

Số: 188 /CBTT-CPTN

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Trụ sở chính: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 392 4377 Fax: (0251) 392 4692
- Mã chứng khoán: BAX
- Website: www.bauxeo.com.vn
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Chức danh: Kế toán trưởng

Loại thông tin công bố:

☒ Định kỳ ☐ 24h ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu ☐ Khác

Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025, trong đó: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tăng 23,13% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể:

STT	CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm/Năm 2025 (VNĐ)	6 tháng đầu năm /Năm 2024 (VNĐ)	Tỷ lệ % TH/CK
1	Tổng doanh thu	65.698.476.074	42.950.105.015	152,96%
2	Tổng chi phí	42.842.069.370	24.366.490.634	175,82%
3	Lợi nhuận trước thuế	22.856.406.704	18.583.614.381	122,99%
4	Lợi nhuận sau thuế	18.008.189.379	14.625.609.371	123,13%

- Tổng Doanh thu tăng 52,96% so với cùng kỳ, do:
 - + Điều chỉnh tăng giá thuê đất, phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý một số Doanh nghiệp trong Khu Công Nghiệp.
 - + Lưu lượng xử lý nước thải của các Doanh nghiệp trong khu tăng.

- Tổng chi phí tăng 75,82% so với cùng kỳ do điều chỉnh tăng giá thuê đất phải nộp nhà nước. Trong đó, chi phí quản lý giảm 11,45% do tinh gọn bộ máy tổ chức.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 8/8/2025 tại đường dẫn www.bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

Trảng Bom, ngày 08 tháng 08 năm 2025
Người được Ủy quyền Công bố thông tin
(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)



NGUYỄN HỮU TRÍ

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 188A/CBTT-CPTN

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Thống Nhất thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Mã chứng khoán: BAX

Địa chỉ: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 392 4377

Fax: (0251) 392 4692

Website: www.bauxeo.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC bán niên năm 2025):

☐ Có☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC bán niên năm 2025):

☐ Có☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 08/8/2025 tại đường dẫn www.bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong kỳ báo cáo: Không có

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

Nội dung giao dịch:.....

• Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....

• Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC bán niên năm 2025

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



NGUYỄN HỮU TRÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẬT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05-36
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10-36

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

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: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên
Ông Trần Nhân	Thành viên
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Trí	Giám đốc Kế toán - Tổng (Bổ nhiệm ngày 25/02/2025) hợp kiêm Kế toán trưởng
	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/02/2025)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Trưởng ban
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/03/2025)
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên
Ông Lê Minh Chương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/03/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là Ông Trần Trung Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Tổng Giám đốc được Ông Trần Trung Tuấn ủy quyền ký Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo Giấy Ủy quyền số 55/GUQ-HĐQT ngày 01/07/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Hội đồng quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

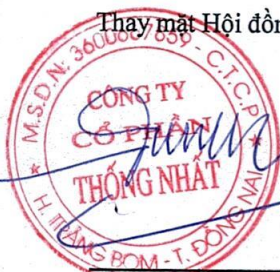
Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Dũng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 05 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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 thuê thu nhập hoãn lại	26.a	319.927.575	325.005.791
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		730.300.908.405	724.328.063.781

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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	16	40.516.169.530	15.291.068.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	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	16	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	18	221.164.254.801	210.437.106.628
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		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 kỳ trước		12.132.908.287	12.132.908.287
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		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



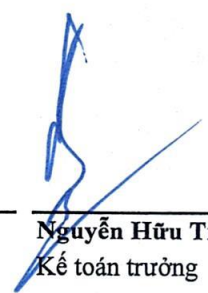

Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	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		59.422.955.638	36.440.966.394
11	4. Giá vốn hàng bán	21	34.993.267.829	15.511.030.563
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.429.687.809	20.929.935.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	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	7.841.101.541	8.855.460.071
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.773.371.151	18.464.927.898
31	11. Thu nhập khác	24	83.035.553	118.686.483
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		83.035.553	118.686.483
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.856.406.704	18.583.614.381
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	4.843.139.109	3.952.926.794
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26.b	5.078.216	5.078.216
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		18.008.189.379	14.625.609.371
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	2.196	1.784


Phan Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 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		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)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		22.821.178.284	18.701.531.371
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	4.745.904.931
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		(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				
33	1. Tiền thu từ đi vay		5.500.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.500.000.000)	-
36	3. 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)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2025	2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		13.141.934.066	18.163.208.896
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		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 05 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, đơn giá tiền thuê đất phải nộp Nhà nước tăng mạnh đã ảnh hưởng đến đơn giá cho thuê đất tăng tương ứng, khiến cho Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng kỳ này tăng 20,9 tỷ VND, giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tăng 20,560 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Hội đồng quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và được Hội đồng quản trị Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . 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. 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 phải trả người bán và phải trả khác. 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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 giữa niên độ được xác định đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

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 giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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.

