

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05-37
Bảng cân đối kế toán	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-37

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**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 (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A1, Đường 2A, 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 năm 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 năm 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 (Bỏ 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 (Bỏ 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 năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo Giấy Ủy quyền số 55/GUQ-HDQT ngày 01/07/2024.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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;
- Lập các Báo cáo tài chính 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.

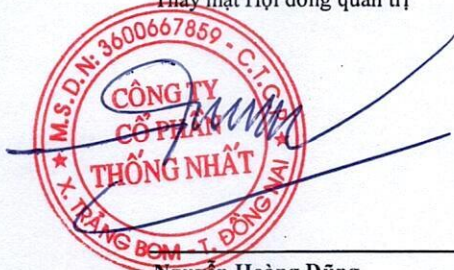
Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

**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 24 tháng 02 năm 2026

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 24 tháng 02 năm 2026, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng 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 24 tháng 02 năm 2026

**Phạm Văn Sang**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 3864-2025-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>335.581.270.352</b>	<b>300.182.253.950</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	24.207.527.795	10.096.333.730
111	1. Tiền		1.767.527.795	1.096.333.730
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.440.000.000	9.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	218.400.000.000	211.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		218.400.000.000	211.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.129.764.819	19.392.967.462
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	2.420.833.707	2.006.515.775
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	304.286.360	404.306.360
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	4.404.644.752	16.982.145.327
140	IV. Hàng tồn kho	08	85.436.244.548	57.627.850.047
141	1. Hàng tồn kho		85.436.244.548	57.627.850.047
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		407.733.190	1.665.102.711
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		407.733.190	1.665.102.711
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>389.527.600.029</b>	<b>424.145.809.831</b>
220	II. Tài sản cố định		21.950.503.698	23.844.156.898
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	21.894.990.496	23.844.156.898
222	- Nguyên giá		70.064.860.548	69.077.573.511
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.169.870.052)	(45.233.416.613)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	55.513.202	-
228	- Nguyên giá		56.208.250	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(695.048)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	99.917.298.180	113.978.846.867
231	- Nguyên giá		213.369.641.417	218.218.162.552
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(113.452.343.237)	(104.239.315.685)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	142.129.105.289	157.963.253.104
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		142.129.105.289	157.963.253.104
260	VI. Tài sản dài hạn khác		125.530.692.862	128.359.552.962
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	125.215.843.503	128.034.547.171
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.a	314.849.359	325.005.791
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>725.108.870.381</b>	<b>724.328.063.781</b>

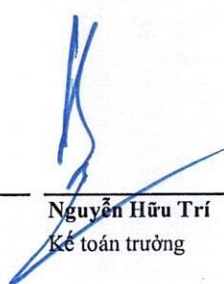
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>502.528.215.006</b>	<b>513.890.957.153</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>62.840.105.510</b>	<b>58.911.779.613</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	4.155.061.479	7.080.123.356
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	14.426.107.013	2.461.039.579
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	8.119.911.116	14.984.152.170
314	4. Phải trả người lao động		1.998.000.000	373.782.396
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	15.291.068.044	15.291.068.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.727.985.346	18.106.257.762
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		121.972.512	615.356.306
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>439.688.109.496</b>	<b>454.979.177.540</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	439.688.109.496	454.979.177.540
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>222.580.655.375</b>	<b>210.437.106.628</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>222.580.655.375</b>	<b>210.437.106.628</b>
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		31.557.498.240	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		19.424.589.953	9.698.738.211
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>725.108.870.381</b>	<b>724.328.063.781</b>

  
 Phan Thị Thùy Dung  
 Người lập

  
 Nguyễn Hữu Trí  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Hoàng Dũng  
 Tổng Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2026

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	111.079.695.589	72.989.804.812
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	898.540.234	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		110.181.155.355	72.989.804.812
11	4. Giá vốn hàng bán	23	60.946.307.923	31.689.832.182
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.234.847.432	41.299.972.630
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	13.353.847.260	12.372.693.537
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	25	17.500.623.922	20.123.480.985
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		45.080.370.770	33.549.185.182
31	11. Thu nhập khác	26	254.523.517	319.816.793
32	12. Chi phí khác		5.000.000	4.000.000
40	13. Lợi nhuận khác		249.523.517	315.816.793
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		45.329.894.287	33.865.001.975
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	9.495.147.902	7.276.107.332
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.b	10.156.432	10.156.432
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>35.824.589.953</u>	<u>26.578.738.211</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	4.150	3.183

Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2026

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		45.329.894.287	33.865.001.975
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.518.186.263	12.856.687.460
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(106.300)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.353.808.707)	(12.405.527.576)
06	- Chi phí lãi vay		7.700.000	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(336.614.948)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.165.356.895	34.316.055.559
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		13.767.591.480	(1.718.401.368)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		8.234.212.229	443.372.456
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(17.116.390.480)	(211.620.077)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.818.703.668	2.594.268.349
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.700.000)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.484.140.117)	(8.516.705.129)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.674.425.000)	(5.073.767.275)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		44.703.208.675	21.833.202.515
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.434.828.343)	(29.280.828.005)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	32.940.339
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(352.700.000.000)	(365.700.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		345.700.000.000	373.300.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.106.789.391	23.962.511.209
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(10.328.038.952)	2.314.623.543
	<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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		(20.263.975.658)	(20.553.879.842)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.263.975.658)	(20.553.879.842)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		14.111.194.065	3.593.946.216
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.096.333.730	6.502.281.214
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	106.300
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>24.207.527.795</u>	<u>10.096.333.730</u>

Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2026

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A1, Đường 2A, 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, 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 năm nay tăng 22,048 tỷ VND, giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tăng 19,59 tỷ VND so với 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**

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

### **2.4 . Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính 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 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 năm tài chính 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 năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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.

### **2.7 . 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 năm 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 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 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 năm 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 năm 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 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.

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 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 năm tài chính.

#### 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;

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.

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 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 năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này.

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh liên quan đến hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

**2.21 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.22 . 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 năm 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 năm 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.

c) 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 như sau:

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

2.23 . 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 năm.

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

2.25 . 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.516.741	15.282.817
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.763.011.054	1.081.050.913
Các khoản tương đương tiền (*)	22.440.000.000	9.000.000.000
	<u>24.207.527.795</u>	<u>10.096.333.730</u>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 22.440.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6%/năm đến 4,75%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	218.400.000.000	-	211.400.000.000	-
	<b>218.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>211.400.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị là 218.400.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,7%/năm.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.018.855</b>	<b>-</b>	<b>17.396.084</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	2.018.855	-	1.088.840	-
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	-	-	16.307.244	-
<b>Bên khác</b>	<b>2.418.814.852</b>	<b>-</b>	<b>1.989.119.691</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH BuWon Vina	60.744.980	-	87.433.564	-
Công ty Cổ phần Sao Việt	1.388.625	-	833.732.917	-
Công ty Shingmark Việt Nam	123.719.502	-	40.023.706	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới XINGXUN Việt Nam	231.999.431	-	-	-
Công ty Cổ phần Chăn nuôi CP Việt Nam	186.770.678	-	252.452.446	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	1.019.791.987	-	367.281.021	-
Các khách hàng khác	794.399.649	-	408.196.037	-
	<b>2.420.833.707</b>	<b>-</b>	<b>2.006.515.775</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	<b>304.286.360</b>	-	<b>404.306.360</b>	-
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	42.500.000	-	57.520.000	-
	<b>304.286.360</b>	-	<b>404.306.360</b>	-

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	4.382.965.617	-	4.135.946.301	-
Tạm ứng	20.000.000	-	43.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.679.135	-	3.271.182	-
Phải thu liên quan đến thay đổi đơn giá thuê đất	-	-	12.799.427.844	-
	<b>4.404.644.752</b>	-	<b>16.982.145.327</b>	-

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (*)	85.436.244.548	-	57.627.850.047	-
	<b>85.436.244.548</b>	-	<b>57.627.850.047</b>	-

**(\*) Chi tiết hàng hóa bất động sản**

	31/12/2025	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	41.219.025.758	13.410.631.257
- Trường mầm non	32.626.742.576	32.626.742.576
	<b>85.436.244.548</b>	<b>57.627.850.047</b>

(\*) Đến thời điểm 31/12/2025, hàng hóa bất động sản là chi phí 01 căn cửa hàng thương mại dịch vụ, 142 căn nhà ở xã hội (trong đó có 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-TTBDS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai) và trường mầm non với tổng diện tích là 17.864,8 m<sup>2</sup> thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Mua sắm</b>	<b>1.489.814.815</b>	<b>922.037.037</b>
- Xe bồn nước	-	922.037.037
- Xe phòng cháy chữa cháy	1.489.814.815	-
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>140.403.916.511</b>	<b>157.041.216.067</b>
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	136.867.957.370	153.625.256.926
- Hàng rào Khu công nghiệp	3.299.595.505	3.299.595.505
- Các công trình khác	236.363.636	116.363.636
<b>Sửa chữa lớn</b>	<b>235.373.963</b>	-
	<b>142.129.105.289</b>	<b>157.963.253.104</b>

