

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

KCN BÀU XÉO – TRĂNG BOM – ĐỒNG NAI

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

---& O &---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 2

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Trăng Bom, ngày 15 tháng 07 năm 2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		317.225.255.890	300.182.253.950
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	23.238.267.796	10.096.333.730
111	1. Tiền		2.238.267.796	1.096.333.730
112	2. Các khoản tương đương tiền		21.000.000.000	9.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	221.200.000.000	211.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		221.200.000.000	211.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.541.587.472	19.392.967.462
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.884.744.210	2.006.515.775
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	338.379.736	404.306.360
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	4.318.463.526	16.982.145.327
140	IV. Hàng tồn kho	08	62.245.400.622	57.627.850.047
141	1. Hàng tồn kho		62.245.400.622	57.627.850.047
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	1.665.102.711
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.665.102.711
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		413.075.652.515	424.145.809.831
220	II. Tài sản cố định		23.288.769.033	23.844.156.898
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	23.288.769.033	23.844.156.898
222	- Nguyên giá		70.002.360.548	69.077.573.511
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.713.591.515)	(45.233.416.613)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	104.658.457.091	113.978.846.867
231	- Nguyên giá		213.369.641.417	218.218.162.552
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(108.711.184.326)	(104.239.315.685)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	158.181.915.176	157.963.253.104
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		158.181.915.176	157.963.253.104
260	VI. Tài sản dài hạn khác		126.946.511.215	128.359.552.962
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	126.626.583.640	128.034.547.171
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.a	319.927.575	325.005.791
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		730.300.908.405	724.328.063.781

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		509.136.653.604	513.890.957.153
310	I. Nợ ngắn hạn		61.803.010.086	58.911.779.613
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.815.871.359	7.080.123.356
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	871	2.461.039.579
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	15.953.574.933	14.984.152.170
314	4. Phải trả người lao động		-	373.782.396
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	40.516.169.530	15.291.068.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.321.895.881	18.106.257.762
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		195.497.512	615.356.306
330	II. Nợ dài hạn		447.333.643.518	454.979.177.540
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	447.333.643.518	454.979.177.540
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		221.164.254.801	210.437.106.628
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	221.164.254.801	210.437.106.628
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		109.023.157.135	106.605.460.130
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		30.141.097.666	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		18.008.189.379	9.698.738.211
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		730.300.908.405	724.328.063.781



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng

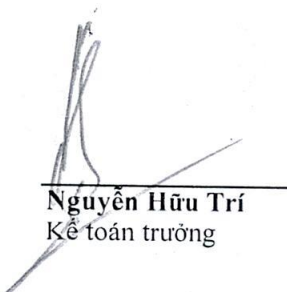


Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 2 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 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	40.301.486.891	18.674.094.218	59.422.955.638	36.440.966.394
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.301.486.891	18.674.094.218	59.422.955.638	36.440.966.394
11	4. Giá vốn hàng bán	21	27.022.896.506	8.069.276.451	34.993.267.829	15.511.030.563
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.278.590.385	10.604.817.767	24.429.687.809	20.929.935.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.528.393.177	4.623.457.203	6.192.484.883	6.390.452.138
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	3.381.178.634	4.164.182.576	7.841.101.541	8.855.460.071
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.425.804.928	11.064.092.394	22.773.371.151	18.464.927.898
31	11. Thu nhập khác	24	-	93.369.912	83.035.553	118.686.483
32	12. Chi phí khác	25	-	(4.768.205)	-	-
40	13. Lợi nhuận khác		-	98.138.117	83.035.553	118.686.483
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.425.804.928	11.162.230.511	22.856.406.704	18.583.614.381
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	3.143.439.756	2.329.248.612	4.843.139.109	3.952.926.794
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27.c	2.539.108	2.539.108	5.078.216	5.078.216
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>12.279.826.064</u>	<u>8.830.442.791</u>	<u>18.008.189.379</u>	<u>14.625.609.371</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1.498	1.077	2.196	1.784
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 15 tháng 07 năm 2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

