<b>237.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>211.400.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 237.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,6 %/năm.

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>25.905.898</b>	-	<b>17.396.084</b>	-
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	22.498.195	-	16.307.244	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	3.407.703	-	1.088.840	-
<b>Bên khác</b>	<b>2.139.957.164</b>	-	<b>1.989.119.691</b>	-
Công ty TNHH BuWon Vina	106.369.083	-	87.433.564	-
Công ty CP Sao Việt	51.656.249	-	833.732.917	-
Công ty cổ phần chăn nuôi CP Việt Nam - CN 3	156.341.588	-	148.022.815	-
Công ty TNHH Sanlim Furniture	143.039.081	-	131.729.812	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	505.494.849	-	367.281.021	-
Các đối tượng khác	1.177.056.314	-	420.919.562	-
	<b>2.165.863.062</b>	-	<b>2.006.515.775</b>	-

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>344.286.360</b>	-	<b>404.306.360</b>	-
Công ty TNHH MTV Môi trường Phúc An Khang	-	-	85.000.000	-
Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến	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	82.500.000	-	57.520.000	-
	<b>344.286.360</b>	-	<b>404.306.360</b>	-

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.051.449.315	-	4.135.946.301	-
Tạm ứng	149.526.270	-	43.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.416.135	-	3.271.182	-
Phải thu liên quan đến thay đổi đơn giá thuê đất	-	-	12.799.427.844	-
	<b>2.204.391.720</b>	-	<b>16.982.145.327</b>	-



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (*)	91.192.477.412	-	57.627.850.047	-
	<b>91.192.477.412</b>	<b>-</b>	<b>57.627.850.047</b>	<b>-</b>

- (\*) Đến thời điểm 30/09/2025, 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 DỒI DANG**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>132.575.756.492</b>	<b>157.041.216.067</b>
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	129.159.797.351	153.625.256.926
Hàng rào khu công nghiệp	3.299.595.505	3.299.595.505
Các công trình khác	116.363.636	116.363.636
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>1.489.814.815</b>	<b>922.037.037</b>
Xe bồn nước	-	922.037.037
Xe phòng cháy chữa cháy	1.489.814.815	-
	<b>134.065.571.307</b>	<b>157.963.253.104</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>				
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	-	924.787.037
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>48.742.985.538</b>	<b>13.054.764.453</b>	<b>8.204.610.557</b>	<b>70.002.360.548</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	30.632.174.821	10.293.748.845	4.307.492.947	45.233.416.613
- Khấu hao trong kỳ	1.323.200.781	506.830.126	379.040.113	2.209.071.020
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>31.955.375.602</b>	<b>10.800.578.971</b>	<b>4.686.533.060</b>	<b>47.442.487.633</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	18.110.810.717	1.836.228.571	3.897.117.610	23.844.156.898
Tại ngày cuối kỳ	<b>16.787.609.936</b>	<b>2.254.185.482</b>	<b>3.518.077.497</b>	<b>22.559.872.915</b>

**Trong đó:**

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



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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
<b>Nguyên giá</b>				
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)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>201.991.952.295</b>	<b>-</b>	<b>11.377.689.122</b>	<b>213.369.641.417</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	103.334.025.698	368.010.224	537.279.763	104.239.315.685
- Khấu hao trong kỳ	6.981.900.631	-	237.035.190	7.218.935.821
- Chuyển đổi cho mục đích bán	-	(368.010.224)	-	(368.010.224)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>110.315.926.329</b>	<b>-</b>	<b>774.314.953</b>	<b>111.090.241.282</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	98.126.400.069	5.012.037.439	10.840.409.359	113.978.846.867
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>91.676.025.966</b>	<b>-</b>	<b>10.603.374.169</b>	<b>102.279.400.135</b>