(\*) 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 m<sup>2</sup>. Cụ thể:
  - + Đất nhà ở: 179.654,4 m<sup>2</sup>. Trong đó, phần đất nhà liên kết: 62.327 m<sup>2</sup> (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m<sup>2</sup> (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m<sup>2</sup>; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m<sup>2</sup> chuyển giao cho UBND xã Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m<sup>2</sup>;
  - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng Trung tâm dịch vụ);
  - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m<sup>2</sup>;
  - + Đất giao thông: 110.917,7 m<sup>2</sup>.
- 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; Ngày 29/12/2025, Công ty đã có văn bản đề nghị gia hạn thời gian thực hiện dự án đến tháng 12 năm 2028;
- Tình hình thực tế của dự án lũy kế đến thời điểm 31/12/2025:
  - + 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 2 Block CC5, 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 năm bao gồm: chi phí xây dựng Block CC4 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 m<sup>2</sup> đất nền, nhà liền kề (tương đương 542 lô đất nền, nhà liền kề); 19.473,8 m<sup>2</sup> đất phải xây nhà (tương đương 143 lô nhà liền kề và 23 lô biệt thự) và 1.172,3 m<sup>2</sup> căn nhà ở xã hội (tương đương 36 căn). Trong năm, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 1.071,8 m<sup>2</sup> tương đương 27 căn nhà ở xã hội (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**10 . TÀI SẢN CÓ 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	VND	VND	VND	
<b>Nguyên giá</b>									
Số dư đầu năm	48.742.985.538	12.129.977.416	2.816.622.964	5.387.987.593	69.077.573.511				
- Mua trong năm	-	924.787.037	62.500.000	-	987.287.037				
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>48.742.985.538</b>	<b>13.054.764.453</b>	<b>2.879.122.964</b>	<b>5.387.987.593</b>	<b>70.064.860.548</b>				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>									
Số dư đầu năm	30.632.174.821	10.293.748.845	1.741.981.980	2.565.510.967	45.233.416.613				
- Khấu hao trong năm	1.764.267.708	674.615.737	213.655.882	283.914.112	2.936.453.439				
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>32.396.442.529</b>	<b>10.968.364.582</b>	<b>1.955.637.862</b>	<b>2.849.425.079</b>	<b>48.169.870.052</b>				
<b>Giá trị còn lại</b>									
Tại ngày đầu năm	18.110.810.717	1.836.228.571	1.074.640.984	2.822.476.626	23.844.156.898				
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>16.346.543.009</b>	<b>2.086.399.871</b>	<b>923.485.102</b>	<b>2.538.562.514</b>	<b>21.894.990.496</b>				

Trong đó:

- Nguyên giá TSCD hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.265.739.341 VND.

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Tại ngày 31/12/2025, Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính có nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 56.208.250 VND và 695.048 VND, chi phí khấu hao tài sản cố định vô hình phát sinh trong năm là 695.048 VND.

**12 . 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>201.991.952.295</b>	<b>-</b>	<b>11.377.689.122</b>	<b>213.369.641.417</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	103.334.025.698	368.010.224	537.279.763	104.239.315.685
- Khấu hao trong năm	9.264.990.856	-	316.046.920	9.581.037.776
- Chuyển đổi cho mục đích bán NOXH	-	(368.010.224)	-	(368.010.224)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>112.599.016.554</b>	<b>-</b>	<b>853.326.683</b>	<b>113.452.343.237</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	98.126.400.069	5.012.037.439	10.840.409.359	113.978.846.867
Tại ngày cuối năm	89.392.935.741	-	10.524.362.439	99.917.298.180

(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 17*).

(2) Trong năm, căn cứ Công văn 312/SXD-QLN-TTBDS 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 m<sup>2</sup>.

(3) Bất động sản đầu tư khác là cửa hàng thương mại dịch vụ với diện tích sử dụng là 1.639,5 m<sup>2</sup>.