2.8 . 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 kỳ đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . 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 giữa niên độ 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.

2.10 . 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 giữa niên độ 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

2.11 . 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 07 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm

2.12 . 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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
- Nhà chung cư	40	năm
- Bất động sản đầu tư khác	36	năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được kết chuyển ghi tăng thành phẩm bất động sản khi hoàn thành hoặc kết chuyển thẳng vào giá vốn khi hoàn thành bàn giao cho người mua.

2.14 . 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.

2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 02 năm.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí thực tế chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng cho thuê lại đất.
- Chi phí đền bù, chi phí san nền Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả theo các quyết định phê duyệt phương án đền bù và được phân bổ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu công nghiệp.
- Chi phí đo vẽ, thiết kế quy hoạch Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 02 năm đến 03 năm.

2.16 . 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 ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm 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.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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.

2.19 . 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:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa niên độ;

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20 . 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.

2.21 . 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán 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.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với hoạt động bán nhà ở xã hội;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

2.22 . 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.

2.23 . 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 việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.24 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và cho thuê hạ tầng Khu Công nghiệp trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập 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 tháng 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
- 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 ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị là 221.200.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,3%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	18.287.656	-	17.396.084	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	1.722.548	-	1.088.840	-
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	16.565.108	-	16.307.244	-
Bên khác	5.866.456.554	-	1.989.119.691	-
Công ty TNHH BuWon Vina	95.597.463	-	87.433.564	-
Công ty Cổ phần Sao Việt	32.848.043	-	833.732.917	-
Công ty Shingmark Việt Nam	3.642.990.029	-	40.023.706	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới XINGXUN Việt Nam	299.229.990	-	-	-
Công ty Cổ phần Blue Star Vina	212.008.092	-	68.198.452	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	367.281.021	-	367.281.021	-
Các khách hàng khác	1.216.501.916	-	592.450.031	-
	5.884.744.210	-	2.006.515.775	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên khác	338.379.736	-	404.306.360	-
Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai	153.786.360	-	153.786.360	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến	108.000.000	-	108.000.000	-
Công ty TNHH MTV Môi trường Phúc An Khang	-	-	85.000.000	-
Trả trước cho người bán 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	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	-

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	-

(*) Chi tiết hàng hóa bất động sản

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Cửa hàng thương mại dịch vụ	11.590.476.214	11.590.476.214
- Căn hộ nhà ở xã hội	18.028.181.832	13.410.631.257
- Trường mầm non	32.626.742.576	32.626.742.576
	62.245.400.622	57.627.850.047

(*) Đến thời điểm 30/06/2025, hàng hóa bất động sản là chi phí 01 căn cửa hàng thương mại dịch vụ, 71 căn nhà ở xã hội (trong đó, 11 căn nhà ở thương mại và 24 căn cho thuê nhà ở xã hội được chuyển đổi sang hình thức bán theo giá nhà ở xã hội theo Công văn 312/SXD-QLN-TTBĐS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai) và trường mầm non với tổng diện tích là 13.441,9 m² thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	13.888.889	922.037.037
- Xe bồn nước	-	922.037.037
- Xe phòng cháy chữa cháy	13.888.889	-
Xây dựng cơ bản	158.168.026.287	157.041.216.067
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp 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
	158.181.915.176	157.963.253.104

(*) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1921/QĐ-UBND ngày 11/08/2023 với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 179.654,4 m². Trong đó, phần đất nhà liên kế: 62.327 m² (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m² (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m²; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m² chuyển giao cho UBND xã Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m² (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề);
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m² (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng Trung tâm dịch vụ);
 - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
 - + Đất giao thông: 110.917,7 m².
- Tổng mức đầu tư: 842.482.345.748 VND;
- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Các chi phí khác.
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch: từ 2013 - tháng 2 năm 2026;
- Tình hình thực tế của dự án lũy kế đến thời điểm 30/6/2025:
 - + Đã hoàn thành, bàn giao các hạng mục:
 - San nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - Khu nhà ở liền kề, biệt thự và 1 Block CC6 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - Trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11);
 - + Số dư chi phí xây dựng dở dang cuối kỳ bao gồm: chi phí xây dựng Block CC5 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2); chi phí tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật chung cho dự án phát triển nhà ở khu TTDV, chi phí đền bù chờ phân bổ và các chi phí ban đầu chuẩn bị đầu tư hạng mục nhà chung cư CC1B, CC2 và nhà văn hóa C2.
- Công ty đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các năm trước là 55.866,3 m² đất nền, nhà liên kế (542 lô) và 19.473,8 m² đất phải xây nhà (143 lô nhà liên kế và 23 lô biệt thự) và 1.172,3 m² căn nhà ở xã hội (36 căn).

