

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

KCN BÀU XÉO – TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI

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

-----000-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

Trảng Bom, ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

KCN BÀU XÉO – TRĂNG BOM – ĐỒNG NAI

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

---& O &---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

Trăng Bom, ngày 12 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		308.170.480.459	335.581.270.352
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	5.086.425.617	24.311.592.863
111	1. Tiền		1.579.295.480	1.767.527.795
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.507.130.137	22.544.065.068
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	229.669.493.663	222.678.900.549
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		229.669.493.663	222.678.900.549
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.849.645.821	2.746.799.202
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	4.035.819.119	2.420.833.707
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	581.968.343	304.286.360
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	231.858.359	21.679.135
140	IV. Hàng tồn kho	08	67.335.197.408	85.436.244.548
141	1. Hàng tồn kho		67.335.197.408	85.436.244.548
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		1.229.717.950	407.733.190
162	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.229.717.950	407.733.190
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		425.119.804.230	389.527.600.029
220	II. Tài sản cố định		21.148.424.483	21.950.503.698
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	21.101.342.517	21.894.990.496
222	- Nguyên giá		71.554.675.363	70.064.860.548
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.453.332.846)	(48.169.870.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.081.966	55.513.202
228	- Nguyên giá		56.208.250	56.208.250
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.126.284)	(695.048)
240	IV. Bất động sản đầu tư	11	120.647.834.864	99.917.298.180
241	- Nguyên giá		241.560.761.564	213.369.641.417
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(120.912.926.700)	(113.452.343.237)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		160.379.430.601	142.129.105.289
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	160.379.430.601	142.129.105.289
270	VII. Tài sản dài hạn khác		122.944.114.282	125.530.692.862
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	122.636.882.247	125.215.843.503
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.a	307.232.035	314.849.359
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		733.290.284.689	725.108.870.381

Công ty Cổ phần Thống Nhất

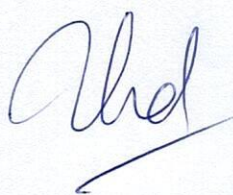
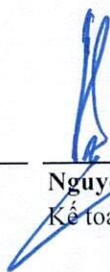
Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026**(tiếp theo)*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		481.803.652.236	502.528.215.006
310	I. Nợ ngắn hạn		53.603.363.679	62.840.105.510
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	4.495.466.760	4.155.061.479
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.588.255.991	14.426.107.013
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	20.c	1.295.449.683	17.735.179.683
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	12.029.070.398	8.119.911.116
315	5. Phải trả người lao động		-	1.998.000.000
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	32.492.119.653	15.291.068.044
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.593.399.184	992.805.663
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		109.602.010	121.972.512
330	II. Nợ dài hạn		428.200.288.557	439.688.109.496
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	18	428.200.288.557	439.688.109.496
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		251.486.632.453	222.580.655.375
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		110.814.386.633	109.023.157.135
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		58.672.245.820	31.557.498.240
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		23.875.039.244	12.132.908.287
421b	LNST chưa phân phối năm nay		34.797.206.576	19.424.589.953
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		733.290.284.689	725.108.870.381


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Thống Nhất

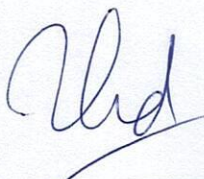
Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

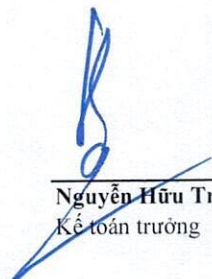
Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH*Quý 3 năm 2026*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này			
			Quý 3 năm 2026		quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	30.747.110.120	23.892.213.536	92.343.980.218	83.315.169.174
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.747.110.120	23.892.213.536	92.343.980.218	83.315.169.174
11	4. Giá vốn hàng bán	23	16.709.874.504	11.941.237.300	49.415.625.798	46.934.505.129
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.037.235.616	11.950.976.236	42.928.354.420	36.380.664.045
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	4.764.903.293	624.702.982	13.213.487.395	6.817.187.865
23	8. Chi phí tài chính		-	-	-	7.700.000
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	7.700.000
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.979.736.530	3.561.472.514	12.520.396.055	11.402.574.055
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.822.402.379	9.014.206.704	43.621.445.760	31.787.577.855
31	12. Thu nhập khác				116.911.641	83.035.553
32	13. Chi phí khác				419.574	-
40	14. Lợi nhuận khác		-	-	116.492.067	83.035.553
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.822.402.379	9.014.206.704	43.737.937.827	31.870.613.408
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	2.831.202.988	1.868.981.896	8.933.113.927	6.712.121.005
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27.b	2.539.108	2.539.108	7.617.324	7.617.324
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>10.988.660.283</u>	<u>7.142.685.700</u>	<u>34.797.206.576</u>	<u>25.150.875.079</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1.340	871	4.244	3.067
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu					