*Trong đó:*

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê: 11.535.969.041 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là: 82.345.643.064 VND (năm 2024 là: 60.296.702.854 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. 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 năm tài chính.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	110.743.534.457	114.069.926.502
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.382.127.859	1.426.712.631
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	43.795.833	40.608.333
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.641.565.742	8.920.325.926
Chi phí hoa hồng môi giới	1.572.034.462	1.625.905.738
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.639.092.038	839.588.612
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.193.693.112	1.111.479.429
	<u>125.215.843.503</u>	<u>128.034.547.171</u>

(\*) 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**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trang Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>15.148.450</b>	<b>15.148.450</b>	<b>16.104.410</b>	<b>16.104.410</b>
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	15.148.450	15.148.450	16.104.410	16.104.410
<b>Bên khác</b>	<b>4.139.913.029</b>	<b>4.139.913.029</b>	<b>7.064.018.946</b>	<b>7.064.018.946</b>
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.773.805.026	2.773.805.026	6.280.082.570	6.280.082.570
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát	872.290.703	872.290.703	406.666.039	406.666.039
- Phải trả người bán khác	493.817.300	493.817.300	377.270.337	377.270.337
	<b>4.155.061.479</b>	<b>4.155.061.479</b>	<b>7.080.123.356</b>	<b>7.080.123.356</b>

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>145.885.350</b>	<b>145.885.350</b>	<b>72.942.675</b>	<b>72.942.675</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	145.885.350	145.885.350	72.942.675	72.942.675
<b>Bên khác</b>	<b>14.280.221.663</b>	<b>14.280.221.663</b>	<b>2.388.096.904</b>	<b>2.388.096.904</b>
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	289.939.643	289.939.643	579.879.284	579.879.284
- Công ty TNHH Pousung VN	6.191.536.876	6.191.536.876	570.314.814	570.314.814
- Công ty ShingMark Vina	3.818.449.102	3.818.449.102	265.943.164	265.943.164
- Khách hàng mua chung cư công nhân	3.290.953.034	3.290.953.034	-	-
- Người mua trả tiền trước khác	689.343.008	689.343.008	971.959.642	971.959.642
	<b>14.426.107.013</b>	<b>14.426.107.013</b>	<b>2.461.039.579</b>	<b>2.461.039.579</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	-	2.631.494.444	2.631.494.444	-	-	2.631.494.444	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.784.440.764	9.495.147.902	3.484.140.117	-	-	3.484.140.117	-	-	7.795.448.549	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	400.283.562	948.037.048	1.023.858.043	-	-	1.023.858.043	-	-	324.462.567	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	12.799.427.844	7.666.637.266	20.466.065.110	-	-	20.466.065.110	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	16.690.195	16.690.195	-	-	16.690.195	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	108.000.000	108.000.000	-	-	108.000.000	-	-	-	-
	-	-	<b>14.984.152.170</b>	<b>20.866.006.855</b>	<b>27.730.247.909</b>	-	-	<b>27.730.247.909</b>	-	-	<b>8.119.911.116</b>	-

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	15.277.376.564	15.277.376.564
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	13.691.480	13.691.480
	<b>15.291.068.044</b>	<b>15.291.068.044</b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	439.492.987.620	454.770.364.184
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	195.121.876	208.813.356
	<b>439.688.109.496</b>	<b>454.979.177.540</b>

(\*) 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): 727.090.768.181 VND;
- Doanh thu đã ghi nhận lũy kế đến ngày 31/12/2024: 190.054.712.598 VND;
- Ghi nhận doanh thu trong năm: 82.056.878.043 VND;
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2025: 454.979.177.540 VND.

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	495.000.000	460.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.735.179.683	17.499.155.341
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	497.805.663	147.102.421
	<b>18.727.985.346</b>	<b>18.106.257.762</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.840.800.000	4.840.800.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	5.915.520.000	5.915.520.000
- America LLC	2.737.600.000	2.680.200.000
	<b>13.493.920.000</b>	<b>13.436.520.000</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bầu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>103.396.325.127</b>	<b>25.259.575.767</b>	<b>210.655.900.894</b>
Lãi trong năm trước	-	-	26.578.738.211	26.578.738.211
Trích 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)
Chia cổ tức 2023	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
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)
Bổ sung thuế GTGT, TNDN các năm trước	-	-	(760.335.505)	(760.335.505)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>106.605.460.130</b>	<b>21.831.646.498</b>	<b>210.437.106.628</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>106.605.460.130</b>	<b>21.831.646.498</b>	<b>210.437.106.628</b>
Lãi trong năm nay	-	-	35.824.589.953	35.824.589.953
Trích Quỹ đầu tư phát triển <sup>(1)</sup>	-	2.417.697.005	(2.417.697.005)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	(2.863.679.060)	(2.863.679.060)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành <sup>(1)</sup>	-	-	(317.362.146)	(317.362.146)
Chia cổ tức 2024 <sup>(1)</sup>	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 <sup>(2)</sup>	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>109.023.157.135</b>	<b>31.557.498.240</b>	<b>222.580.655.375</b>