**Trong đó:**

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

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	111.585.163.072	114.069.926.502
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.393.274.052	1.426.712.631
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	38.975.000	40.608.333
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.711.255.788	8.920.325.926
Chi phí hoa hồng môi giới	1.585.502.281	1.625.905.738
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.156.173.679	839.588.612
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.320.756.915	1.111.479.429
	<b>125.791.100.787</b>	<b>128.034.547.171</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>61.685.481</b>	<b>61.685.481</b>	<b>16.104.410</b>	<b>16.104.410</b>
Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	47.229.651	47.229.651	-	-
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	14.455.830	14.455.830	16.104.410	16.104.410
<b>Bên khác</b>	<b>4.006.019.403</b>	<b>4.006.019.403</b>	<b>7.064.018.946</b>	<b>7.064.018.946</b>
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.747.440.906	2.747.440.906	6.280.082.570	6.280.082.570
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	989.801.971	989.801.971	406.666.039	406.666.039
Các đối tượng khác	268.776.526	268.776.526	377.270.337	377.270.337
	<b>4.067.704.884</b>	<b>4.067.704.884</b>	<b>7.080.123.356</b>	<b>7.080.123.356</b>

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>72.942.675</b>	<b>72.942.675</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	72.942.675	72.942.675
<b>Bên khác</b>	<b>5.441.449.674</b>	<b>2.388.096.904</b>
Công ty TNHH Sanlim Furniture	289.939.643	579.879.284
Công ty TNHH Pousung VN	2.426.751.826	570.314.814
Công ty ShingMark Vina	1.506.188.002	-
Các đối tượng khác	1.218.570.203	1.237.902.806
	<b>5.514.392.349</b>	<b>2.461.039.579</b>

**15 . 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	-	2.718.359.417	2.051.014.807	667.344.610
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.784.440.764	6.712.121.005	1.784.440.764	6.712.121.005
Thuế Thu nhập cá nhân	400.283.562	551.278.995	929.081.482	22.481.075
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	12.799.427.844	8.729.273.030	9.833.261.844	11.695.439.030
Thuế bảo vệ môi trường	-	11.401.767	11.401.767	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	3.000.000	3.000.000	-
	<b>14.984.152.170</b>	<b>18.725.434.214</b>	<b>14.612.200.664</b>	<b>19.097.385.720</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	25.535.499.676	15.277.376.564
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.302.728.282	13.691.480
	<b>31.838.227.958</b>	<b>15.291.068.044</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	443.312.331.761	454.770.364.184
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	198.544.746	208.813.356
	<b>443.510.876.507</b>	<b>454.979.177.540</b>

**17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	475.000.000	460.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.355.179.683	17.499.155.341
Các khoản phải trả, phải nộp khác	541.088.644	147.102.421
	<b>2.371.268.327</b>	<b>18.106.257.762</b>

**Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	5.915.520.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	-	4.840.800.000
- America LLC	-	2.680.200.000
	-	<b>13.436.520.000</b>





**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**18 . 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>103.396.325.127</b>	<b>25.259.575.767</b>	<b>210.655.900.894</b>
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)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>106.605.460.130</b>	<b>21.831.646.498</b>	<b>210.437.106.628</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>106.605.460.130</b>	<b>21.831.646.498</b>	<b>210.437.106.628</b>
Lãi trong năm nay	-	-	25.150.875.079	25.150.875.079
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)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>109.023.157.135</b>	<b>37.283.783.366</b>	<b>228.306.940.501</b>

**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	16,70	13.694.000.000	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	11,24	9.219.600.000	11,60	9.512.600.000
	<b>100</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>82.000.000.000</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 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	1.352.052.183	1.462.595.183
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	4.100.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(4.096.872.500)	(396.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(4.096.872.500)	(396.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>1.355.179.683</u>	<u>1.066.595.183</u>

**d) Cổ phần**

	30/09/2025	01/01/2025
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**

	30/09/2025	01/01/2025
	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>

**19. 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<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**b) Ngoại tệ các loại**