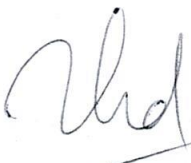
Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

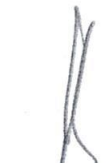
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 2 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		22.856.406.704	18.583.614.381
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10,1	6.320.053.767	6.508.369.128
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.192.484.883)	(6.390.452.138)
06	- Chi phí lãi vay		7.700.000	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(170.497.304)	(168.448.328)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi		22.821.178.284	18.533.083.043
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		10.516.961.744	5.714.528.333
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	443.372.456
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		8.750.832.558	4.914.353.259
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.407.963.531	1.071.057.389
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		(3.600.900.000)	(3.623.400.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		38.103.895.353	22.411.679.937
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		(1.109.991.469)	(6.239.549.068)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(191.700.000.000)	(193.800.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		181.900.000.000	194.500.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.192.005.840	17.777.518.027
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.717.985.629)	12.237.968.959
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)	(16.486.440.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.243.975.658)	(16.486.440.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		13.141.934.066	18.163.208.896
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	23.238.267.796	24.665.490.110


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 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 06 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 06 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 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch/tỷ giá xấp xỉ thực tế do tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 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 2 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 2 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 2 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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	14.269.977	15.282.817
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.223.997.819	1.081.050.913
Các khoản tương đương tiền	21.000.000.000	9.000.000.000
	23.238.267.796	10.096.333.730

Tại ngày 30/06/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 21.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,75 %/năm.

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	221.200.000.000	-	211.400.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	221.200.000.000	-	211.400.000.000	-
	221.200.000.000	-	211.400.000.000	-

Tại ngày 30/06/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 221.200.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4%/năm đến 6,3 %/năm.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	18.287.656	-	17.396.084	-
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	16.565.108	-	16.307.244	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	1.722.548	-	1.088.840	-
Bên khác	5.866.456.554	-	1.989.119.691	-
Công ty TNHH BuWon Vina	95.597.463	-	87.433.564	-
Công ty CP Sao Việt	32.848.043	-	833.732.917	-
Công ty cổ phần chăn nuôi CP Việt Nam - CN 3	163.101.293	-	148.022.815	-
Công ty TNHH Sanlim Furniture	159.536.019	-	131.729.812	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới Xingxun Việt Nam	299.229.990	-	-	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	367.281.021	-	367.281.021	-
Các đối tượng khác	4.748.862.725	-	420.919.562	-
	5.884.744.210	-	2.006.515.775	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	338.379.736	-	404.306.360	-
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	76.593.376	-	57.520.000	-
	338.379.736	-	404.306.360	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.136.425.344	-	4.135.946.301	-
Tạm ứng	177.327.000	-	43.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.711.182	-	3.271.182	-
Phải thu liên quan đến thay đổi đơn giá thuê đất	-	-	12.799.427.844	-
	4.318.463.526	-	16.982.145.327	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Bảo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (*)	62.245.400.622	-	57.627.850.047	-
	62.245.400.622	-	57.627.850.047	-

- (*) Đến thời điểm 30/06/2025, hàng hóa bất động sản là giá trị căn hộ nhà công nhân và các công trình giáo dục, thương mại dịch vụ đã hoàn thiện thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo đang chờ bán.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	158.168.026.287	157.041.216.067
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	154.752.067.146	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
Mua sắm tài sản cố định	13.888.889	922.037.037
Xe bồn nước	-	922.037.037
Xe phòng cháy chữa cháy	13.888.889	-
	158.181.915.176	157.963.253.104

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	48.742.985.538	12.129.977.416	8.204.610.557	69.077.573.511
- Mua trong kỳ	-	924.787.037	-	924.787.037
Số dư cuối kỳ	48.742.985.538	13.054.764.453	8.204.610.557	70.002.360.548
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	30.632.174.821	10.293.748.845	4.307.492.947	45.233.416.613
- Khấu hao trong kỳ	882.133.854	334.174.335	263.866.713	1.480.174.902
Số dư cuối kỳ	31.514.308.675	10.627.923.180	4.571.359.660	46.713.591.515
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	18.110.810.717	1.836.228.571	3.897.117.610	23.844.156.898
Tại ngày cuối kỳ	17.228.676.863	2.426.841.273	3.633.250.897	23.288.769.033