(1) 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>	480.000.000
+ <i>Trích thêm Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm toán và Ban điều hành trong năm nay</i>	317.362.146
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>	16.400.000.000
+ <i>Cổ tức chia thêm trong năm nay (5% vốn điều lệ)</i>	4.100.000.000

(2) Theo Nghị quyết số 07/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 05/12/2025, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền mặt với tỷ lệ 2.000 VND/cổ phần.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm 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	16,69	13.688.000.000	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	11,25	9.225.600.000	12,83	9.512.600.000
	<b>100</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>101</b>	<b>82.000.000.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<b>82.000.000.000</b>	<b>82.000.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	17.499.155.341	17.553.035.183
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	20.500.000.000	20.500.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	4.100.000.000	4.100.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm nay</i>	16.400.000.000	16.400.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(20.263.975.658)	(20.553.879.842)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(20.263.975.658)	(20.553.879.842)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<b>17.735.179.683</b>	<b>17.499.155.341</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

d) Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
		8.200.000
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		
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	109.023.157.135	106.605.460.130
	<b>109.023.157.135</b>	<b>106.605.460.130</b>

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

- + Đối với phần diện tích đất thuê 22.457,0 m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 45/HĐTD 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 m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 44/HĐTD 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 m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 04/HĐTD ngày 15/01/2025 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 m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 14/HĐTD 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 m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 20/HĐTD ngày 29/03/2017 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 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 m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 59/HĐTD ngày 17/07/2008 phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

**b) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	-	96,90

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2025	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
	<b>115.800.990</b>	<b>115.800.990</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	82.345.643.064	60.296.702.854
Doanh thu cung cấp nước sạch	9.283.547.040	7.273.837.620
Doanh thu xử lý nước thải	9.164.331.912	4.572.445.273
Doanh thu bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	9.384.261.902	315.558.400
Doanh thu khác	901.911.671	531.260.665
	<b>111.079.695.589</b>	<b>72.989.804.812</b>

**Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan**  
*(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)*

	<b>1.948.889.633</b>	<b>1.836.294.742</b>
--	----------------------	----------------------

<sup>(\*)</sup> Đây là doanh thu bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong năm là 1.071,8 m<sup>2</sup> *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9)*.

**22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	898.540.234	-
	<b>898.540.234</b>	<b>-</b>

**23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	37.367.108.289	17.773.845.735
Giá vốn cung cấp nước sạch	8.088.337.337	7.308.766.567
Giá vốn xử lý nước thải	4.625.736.668	4.036.996.255
Giá vốn bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	10.865.125.629	2.570.223.625
	<b>60.946.307.923</b>	<b>31.689.832.182</b>

**Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan**  
*(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)*

	<b>3.076.949.870</b>	<b>2.529.830.625</b>
--	----------------------	----------------------

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	13.353.808.707	12.372.587.237
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	38.553	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	106.300
	<b>13.353.847.260</b>	<b>12.372.693.537</b>

**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	320.209.424	521.472.105
Chi phí nhân công	12.004.990.906	12.480.746.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	667.954.626	545.003.213
Thuế, phí, và lệ phí	154.992.935	136.537.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.858.850.606	2.268.870.626
Chi phí khác bằng tiền	2.493.625.425	4.170.850.994
	<b>17.500.623.922</b>	<b>20.123.480.985</b>

**26 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	32.940.339
Lãi chậm trả	253.787.787	286.876.454
Thu nhập khác	735.730	-
	<b>254.523.517</b>	<b>319.816.793</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	45.568.241.272	35.797.445.292
Các khoản điều chỉnh tăng	2.110.647.193	2.422.356.508
- Chi phí không hợp lệ	918.647.185	577.356.500
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát không kiêm nhiệm	1.192.000.008	1.845.000.008
Các khoản điều chỉnh giảm	(50.782.152)	(50.782.152)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(50.782.152)	(50.782.152)
Thu nhập tính thuế TNDN	47.475.739.510	36.380.536.662
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	47.628.106.313	38.169.019.648
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	(152.366.803)	(1.788.482.986)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>9.495.147.902</b>	<b>7.276.107.332</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	587.018.634
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.784.440.764	2.438.019.927
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.484.140.117)	(8.516.705.129)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>7.795.448.549</b>	<b>1.784.440.764</b>