 Phan Thị Thùy Dung
 Người lập


 Nguyễn Hữu Trí
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Hoàng Dũng
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Thống Nhất

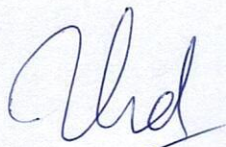
Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*Quý 3 năm 2026**(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		43.737.937.827	31.870.613.408
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	09,1	9.752.477.493	9.428.006.841
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.213.487.395)	(6.817.187.865)
06	- Chi phí lãi vay		-	7.700.000
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi		40.276.927.925	34.489.132.384
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.924.831.379)	13.880.225.404
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.510.570.926	2.477.979.365
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.165.276.182)	4.340.550.315
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		2.578.961.256	2.243.446.384
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(7.700.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(10.040.300.013)	(1.784.440.764)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.803.600.000)	(3.620.900.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		31.432.452.533	52.018.293.088
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		(36.340.784.060)	(8.589.201.059)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(243.828.865.425)	(273.100.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		237.300.000.000	246.900.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.751.759.706	8.901.684.851
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(30.117.889.779)	(25.887.516.208)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.539.730.000)	(20.243.975.658)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.539.730.000)	(20.243.975.658)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(19.225.167.246)	5.886.801.222
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		24.311.592.863	10.096.333.730
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	5.086.425.617	15.983.134.952


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 21 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 82.000.000.000 VND; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 27 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu Trung tâm dịch vụ.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 30 năm
- Bất động sản khác	36 năm

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.

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được 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 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 chờ phân bổ 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.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.16 . Doanh thu chờ phân bổ

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.17 . 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.

2.18 . 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 Báo cáo tình hình tài chính.

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.

2.19 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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.

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 bất 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).

2.20 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 thu nhập hoãn lại 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.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong đó:

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

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

2.22 . 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, 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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	7.440.171	4.516.741
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.571.855.309	1.763.011.054
Các khoản tương đương tiền	3.507.130.137	22.544.065.068
	5.086.425.617	24.311.592.863

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tiền gửi không kỳ hạn

	Loại tiền	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom	VND	23.682.885	384.432.306
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai	VND	38.512.721	358.898.717
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đồng Nai	VND	16.805.308	44.500.515
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Đồng Nai	VND	114.582.464	61.768.079
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	7.604.305	144.971.783
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Biên Hòa	VND	732.430.150	420.350.914
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai	VND	382.310.841	5.500.292
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đồng Nai	VND	5.494.507	35.795.730
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	VND	31.832.409	47.556.855
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	1.387.070	1.879.618
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	2.080.338	2.570.079
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh	VND	1.100.183	1.267.616
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	VND	11.255.773	11.586.950
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	85.905.459	86.766.389
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	VND	7.216.062	155.165.211
Ngân hàng Số Vikki - Chi nhánh Tân Bình	VND	109.654.834	
		1.571.855.309	1.763.011.054

Các khoản tương đương tiền

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	30/09/2026	01/01/2026
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Biên Hòa	VND	1 tháng	4,75%	2.504.554.795	12.301.664.383
- Số dư gốc	VND			2.500.000.000	12.240.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			4.554.795	61.664.383
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đồng Nai	VND			-	3.507.743.151
- Số dư gốc	VND			-	3.500.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			-	7.743.151
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Đồng Nai	VND			-	5.534.657.534
- Số dư gốc	VND			-	5.500.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			-	34.657.534
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Bắc Đồng Nai	VND	1 tháng	4,7%	1.002.575.342	1.200.000.000
- Số dư gốc	VND			1.000.000.000	1.200.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			2.575.342	-
				3.507.130.137	22.544.065.068

