

**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 1**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026**

**Trảng 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 VND	01/01/2026 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>342.574.047.917</b>	<b>335.581.270.352</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>11.142.173.019</b>	<b>24.207.527.795</b>
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	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>243.500.000.000</b>	<b>218.400.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		243.500.000.000	218.400.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.102.930.840</b>	<b>7.129.764.819</b>
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	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	08	<b>81.782.903.377</b>	<b>85.436.244.548</b>
141	1. Hàng tồn kho		81.782.903.377	85.436.244.548
160	<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>46.040.681</b>	<b>407.733.190</b>
162	1. Thuế GTGT được khấu trừ		46.040.681	407.733.190
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>390.315.972.553</b>	<b>389.527.600.029</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>21.218.459.022</b>	<b>21.950.503.698</b>
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	<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>108.261.726.031</b>	<b>99.917.298.180</b>
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	<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	09	<b>136.659.013.941</b>	<b>142.129.105.289</b>
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		136.659.013.941	142.129.105.289
270	<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>124.176.773.559</b>	<b>125.530.692.862</b>
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	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>732.890.020.470</b>	<b>725.108.870.381</b>



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

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

Báo cáo tài chính

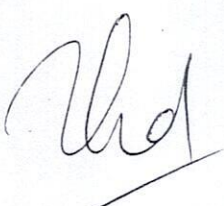
Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**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	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>503.585.965.062</b>	<b>502.528.215.006</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>67.740.717.489</b>	<b>62.840.105.510</b>
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	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>435.845.247.573</b>	<b>439.688.109.496</b>
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	17	435.845.247.573	439.688.109.496
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>229.304.055.408</b>	<b>222.580.655.375</b>
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	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>732.890.020.470</b>	<b>725.108.870.381</b>

  
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



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

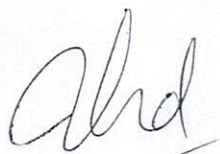
Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	
			Năm nay	Năm trước
			VND	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	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	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 trưởngNguyễn Hoàng Dũng  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2026



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

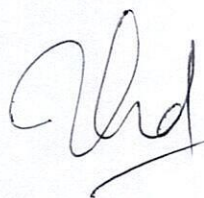
Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

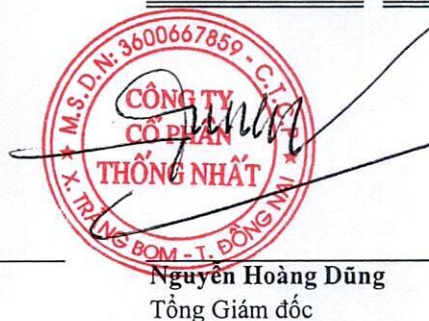
Báo cáo tài chính

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

**BÁO CÁO 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	Năm trước
			VND	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 Thùy 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 1 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
	<b>11.142.173.019</b>	<b>24.207.527.795</b>

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	-
	<b>243.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>218.400.000.000</b>	<b>-</b>

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
<b>Bên liên quan</b>	<b>26.325.800</b>	-	<b>2.018.855</b>	-
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	-
<b>Bên khác</b>	<b>3.599.899.985</b>	-	<b>2.418.814.852</b>	-
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	-
	<b>3.626.225.785</b>	-	<b>2.420.833.707</b>	-

**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
<b>Bên khác</b>	<b>112.866.685</b>	-	<b>304.286.360</b>	-
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	-
	<b>112.866.685</b>	-	<b>304.286.360</b>	-

**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	-
	<b>2.363.838.370</b>	-	<b>4.404.644.752</b>	-



**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

**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	-
	<b>81.782.903.377</b>	<b>-</b>	<b>85.436.244.548</b>	<b>-</b>

- (\*) 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
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>134.933.825.163</b>	<b>140.403.916.511</b>
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
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>1.489.814.815</b>	<b>1.489.814.815</b>
Xe phòng cháy chữa cháy	1.489.814.815	1.489.814.815
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định</b>	<b>235.373.963</b>	<b>235.373.963</b>
Hệ thống báo cháy nhà văn phòng	235.373.963	235.373.963
	<b>136.659.013.941</b>	<b>142.129.105.289</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	13.054.764.453	8.267.110.557	70.064.860.548
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>48.742.985.538</b>	<b>13.054.764.453</b>	<b>8.267.110.557</b>	<b>70.064.860.548</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>32.837.509.453</b>	<b>11.136.150.190</b>	<b>4.925.444.673</b>	<b>48.899.104.316</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	16.346.543.009	2.086.399.871	3.462.047.616	21.894.990.496
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>15.905.476.085</b>	<b>1.918.614.263</b>	<b>3.341.665.884</b>	<b>21.165.756.232</b>