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(238.346.985)	(1.932.443.317)
Các khoản điều chỉnh tăng	238.346.985	1.932.443.317
- Chi phí không hợp lệ	85.980.182	143.960.331
- Bù trừ lãi hoạt động kinh doanh chính	152.366.803	1.788.482.986
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.495.147.902	7.276.107.332
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>7.795.448.549</b>	<b>1.784.440.764</b>

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	314.849.359	325.005.791
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>314.849.359</b>	<b>325.005.791</b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.156.432	10.156.432
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>10.156.432</b>	<b>10.156.432</b>

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	35.824.589.953	26.578.738.211
Các khoản điều chỉnh	(1.791.229.498)	(480.000.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(1.791.229.498)	(480.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	34.033.360.455	26.098.738.211
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.150</b>	<b>3.183</b>

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 03 năm 2025, Công ty dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng HĐQT, BKS và Ban điều hành với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	738.003.424	521.472.105
Chi phí nhân công	13.863.767.540	14.819.993.611
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.518.186.263	12.856.687.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.134.639.244	16.492.619.823
Chi phí khác bằng tiền	30.231.392.880	6.679.167.712
	<b>84.485.989.351</b>	<b>51.369.940.711</b>

**31 . 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
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.203.011.054	-	-	24.203.011.054
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.825.478.459	-	-	6.825.478.459
Các khoản cho vay	218.400.000.000	-	-	218.400.000.000
	<b>249.428.489.513</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.428.489.513</b>

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
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
	<b>240.469.712.015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240.469.712.015</b>

**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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	22.883.046.825	-	-	22.883.046.825
	<b>22.883.046.825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.883.046.825</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	25.186.381.118	-	-	25.186.381.118
	<b>25.186.381.118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.186.381.118</b>

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.

**32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	5.500.000.000	-
b) <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	5.500.000.000	-

**33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DU' VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công 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 Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết 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 năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.948.889.633</b>	<b>1.836.294.742</b>
- Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	1.611.745.677	1.476.028.264
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	337.143.956	360.266.478
<b>Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>3.076.949.870</b>	<b>2.529.830.625</b>
- 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	1.890.933.316	900.000.000
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	158.548.443	221.293.216
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	941.388.479	1.213.005.186
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	43.094.728	159.369.503
- Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	6.111.112	-
<b>Chia cổ tức</b>	<b>16.867.700.000</b>	<b>16.776.750.000</b>
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	7.394.400.000	7.394.400.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	6.051.000.000	6.051.000.000
- America LLC	3.422.300.000	3.331.350.000

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Lô A1, Đường 2A, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom,  
tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025


		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Chi trả cổ tức</b>		<b>16.810.300.000</b>	<b>16.574.150.000</b>
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai		7.394.400.000	7.394.400.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa		6.051.000.000	6.051.000.000
- America LLC		3.364.900.000	3.128.750.000
<b>Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng</b>		<b>383.725.926</b>	<b>364.829.764</b>
- Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa		383.725.926	315.385.185
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc		-	49.444.579
<b>Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt</b>			
	<b>Chức vụ</b>	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
		<b>3.989.506.071</b>	<b>6.150.725.767</b>
- Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT	207.800.000	405.166.668
- Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)	-	199.033.334
- Ông Trần Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	169.666.668	186.733.334
- Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	1.158.360.609	1.459.843.941
- Ông Trần Nhân	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	168.966.668	181.033.334
- Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	179.633.336	191.033.334
- Ông Nguyễn Cao Nhơn	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 Văn Thạnh	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)	846.681.818	978.981.818
- Ông Nguyễn Hữu Trí	Giám đốc Kế toán - Tổng hợp kiêm Kế toán trưởng (Từ ngày 25/02/2025)	867.363.636	990.800.000
- Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	144.966.668	181.033.334

	Chức vụ	Năm 2025 VND	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	308.800.000
- Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (Tái bổ nhiệm ngày 28/06/2024)	120.366.668	302.133.334
- Ông Tăng Trần Tuấn Khải	Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 21/03/2025)	90.000.000	-

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

### 35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên 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.

  
Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

  
Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

  
  
Nguyễn Hoàng Dũng  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2026