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	229.669.493.663	-	222.678.900.549	-
	229.669.493.663	-	222.678.900.549	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	30/09/2026	01/01/2026
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Nai	VND	6 tháng	8%	15.219.178.082	18.256.854.795
- Số dư gốc	VND			15.000.000.000	18.000.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			219.178.082	256.854.795
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Đồng Nai	VND	6 tháng	8,34% - 8,9%	56.662.578.049	67.000.220.274
- Số dư gốc	VND			55.952.865.425	66.300.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			709.712.624	700.220.274
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Biên Hòa	VND	6 tháng	7,1% - 8%	22.481.164.383	16.826.794.521
- Số dư gốc	VND			21.976.000.000	16.500.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			505.164.383	326.794.521
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đồng Nai	VND	9 tháng - 12 tháng	8%	17.927.342.466	-
- Số dư gốc	VND			17.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu	VND			927.342.466	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Đồng Nai	VND	6 tháng	8,2% - 8,9%	14.881.410.411	30.341.152.876
- Số dư gốc	VND			14.600.000.000	29.900.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			281.410.411	441.152.876
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Nai	VND	6 tháng	7,5% - 8%	7.080.273.972	-
- Số dư gốc	VND			7.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu	VND			80.273.972	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đồng Nai	VND	6 tháng	8,8% - 9%	53.711.786.027	43.298.978.083
- Số dư gốc	VND			52.900.000.000	41.900.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			811.786.027	1.398.978.083
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đồng Nai	VND	12 tháng	6,6%	13.822.739.726	46.954.900.000
- Số dư gốc	VND			13.000.000.000	45.800.000.000
- Số dư lãi dự thu	VND			822.739.726	1.154.900.000
Ngân hàng Số Vikki - CN Tân Bình	VND	6 tháng	8,6% - 9,1%	25.856.445.205	-
- Số dư gốc	VND			25.500.000.000	-
- Số dư lãi dự thu	VND			356.445.205	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Ngân hàng Chính sách Xã hội - PGD Trảng Bom	VND	12 tháng	5%	2.026.575.342	-
- Số dư gốc	VND			2.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu	VND			26.575.342	-
				229.669.493.663	222.678.900.549

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	20.558.490	-	2.018.855	-
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	16.911.141	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	3.647.349	-	2.018.855	-
Bên khác	3.942.543.574	-	2.358.069.872	-
Công ty TNHH Buwon Vina	72.717.055	-	60.744.980	-
Công ty cổ phần chăn nuôi CP Việt Nam - CN 3	142.687.603	-	131.727.163	-
Công ty TNHH Khoa học đời sống Việt Nam	356.388.047	-	84.959.700	-
Công ty TNHH Pousung VN	473.017.268	-	-	-
Công ty TNHH Sanlim Furniture	167.408.218	-	123.719.502	-
Công ty TNHH SingMark Vina	276.295.614	-	123.143.173	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới Xingxun Việt Nam	400.834.264	-	231.999.431	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	1.280.617.835	-	1.019.791.987	-
Các đối tượng khác	845.294.725	-	642.728.916	-
	4.035.819.119	-	2.420.833.707	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	581.968.343	-	304.286.360	-
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây dựng Đa Điểm	411.111.111	-	-	-
Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến	108.000.000	-	108.000.000	-
Văn phòng đăng ký Đất đai TP Đồng Nai	-	-	153.786.360	-
Các đối tượng khác	62.857.232	-	42.500.000	-
	581.968.343	-	304.286.360	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	224.727.000	-	20.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	7.131.359	-	1.679.135	-
	231.858.359	-	21.679.135	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (*)	67.335.197.408	-	85.436.244.548	-
	67.335.197.408	-	85.436.244.548	-