	30/09/2025	01/01/2025
	USD	USD
Đồng đô la Mỹ (USD)	87,00	96,90

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

	30/09/2025	01/01/2025
	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**

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

Bảo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	15.775.521.081	15.472.101.490
Doanh thu cung cấp nước sạch	2.331.096.000	1.779.303.000
Doanh thu xử lý nước thải	2.778.992.557	1.302.910.532
Doanh thu bán nhà ở xã hội dự án khu TTDV	2.632.644.361	-
Doanh thu khác	373.959.537	111.660.193
	<b>23.892.213.536</b>	<b>18.665.975.215</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	<b>456.886.807</b>	<b>474.711.405</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	5.490.059.049	4.627.403.968
Giá vốn cung cấp nước sạch	2.174.074.652	1.814.293.851
Giá vốn xử lý nước thải	979.756.693	894.184.662
Giá vốn bán NOXH	2.560.040.452	-
Chi phí khác	737.306.454	60.242.889
	<b>11.941.237.300</b>	<b>7.396.125.370</b>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào	<b>638.291.487</b>	<b>468.829.495</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	624.702.982	649.739.667
	<b>624.702.982</b>	<b>649.739.667</b>

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.244.998	120.071.571
Chi phí nhân công	2.321.100.091	2.611.584.240
Chi phí khấu hao tài sản cố định	168.126.176	134.770.595
Thuế, phí, và lệ phí	7.306.187	5.337.314
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.714.022	954.642.059
Chi phí khác bằng tiền	626.981.040	930.022.724
	<b>3.561.472.514</b>	<b>4.756.428.503</b>
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	<b>131.261.304</b>	<b>100.410.664</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**24 . THU NHẬP KHÁC**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		43.518.519
Thu nhập khác	-	68.998.586
	<b>-</b>	<b>112.517.105</b>

**25 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		10.760.000
	<b>-</b>	<b>10.760.000</b>

**26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	9.536.304.533	7.238.324.911
Các khoản điều chỉnh tăng	318.000.002	440.000.002
- Chi phí không hợp lệ	318.000.002	440.000.002
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	9.344.909.481	7.665.629.375
Thu nhập chịu thuế suất 20%	9.841.608.997	7.665.629.375
Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	(496.699.516)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.868.981.896</b>	<b>1.533.125.875</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	4.843.139.109	2.329.248.612
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>6.712.121.005</b>	<b>3.862.374.487</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(522.097.829)	26.593.203
Các khoản điều chỉnh tăng	522.097.829	1.476.290
- Chi phí không hợp lệ	25.398.313	1.476.290
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	496.699.516	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	28.069.493
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>5.613.899</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản</b>	<b>-</b>	<b>5.613.899</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.868.981.896	1.538.739.774
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>6.712.121.005</b>	<b>3.867.988.386</b>



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/09/2025	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	317.388.467	325.005.791
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>317.388.467</b>	<b>325.005.791</b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	<b>2.539.108</b>	<b>2.539.108</b>

**28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	7.142.685.700	5.723.639.232
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.142.685.700	5.723.639.232
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>871</b>	<b>698</b>

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.

**29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	137.744.998	234.323.571
Chi phí nhân công	2.736.361.377	2.911.406.278
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.107.953.074	3.169.762.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.540.301.203	1.863.841.039
Chi phí khác bằng tiền	5.980.349.162	3.973.220.742
<b></b>	<b>15.502.709.814</b>	<b>12.152.553.873</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**30 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	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 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>456.886.807</b>	<b>474.711.405</b>
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	406.796.518	355.870.214
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	50.090.289	118.841.191
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>769.552.791</b>	<b>569.240.159</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	42.747.453
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	520.636.359	225.000.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	40.788.172	43.663.211
Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	6.111.112	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	195.906.036	253.829.495
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	6.111.112	4.000.000
<b>Chia cổ tức</b>	<b>-</b>	<b>3.340.230.000</b>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai		1.478.880.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa		1.210.200.000
America LLC		651.150.000
<b>Chi trả cổ tức</b>	<b>-</b>	<b>3.340.230.000</b>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai		1.478.880.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa		1.210.200.000
America LLC		651.150.000
<b>Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng</b>	<b>351.911.111</b>	<b>35.296.296</b>
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	351.911.111	35.296.296



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

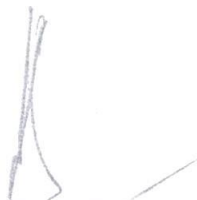
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt**

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	283.833.334	292.166.667
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	565.666.668	647.666.668
	<u>849.500.002</u>	<u>939.833.335</u>



Phan Thị Thùy Dung  
Người lập



Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 10 tháng 10 năm 2025