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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**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
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>201.991.952.295</b>	<b>22.146.501.889</b>	<b>224.138.454.184</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
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
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>114.882.106.773</b>	<b>994.621.380</b>	<b>115.876.728.153</b>
Tại ngày đầu kỳ	89.392.935.741	10.524.362.439	99.917.298.180
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>87.109.845.522</b>	<b>21.151.880.509</b>	<b>108.261.726.031</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



**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
	<b>123.864.463.308</b>	<b>125.215.843.503</b>

**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
<b>Bên liên quan</b>	<b>20.276.770</b>	<b>20.276.770</b>	<b>15.148.450</b>	<b>15.148.450</b>
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	20.276.770	20.276.770	15.148.450	15.148.450
<b>Bên khác</b>	<b>3.464.912.516</b>	<b>3.464.912.516</b>	<b>4.139.913.029</b>	<b>4.139.913.029</b>
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
	<b>3.485.189.286</b>	<b>3.485.189.286</b>	<b>4.155.061.479</b>	<b>4.155.061.479</b>

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>145.885.350</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	145.885.350
<b>Bên khác</b>	<b>1.327.481.457</b>	<b>14.280.221.663</b>
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
	<b>1.327.481.457</b>	<b>14.426.107.013</b>



**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

**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	-	-	-	-
	<b>8.119.911.116</b>	<b>10.920.204.817</b>	<b>11.669.493.965</b>	<b>7.370.621.968</b>

**17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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
	<b>52.696.436.094</b>	<b>15.291.068.044</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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
	<b>435.845.247.573</b>	<b>439.688.109.496</b>

**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
	<b>1.017.184.491</b>	<b>992.805.663</b>



**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
<b>Số dư đầu 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>
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)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>109.023.157.135</b>	<b>31.557.498.240</b>	<b>222.580.655.375</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>109.023.157.135</b>	<b>31.557.498.240</b>	<b>222.580.655.375</b>
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)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>110.814.386.633</b>	<b>36.489.668.775</b>	<b>229.304.055.408</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	16,69	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
	<b>100</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>82.000.000.000</b>



**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		
- 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	17.735.179.683	17.499.155.341
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(16.498.977.500)	(16.147.103.158)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(16.498.977.500)	(16.147.103.158)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<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		
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

**e) Các quỹ công ty**

	31/03/2026	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<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.

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
c) Nợ khó đòi đã xử lý		
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 1 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
	<b>31.037.678.663</b>	<b>19.121.468.747</b>
	-	-
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>522.336.990</b>	<b>526.136.649</b>
<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
	<b>17.195.468.602</b>	<b>7.970.371.323</b>
	-	-
<b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b>	<b>695.767.384</b>	<b>490.523.609</b>
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
	<b>661.757.102</b>	<b>664.091.706</b>
	-	-

**24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	7.700.000
	-	<b>7.700.000</b>
	-	-



**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
	<b>3.876.077.565</b>	<b>4.459.922.907</b>
<b>Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan</b>	<b>117.777.439</b>	<b>90.381.341</b>
<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
	<b>116.911.641</b>	<b>83.035.553</b>

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

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
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)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.211.941.933</b>	<b>1.699.699.353</b>
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)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>2.211.941.933</b>	<b>1.699.699.353</b>



**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**

<b>15.690.667</b>	-
-------------------	---

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**

<b>(17.218.864)</b>	-
---------------------	---

Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành

2.227.632.600	1.699.699.353
---------------	---------------

**Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ**

<b>2.194.723.069</b>	<b>1.699.699.353</b>
----------------------	----------------------

**28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN 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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>312.310.251</b>	<b>314.849.359</b>

**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
<b>2.539.108</b>	<b>2.539.108</b>	<b>2.539.108</b>

**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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.038</b>	<b>699</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.



**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
	<b>21.071.546.167</b>	<b>12.430.294.230</b>

**31 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ 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 Đầu tư Xây dựng Đình Quang	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

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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>522.336.990</b>	<b>526.136.649</b>
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
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>813.544.823</b>	<b>580.904.950</b>
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
<b>Chi trả cổ tức</b>	<b>13.493.920.000</b>	<b>13.436.520.000</b>
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
<b>Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng</b>	<b>116.000.000</b>	<b>16.666.667</b>
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><b>1.722.300.002</b></u>	<u><b>1.088.700.002</b></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