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện phân loại lại hàng hóa bất động sản là cửa hàng thương mại dịch vụ sang Bất động sản đầu tư cho mục đích thuê. Đến thời điểm 30/09/2026, hàng hóa bất động sản là chi phí 122 căn nhà ở xã hội và trường mầm non với tổng diện tích là 7.398 m² thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	48.742.985.538	13.054.764.453	8.267.110.557	70.064.860.548
- Mua trong kỳ	-	1.489.814.815	-	1.489.814.815
Số dư cuối kỳ	48.742.985.538	14.544.579.268	8.267.110.557	71.554.675.363
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	32.396.442.529	10.968.364.582	4.805.062.941	48.169.870.052
- Khấu hao trong kỳ	1.323.200.772	606.816.184	353.445.838	2.283.462.794
Số dư cuối kỳ	33.719.643.301	11.575.180.766	5.158.508.779	50.453.332.846
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	16.346.543.009	2.086.399.871	3.462.047.616	21.894.990.496
Tại ngày cuối kỳ	15.023.342.237	2.969.398.502	3.108.601.778	21.101.342.517

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.697.097.761 VND

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	56.208.250
Số dư cuối năm	56.208.250
Số dư đầu năm	695.048
- Khấu hao trong năm	8.431.236
Số dư cuối năm	9.126.284
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	55.513.202
Tại ngày cuối năm	47.081.966

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp ⁽¹⁾ VND	Bất động sản đầu tư khác ⁽²⁾ VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	201.991.952.295	11.377.689.122	213.369.641.417
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	16.600.643.933	16.600.643.933
- Chuyển đổi cho mục đích cho thuê		11.590.476.214	11.590.476.214
Số dư cuối kỳ	201.991.952.295	39.568.809.269	241.560.761.564
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	112.599.016.554	853.326.683	113.452.343.237
- Khấu hao trong kỳ	6.822.488.202	638.095.261	7.460.583.463
Số dư cuối kỳ	119.421.504.756	1.491.421.944	120.912.926.700
Tại ngày đầu kỳ	89.392.935.741	10.524.362.439	99.917.298.180
Tại ngày cuối kỳ	82.570.447.539	38.077.387.325	120.647.834.864

⁽¹⁾ Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, phường Trảng Bom, thành phố 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 18*).

⁽²⁾ Bất động sản đầu tư khác là cửa hàng thương mại dịch vụ với diện tích sử dụng là 3.158,2 m².

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 13.120.059.950 VND

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2026. 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.

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	160.379.430.601	140.403.916.511
Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	156.955.771.460	136.867.957.370
Hàng rào khu công nghiệp	3.307.295.505	3.299.595.505
Các công trình khác	116.363.636	236.363.636
Mua sắm tài sản cố định	-	1.489.814.815
Xe phòng cháy chữa cháy	-	1.489.814.815
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	235.373.963
Hệ thống báo cháy nhà văn phòng	-	235.373.963
	160.379.430.601	142.129.105.289

(*) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND thành phố 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, quyết định số 667/QĐ-UBND gia hạn thời gian thực hiện dự án với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: phường Trảng Bom, thành phố 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 thành phố 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 phường 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 liên kế 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 12 năm 2028;
- Tình hình thực tế của dự án lũy kế đến thời điểm 30/09/2026:
 - + 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 liên kế, biệt thự và 2 Block CC5, CC6 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Trường mầm non (C8), hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11) và nhà văn hóa C2;

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

- + Số dư chi phí xây dựng dở dang cuối kỳ 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.
- 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 (tương đương 542 lô đất nền, nhà liên kế); 19.473,8 m² đất phải xây nhà (tương đương 143 lô nhà liên kế và 23 lô biệt thự) và 2.244,1 m² căn nhà ở xã hội (tương đương 63 căn). Trong kỳ, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 229,1 m² tương đương 6 căn nhà ở xã hội, lũy kế năm 2026 là 862,5 m² tương đương 20 căn nhà ở xã hội (xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo (*)	108.218.648.600	110.743.534.457
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.359.430.018	1.382.127.859
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.432.495.607	8.641.565.742
Chi phí hoa hồng môi giới	1.531.631.005	1.572.034.462
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.902.835.997	1.639.092.038
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	66.227.908	43.795.833
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.125.613.112	1.193.693.112
	122.636.882.247	125.215.843.503