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.000.093.887 VNĐ

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 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
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	201.460.425.767	5.380.047.663	11.377.689.122	218.218.162.552
- Đầu tư xây dựng cơ bản	531.526.528	-	-	531.526.528
- Chuyển đổi cho mục đích bán	-	(5.380.047.663)	-	(5.380.047.663)
Số dư cuối kỳ	201.991.952.295	-	11.377.689.122	213.369.641.417
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	103.334.025.698	368.010.224	537.279.763	104.239.315.685
- Khấu hao trong kỳ	4.681.855.405	-	158.023.460	4.839.878.865
- Chuyển đổi cho mục đích bán	-	(368.010.224)	-	(368.010.224)
Số dư cuối kỳ	108.015.881.103	-	695.303.223	108.711.184.326
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	98.126.400.069	5.012.037.439	10.840.409.359	113.978.846.867
Tại ngày cuối kỳ	93.976.071.192	-	10.682.385.899	104.658.457.091

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 9.831.304.872 VND

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	112.421.353.063	114.069.926.502
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.404.420.245	1.426.712.631
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	31.743.750	40.608.333
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.780.945.834	8.920.325.926
Chi phí hoa hồng môi giới	1.598.970.100	1.625.905.738
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	997.079.096	839.588.612
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.392.071.552	1.111.479.429
	126.626.583.640	128.034.547.171

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Bên liên quan	158.631.858	158.631.858	16.104.410	16.104.410
Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	148.120.178	148.120.178	-	-
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	10.511.680	10.511.680	16.104.410	16.104.410
Bên khác	2.657.239.501	2.657.239.501	7.064.018.946	7.064.018.946
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	1.885.082.570	1.885.082.570	6.280.082.570	6.280.082.570
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	413.696.896	413.696.896	406.666.039	406.666.039
Các đối tượng khác	358.460.035	358.460.035	377.270.337	377.270.337
	2.815.871.359	2.815.871.359	7.080.123.356	7.080.123.356

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	72.942.675
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	72.942.675
Bên khác	871	2.388.096.904
Công ty TNHH Sanlim Furniture	-	579.879.284
Công ty TNHH Pousung VN	-	570.314.814
Các đối tượng khác	871	1.237.902.806
	871	2.461.039.579

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	-	2.220.971.418	1.553.626.808	667.344.610
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.784.440.764	4.843.139.109	1.784.440.764	4.843.139.109
Thuế Thu nhập cá nhân	400.283.562	457.684.137	842.265.111	15.702.588
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	12.799.427.844	7.461.222.626	9.833.261.844	10.427.388.626
Thuế bảo vệ môi trường	-	6.824.697	6.824.697	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	3.000.000	3.000.000	-
	14.984.152.170	14.992.841.987	14.023.419.224	15.953.574.933

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	30.518.142.342	15.277.376.564
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	9.998.027.188	13.691.480
	40.516.169.530	15.291.068.044
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	447.131.675.902	454.770.364.184
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	201.967.616	208.813.356
	447.333.643.518	454.979.177.540

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	18.280.441	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	460.000.000	460.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.355.179.683	17.499.155.341
Các khoản phải trả, phải nộp khác	488.435.757	147.102.421
	2.321.895.881	18.106.257.762
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
	-	13.436.520.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 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
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	103.396.325.127	25.259.575.767	210.655.900.894
Lãi trong năm trước	-	-	26.578.738.211	26.578.738.211
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	3.209.135.003	(3.209.135.003)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.194.207.012)	(4.194.207.012)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(862.989.960)	(862.989.960)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Bổ sung thuế GTGT, TNDN các năm trước	-	-	(760.335.505)	(760.335.505)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Tạm trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành năm 2024	-	-	(480.000.000)	(480.000.000)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Lãi trong năm nay	-	-	18.008.189.379	18.008.189.379
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)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	109.023.157.135	30.141.097.666	221.164.254.801