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND
Nguyên giá									
Số dư đầu kỳ	48.742.985.538		12.129.977.416		2.816.622.964		5.387.987.593		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		2.816.622.964		5.387.987.593		70.002.360.548
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu kỳ	30.632.174.821		10.293.748.845		1.741.981.980		2.565.510.967		45.233.416.613
- Khấu hao trong kỳ	882.133.854		334.174.335		121.909.657		141.957.056		1.480.174.902
Số dư cuối kỳ	31.514.308.675		10.627.923.180		1.863.891.637		2.707.468.023		46.713.591.515
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu kỳ	18.110.810.717		1.836.228.571		1.074.640.984		2.822.476.626		23.844.156.898
Tại ngày cuối kỳ	17.228.676.863		2.426.841.273		952.731.327		2.680.519.570		23.288.769.033

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.000.093.887 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp (1)	Nhà chung cư (2)	Bất động sản đầu tư khác (3)	Cộng
	VND	VND	VND	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 NOXH	-	(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 NOXH	-	(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

(1) Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 330,86 ha, theo các hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn cho thuê từ 36 năm đến 50 năm (Chi tiết các khoản nhận trước tiền thuê cho nhiều năm xem tại Thuyết minh số 16).

(2) Trong kỳ, căn cứ Công văn 312/SXD-QLN-TTĐS ngày 21/01/2025 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức bán, cho thuê đối với 35 căn hộ của Chung cư số 6 - khu chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, Công ty đã thực hiện chuyển đổi từ hình thức cho thuê nhà ở xã hội sang hình thức bán theo giá nhà ở xã hội đối với 24 căn hộ tại tầng 5 với tổng diện tích là 776,6 m².

(3) Bất động sản đầu tư khác là cửa hàng thương mại dịch vụ với diện tích sử dụng là 1.639,5 m².

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê: 9.831.304.872 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là: 51.220.909.344 VND (6 tháng đầu năm 2024 là: 30.321.704.513 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Hội đồng quản trị Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp 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

(*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 33,36 tỷ VND theo văn bản 5422/STC-QLG&CS ngày 29/09/2020 của Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ từ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu Công nghiệp.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	10.511.680	10.511.680	16.104.410	16.104.410
	10.511.680	10.511.680	16.104.410	16.104.410
Bên khác				
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.805.359.679	2.805.359.679	7.064.018.946	7.064.018.946
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát	1.885.082.570	1.885.082.570	6.280.082.570	6.280.082.570
- Phải trả người bán khác	413.696.896	413.696.896	406.666.039	406.666.039
	506.580.213	506.580.213	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	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	-	72.942.675	72.942.675
	-	-	72.942.675	72.942.675
Bên khác				
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	871	2.388.096.904	579.879.284	579.879.284
- Công ty TNHH Pousung VN	-	-	570.314.814	570.314.814
- Công ty ShingMark Vina	-	-	265.943.164	265.943.164
- Người mua trả tiền trước khác	871	971.959.642	971.959.642	971.959.642
	871	2.461.039.579	2.461.039.579	2.461.039.579

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	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 thuế 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 khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	14.984.152.170	14.992.841.987	14.023.419.224	-	15.953.574.933

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

(*) Đây là khoản tiền nhận trước phát sinh từ các hợp đồng cho thuê hạ tầng tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.

- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 718.719.624.479 VND;
- Doanh thu đã ghi nhận lũy kế đến ngày 31/12/2024: 190.054.712.598 VND;
- Ghi nhận doanh thu trong kỳ: 40.815.098.833 VND;
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2025: 487.849.813.048 VND.