(*) 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 thành phố 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.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	208.119.170	208.119.170	15.148.450	15.148.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	189.756.000	189.756.000	-	-
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	18.363.170	18.363.170	15.148.450	15.148.450
Bên khác	4.287.347.590	4.287.347.590	4.139.913.029	4.139.913.029
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.197.823.454	2.197.823.454	2.773.805.026	2.773.805.026
Công ty TNHH MTV Xây lắp	1.331.876.534	1.331.876.534	-	-
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	273.714.632	273.714.632	872.290.703	872.290.703
Các đối tượng khác	483.932.970	483.932.970	493.817.300	493.817.300
	4.495.466.760	4.495.466.760	4.155.061.479	4.155.061.479

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	-	145.885.350
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	145.885.350
Bên khác	1.588.255.991	14.280.221.663
Công ty TNHH Pousung VN	-	6.191.536.876
Công ty ShingMark Vina	-	3.818.449.102
Khách hàng mua chung cư công nhân	1.581.399.325	3.290.953.034
Các đối tượng khác	6.856.666	979.282.651
	1.588.255.991	14.426.107.013

16 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.295.449.683	17.735.179.683
	1.295.449.683	17.735.179.683

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	3.284.686.212	3.284.686.212	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	7.795.448.549	8.933.113.927	10.040.300.013	6.688.262.463
Thuế Thu nhập cá nhân	324.462.567	482.363.952	629.970.647	176.855.872
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	15.491.856.189	10.327.904.126	5.163.952.063
Thuế bảo vệ môi trường	-	27.795.633	27.795.633	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	53.165.560	53.165.560	-
	8.119.911.116	28.272.981.473	24.363.822.191	12.029.070.398

18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	25.943.564.965	15.277.376.564
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.548.554.688	13.691.480
	32.492.119.653	15.291.068.044
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	428.017.216.803	439.492.987.620
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	183.071.754	195.121.876
	428.200.288.557	439.688.109.496

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	51.435.750	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.039.538.232	495.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	502.425.202	497.805.663
	1.593.399.184	992.805.663

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Lãi trong năm trước	-	-	35.824.589.953	35.824.589.953
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2.417.697.005	(2.417.697.005)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.863.679.060)	(2.863.679.060)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(317.362.146)	(317.362.146)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2025	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	109.023.157.135	31.557.498.240	222.580.655.375
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	109.023.157.135	31.557.498.240	222.580.655.375
Lãi lũy kế trong năm nay	-	-	34.797.206.576	34.797.206.576
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.791.229.498	(1.791.229.498)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(716.491.799)	(716.491.799)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(1.074.737.699)	(1.074.737.699)
Chia cổ tức năm 2025	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Số dư cuối kỳ này	82.000.000.000	110.814.386.633	58.672.245.820	251.486.632.453

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Cty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52	24.204.000.000	29,52	24.204.000.000
America LLC	16,69	13.688.000.000	16,69	13.688.000.000
Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
Các cổ đông khác	11,25	9.225.600.000	11,25	9.225.600.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	1.317.949.683	1.352.052.183
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	4.100.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	4.100.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(22.500.000)	(4.096.872.500)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(22.500.000)	(4.096.872.500)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>1.295.449.683</u>	<u>1.355.179.683</u>

d) Cổ phần

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	110.814.386.633	109.023.157.135
	<u>110.814.386.633</u>	<u>109.023.157.135</u>

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ 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, phường Trảng Bom, thành phố 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:

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	<u>115.800.990</u>	<u>115.800.990</u>

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	21.024.872.838	15.775.521.081
Doanh thu cung cấp nước sạch	3.399.561.000	2.331.096.000
Doanh thu xử lý nước thải	3.930.348.710	2.778.992.557
Doanh thu bán nhà ở xã hội dự án khu TTDV (*)	2.096.088.745	2.632.644.361
Doanh thu khác	296.238.827	373.959.537
	30.747.110.120	23.892.213.536

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan

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

(*) Đây là doanh thu bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong kỳ là 229,1 m² (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 12).