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
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 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 2 năm 2025 VND	Quý 2 năm 2024 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

	30/06/2025	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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 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 Sóng 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 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	30/06/2025	01/01/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	90,30	96,90

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025 VND	01/01/2025 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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	35.977.453.790	15.829.596.415
Doanh thu cung cấp nước sạch	1.959.496.500	1.833.249.500
Doanh thu xử lý nước thải	2.246.745.540	926.238.095
Doanh thu khác	117.791.061	85.010.208
	40.301.486.891	18.674.094.218
	-	-
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	512.649.068	489.752.974

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	23.708.878.953	4.602.004.788
Giá vốn cung cấp nước sạch	1.611.233.410	1.868.486.833
Giá vốn xử lý nước thải	1.071.894.826	943.519.482
Giá vốn bán đất nền, quản lý dự án khu Trung tâm dịch vụ	630.889.317	655.265.348
	27.022.896.506	8.069.276.451
	-	-
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	719.111.942	684.812.423

Tổng giá trị mua vào

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.528.393.177	4.623.457.203
	5.528.393.177	4.623.457.203

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77.963.013	135.106.352
Chi phí nhân công	1.988.384.811	2.637.276.035
Chi phí khấu hao tài sản cố định	172.382.997	137.628.928
Thuế, phí, và lệ phí	10.172.836	8.002.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	563.622.785	332.624.253
Chi phí khác bằng tiền	568.652.192	913.544.780
	3.381.178.634	4.164.182.576
	-	-
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	144.296.596	31.548.130

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)

24 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	93.369.912
	-	93.369.912

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Chi phí khác	-	(4.768.205)
	-	(4.768.205)

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	15.947.902.757	11.745.809.713
Các khoản điều chỉnh tăng	303.000.002	495.231.797
- Chi phí không hợp lệ	303.000.002	495.231.797
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	15.717.198.779	11.646.243.060
Thu nhập chịu thuế suất 20%	16.238.207.221	12.228.345.972
Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	(521.008.442)	(582.102.912)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.143.439.756	2.329.248.612
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí	-	1.962.545
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	1.699.699.353	1.623.678.182
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(1.625.640.727)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	4.843.139.109	2.329.248.612
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(522.097.829)	(583.579.202)
Các khoản điều chỉnh tăng	522.097.829	583.579.202
- Chi phí không hợp lệ	1.089.387	1.476.290
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	521.008.442	582.102.912
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.143.439.756	2.329.248.612
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.843.139.109	2.329.248.612

27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2025	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	319.927.575	325.005.791
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	319.927.575	325.005.791

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	2.539.108	2.539.108

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 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	12.279.826.064	8.830.442.791
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	12.279.826.064	8.830.442.791
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.498	1.077

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 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	221.134.013	175.401.352
Chi phí nhân công	2.367.359.560	2.946.078.842
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.164.905.689	3.196.009.976
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.386.862.444	1.562.711.445
Chi phí khác bằng tiền	23.263.813.434	4.353.257.412
	30.404.075.140	12.233.459.027

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 Cổ phần Thống Nhất

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

Báo cáo tài chính

Quý 2 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	512.649.068	489.752.974
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	394.353.144	372.207.722
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	118.295.924	117.545.252
Mua hàng hóa, dịch vụ	889.782.138	716.360.553
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	35.164.800	36.162.720
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	22.548.750	31.548.130
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	520.636.359	243.000.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	36.865.738	63.118.497
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	274.566.491	342.531.206
Chia cổ tức	3.373.780.000	-
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	684.700.000	-
Chi trả cổ tức	3.373.780.000	-
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	684.700.000	-
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng	10.648.148	13.888.889
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	10.648.148	13.888.889
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		
	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	224.833.334	293.166.667
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	507.666.668	711.333.335
	732.500.002	1.004.500.002



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025