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

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	82.000.000.000	103.396.325.127	25.259.575.767	210.655.900.894
Lãi trong kỳ trước	-	-	14.625.609.371	14.625.609.371
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	3.209.135.003	(3.209.135.003)	-
Trích lập 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)
Bổ sung thuế GTGT, TNDN các năm trước	-	-	(748.064.762)	(748.064.762)
Số dư cuối kỳ trước	82.000.000.000	106.605.460.130	30.870.788.401	219.476.248.531
Số dư đầu kỳ này	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Lãi trong kỳ này	-	-	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 2024 (*)	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Số dư cuối kỳ này	82.000.000.000	109.023.157.135	30.141.097.666	221.164.254.801

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 03 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	26.578.738.211
Trích Quỹ đầu tư phát triển	2.417.697.005
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.863.679.060
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	797.362.146
<i>Trong đó:</i>	
+ <i>Tạm trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong năm 2024</i>	<i>480.000.000</i>
+ <i>Trích thêm Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong kỳ này</i>	<i>317.362.146</i>
Chi trả cổ tức năm 2024 (25% vốn điều lệ)	20.500.000.000
<i>Trong đó:</i>	
+ <i>Cổ tức đã tạm chia trong năm 2024 (20% vốn điều lệ)</i>	<i>16.400.000.000</i>
+ <i>Cổ tức chia thêm trong kỳ này (5% vốn điều lệ)</i>	<i>4.100.000.000</i>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
- Công ty 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	15,11	12.388.000.000
- 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	12,83	10.525.600.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	<i>82.000.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<i>82.000.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	<i>17.499.155.341</i>	<i>17.553.035.183</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	<i>4.100.000.000</i>	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<i>4.100.000.000</i>	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	<i>(20.243.975.658)</i>	<i>(16.486.440.000)</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<i>(20.243.975.658)</i>	<i>(16.486.440.000)</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	<i>1.355.179.683</i>	<i>1.066.595.183</i>

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ của Công ty

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	109.023.157.135	106.605.460.130
	109.023.157.135	106.605.460.130

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã 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. Trong đó:

- + Đối với phần diện tích đất thuê 22.457,0 m² theo hợp đồng số 45/HĐTĐ ngày 19/07/2010 là diện tích đất xây dựng hạ tầng dùng chung trong Khu công nghiệp nên thuộc diện không phải nộp tiền thuê đất;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 670.310,3 m² theo hợp đồng số 44/HĐTĐ ngày 19/07/2010 đã được Cục thuế xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến năm 2048;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 14.503 m² theo hợp đồng số 04/HĐTĐ ngày 15/01/2025 và hợp đồng số 20/HĐTĐ ngày 29/03/2017 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo các quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015, quyết định số 379/QĐ-CT ngày 01/04/2019, đồng thời đã được xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến hết thời gian thuê đất của Hợp đồng;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 34.355,6 m² theo hợp đồng số 14/HĐTĐ ngày 09/03/2020 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2030 theo quyết định số 2527/QĐ-CT ngày 31/12/2020;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 257.243,0 m² theo hợp đồng số 20/HĐTĐ ngày 29/03/2017 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2056 đối với diện tích xây dựng kết cấu hạ tầng theo quyết định số 1510/QĐ-CT ngày 05/09/2017, đồng thời đã được xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến hết thời gian thuê đất của Hợp đồng;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 3.059.868,0 m² theo hợp đồng số 59/HĐTĐ ngày 17/07/2008 phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

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	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
	115.800.990	115.800.990

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	51.220.909.344	30.321.704.513
Doanh thu cung cấp nước sạch	4.035.948.000	3.783.219.620
Doanh thu xử lý nước thải	3.921.322.232	1.876.524.153
Doanh thu bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	-	315.558.400
Doanh thu khác	244.776.062	143.959.708
	59.422.955.638	36.440.966.394
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 32)	1.038.785.717	970.094.277

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	28.602.534.994	8.041.957.971
Giá vốn cung cấp nước sạch	3.339.577.654	3.766.912.134
Giá vốn xử lý nước thải	2.053.359.330	1.894.190.170
Giá vốn bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	76.057.247	443.372.456
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp khác	921.738.604	1.364.597.832
	34.993.267.829	15.511.030.563
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 32)	1.472.396.080	1.327.259.617

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	6.192.484.883	6.390.452.138
	6.192.484.883	6.390.452.138

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	153.608.582	282.831.854
Chi phí nhân công	5.140.573.546	5.273.027.136
Chi phí khấu hao tài sản cố định	331.007.226	275.462.023
Thuế, phí, và lệ phí	27.431.988	17.679.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	977.828.959	678.651.666
Chi phí khác bằng tiền	1.210.651.240	2.327.807.963
	7.841.101.541	8.855.460.071