	533.629.931	512.649.068
--	--------------------	--------------------

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	9.291.976.769	5.490.059.049
Giá vốn cung cấp nước sạch	3.100.170.910	2.174.074.652
Giá vốn xử lý nước thải	1.616.886.774	979.756.693
Giá vốn bán NOXH	1.860.260.493	2.560.040.452
Chi phí khác	840.579.558	737.306.454
	16.709.874.504	11.941.237.300

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan

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

	641.242.495	638.291.487
--	--------------------	--------------------

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.764.903.293	624.702.982
	4.764.903.293	624.702.982

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.870.998	79.244.998
Chi phí nhân công	3.443.139.047	2.321.100.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	233.012.202	168.126.176
Thuế, phí, và lệ phí	51.548.000	7.306.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	484.207.283	358.714.022
Chi phí khác bằng tiền	666.959.000	626.981.040
	4.979.736.530	3.561.472.514

Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan

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

	130.553.075	131.261.304
--	--------------------	--------------------

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	14.492.727.652	9.536.304.533
Các khoản điều chỉnh tăng	331.500.002	318.000.002
- Chi phí không hợp lệ	331.500.002	318.000.002
Các khoản điều chỉnh giảm	(12.695.538)	(12.695.538)
- Doanh thu chưa thực hiện đã tính thuế	(12.695.538)	(12.695.538)
Thu nhập chịu thuế TNDN	14.156.014.941	9.344.909.481
Thu nhập chịu thuế suất 20%	14.811.532.116	9.841.608.997
Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh kinh doanh nhà ở xã hội	(655.517.175)	(496.699.516)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.831.202.988	1.868.981.896
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	3.839.012.263	4.843.139.109
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	6.670.215.251	6.712.121.005
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ kinh doanh nhà ở xã hội	(670.325.273)	(522.097.829)
Các khoản điều chỉnh tăng	670.325.273	522.097.829
- Chi phí không hợp lệ	14.808.098	25.398.313
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh kinh doanh nhà ở xã hội	655.517.175	496.699.516
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	18.047.212	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	18.047.212	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.831.202.988	1.868.981.896
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	6.688.262.463	6.712.121.005

27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/09/2026 VND	01/01/2026 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	307.232.035	314.849.359
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	307.232.035	314.849.359
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	2.539.108	2.539.108

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	10.988.660.283	7.142.685.700
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	10.988.660.283	7.142.685.700
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.340	871

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	291.842.998	137.744.998
Chi phí nhân công	4.014.055.873	2.736.361.377
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.319.317.302	3.107.953.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.691.722.073	3.540.301.203
Chi phí khác bằng tiền	12.372.672.788	5.980.349.162
21.689.611.034	15.502.709.814	

30 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
America LLC	Cổ đông lớn
Cty Cổ phần Tập đoàn Pelio	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn
Cty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cty liên kết của Công ty CP Tổng Cty Tín Nghĩa

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

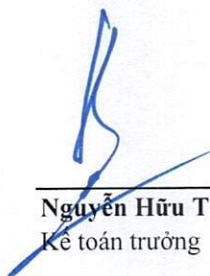
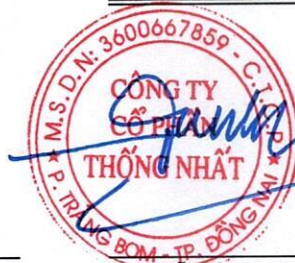
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Lô A1, đường 2A, KCN Bàu Xéo, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	533.629.931	456.886.807
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	406.024.056	406.796.518
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	127.605.875	50.090.289
Mua hàng hóa, dịch vụ	771.795.570	763.441.679
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	466.636.347	520.636.359
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	54.462.170	40.788.172
Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai		6.111.112
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	250.697.053	195.906.036
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng	185.700.000	351.911.111
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	185.700.000	351.911.111
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	443.833.334	283.833.334
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	825.666.668	565.666.668
	1.269.500.002	849.500.002


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2026