24 . THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Lãi chậm trả	83.035.553	39.852.822
Thu nhập khác	-	78.833.661
	83.035.553	118.686.483

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	23.641.296.349	20.014.037.468
Các khoản điều chỉnh tăng	1.382.501.141	1.198.356.504
- Chi phí không hợp lệ	786.501.137	228.356.500
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát không kiêm nhiệm	596.000.004	970.000.004
Các khoản điều chỉnh giảm	(25.391.076)	(25.391.076)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(25.391.076)	(25.391.076)
Thu nhập tính thuế TNDN	24.215.695.543	19.764.633.968
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	24.998.406.414	21.187.002.896
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	(782.710.871)	(1.422.368.928)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	4.843.139.109	3.952.926.794
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	-	579.616.434
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	1.784.440.764	2.438.019.927
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.784.440.764)	(4.641.314.543)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	4.843.139.109	2.329.248.612
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(784.889.645)	(1.430.423.087)
Các khoản điều chỉnh tăng	784.889.645	1.430.423.087
- Chi phí không hợp lệ	2.178.774	8.054.159
- Bù trừ lãi hoạt động kinh doanh chính	782.710.871	1.422.368.928
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.843.139.109	3.952.926.794
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.843.139.109	2.329.248.612

26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN 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

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.078.216	5.078.216
	5.078.216	5.078.216

27 . 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:

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.008.189.379	14.625.609.371
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.008.189.379	14.625.609.371
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.196	1.784

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	405.750.582	326.207.978
Chi phí nhân công	5.876.043.159	5.922.398.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.320.053.767	6.508.369.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.002.315.434	8.288.585.706
Chi phí khác bằng tiền	22.230.206.428	2.877.556.464
	42.834.369.370	23.923.118.178

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.223.997.819	-	-	23.223.997.819
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.203.207.736	-	-	10.203.207.736
Các khoản cho vay	221.200.000.000	-	-	221.200.000.000
	254.627.205.555	-	-	254.627.205.555

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.081.050.913	-	-	10.081.050.913
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.988.661.102	-	-	18.988.661.102
Các khoản cho vay	211.400.000.000	-	-	211.400.000.000
	240.469.712.015	-	-	240.469.712.015

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.137.767.240	-	-	5.137.767.240
	5.137.767.240	-	-	5.137.767.240
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	25.186.381.118	-	-	25.186.381.118
	25.186.381.118	-	-	25.186.381.118

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	5.500.000.000	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	5.500.000.000	-

31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

32 . 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 Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
America LLC	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng nai
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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:

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.038.785.717	970.094.277
- Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	805.584.766	734.461.674
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	233.200.951	235.632.603
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	1.472.396.080	1.327.259.617
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	36.873.792	36.162.720
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	849.660.598	486.000.000
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	74.573.829	129.895.978
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	468.193.133	621.036.371
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	43.094.728	54.164.548
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	-

Công ty Cổ phần Thống NhấtKhu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai,
Việt Nam**Báo cáo tài chính giữa niên độ**cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày
30/06/2025

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Chi trả cổ tức	16.810.300.000	13.233.920.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	7.394.400.000	5.915.520.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	6.051.000.000	4.840.800.000
- America LLC	3.364.900.000	2.477.600.000
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng	27.314.815	231.433.468
- Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	27.314.815	181.988.889
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	-	49.444.579

Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt

	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
- Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT	1.965.566.672	3.183.033.338
- Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)	107.800.000	202.833.334
- Ông Trần Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	-	199.033.334
- Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	88.333.334	-
- Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	-	63.200.000
- Ông Trần Nhân	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	543.466.668	691.383.334
- Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	87.633.334	-
- Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	92.966.668	-
- Ông Nguyễn Văn Thanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)	-	196.533.334
- Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)	-	186.533.334
- Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)	-	186.533.334
- Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 01/07/2024)	420.500.000	443.850.000
- Ông Nguyễn Hữu Trí	Giám đốc Kế toán - Tổng hợp kiểm Kế toán trưởng (Từ ngày 25/02/2025)	420.500.000	502.800.000
- Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	75.633.334	-

	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
- Ông Đào Sĩ Du	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)	-	196.533.334
- Ông Lê Minh Chương	Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 21/03/2025)	35.700.000	156.900.000
- Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (Tái bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	63.033.334	156.900.000
- Ông Tăng Trần Tuấn Khải	Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 21/03/2025)	30.000.000	-

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 năm 2025