

Tràng Bom, ngày 25 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát quy định tại điều 40 Điều lệ Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ Phần Thống Nhất và kết quả báo cáo kiểm toán độc lập;
- Thực hiện chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ, Ban kiểm soát đã thẩm định BCTC và xin báo cáo kết quả như sau:

I. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2025

1. Tình hình kinh doanh và thu nhập doanh nghiệp năm 2025

Kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty: DT 123,79 tỷ đồng, CP 78,46 tỷ đồng, LN trước thuế 45,33 tỷ đồng.

Đơn vị tính: đồng

Nội Dung	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận	Tỉ suất LN/DT
1. DT bán hàng và CCDV	110.181.155.355	60.946.307.923		
2. Thu nhập hoạt động TC	13.353.847.260	7.700.000		
3. Thu nhập khác	254.523.517	5.000.000		
4. Chi phí quản lý DN		17.500.623.922		
Tổng cộng	123.789.526.132	78.459.631.845	45.329.894.287	36,62%

2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được Đại hội cổ đông thông qua ngày 21/03/2025, tình hình thực hiện kế hoạch năm 2025 tại Công ty như sau:

2.1 Doanh thu:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	TH 2024	KH 2025	TH 2025	%TH/KH
Tổng doanh thu	85.682.315.142	114.646.000.000	123.789.526.132	107,98 %
<i>Trong đó :</i>				
1. DT cho thuê đất và hạ tầng	60.296.702.854	63.949.000.000	81.447.102.830	127,36 %
2. Doanh thu bán nước sạch	7.273.837.620	8.096.000.000	9.283.547.040	114,67 %
3. DT xử lý nước thải	4.572.445.273	6.082.000.000	9.164.331.912	150,68 %
4. DT Khu TTDV	846.819.065	28.532.000.000	10.286.173.573	36,05 %
5. DT hoạt động TC + TN khác	12.692.510.330	7.987.000.000	13.608.370.777	170,38 %

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2025 là 123,79/114,65 tỷ đồng đạt 107,98% so kế hoạch, trong đó doanh thu tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp là

chủ yếu, chiếm tỷ trọng 65,8% trên tổng doanh thu, cụ thể:

+ Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thực hiện 81,45/63,95 tỷ đồng đạt 127,36% so kế hoạch.

+ Doanh thu bán nước sạch thực hiện 9,28/8,1 tỷ đồng, doanh thu xử lý nước thải thực hiện 9,16/6,08 tỷ đồng, lần lượt vượt 14,67% và 50,68% so với kế hoạch, do nhu cầu sử dụng nước của các doanh nghiệp tăng, kiểm soát tốt sử dụng nước ngầm cùng với việc thường xuyên giám sát việc xả thải, kịp thời phát hiện và phụ thu đối với các doanh nghiệp có chất lượng nước thải đầu ra vượt mức cam kết.

+ Doanh thu khu TTDV thực hiện 10,28/28,53 tỷ đồng chỉ đạt 36,05% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do thị trường bất động sản trầm lắng, không bán hoặc cho thuê được sản phẩm (*Chung cư cho công nhân, Trường mầm non, Cửa hàng Thương mại dịch vụ*).

+ Doanh thu hoạt động tài chính thực hiện 13,61/7,99 tỷ đồng đạt 170,38% so với kế hoạch, do giá trị triển khai đầu tư xây dựng trong năm thấp, nên Công ty đã cân đối nguồn, giải ngân hợp lý và tận dụng tốt nguồn vốn nhận rồi tập trung gửi ngân hàng với kỳ hạn ổn định.

2.2 Chi phí:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	TH 2024	KH 2025	TH 2025	%TH/KH
Chi phí	51.817.313.167	80.527.000.000	78.459.631.845	97,43%
1. Giá vốn hàng bán và CCDV	31.689.832.182	61.434.000.000	60.946.307.923	99,21%
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.123.480.985	19.093.000.000	17.500.623.922	91,66%
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí nhân viên Quản lý	12.480.746.722	11.752.547.266	12.004.990.906	
- Chi phí vật liệu quản lý	521.472.105	490.000.000	320.209.424	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	545.003.213	931.505.406	667.954.626	
- Thuế, phí, lệ phí	136.537.325	143.000.000	154.992.935	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.268.870.626	2.243.000.000	1.858.850.606	
- Chi phí bằng tiền khác	4.170.850.994	3.512.947.328	2.493.625.425	
3. Chi phí tài chính + khác	4.000.000	20.000.000	12.700.000	

Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 78,46/80,53 tỷ đồng đạt 97,43% so kế hoạch; so với tỷ lệ thực hiện doanh thu thì mức tiết giảm chi phí tiết kiệm hơn.

2.3 Kết quả hoạt động kinh doanh:

CHỈ TIÊU	TH 2024	KH 2025	TH 2025	%TH/KH
1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	33.865.001.975	34.119.000.000	45.329.894.287	132,86%
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	26.578.738.211	26.612.820.000	35.824.589.953	134,61%
3. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	6.078.738.211	2.661.282.000	3.582.458.996	134,61%
<i>Trong đó:</i>				
- Trích quỹ đầu tư phát triển	2.417.697.005	1.330.641.000	1.791.229.498	

- Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	3.661.041.206	1.330.641.000	1.791.229.498	
4. LỢI NHUẬN GIỮ LẠI		3.451.538.000	11.742.130.957	
5. CHIA CỔ TỨC	20.500.000.000	20.500.000.000	20.500.000.000	100%
6. CHỈ TIÊU GIÁM SÁT				
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/DT	31,02%	23,21%	28,94%	
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL	32,41%	32,45%	43,68%	
-Chia lãi cổ tức/vốn điều lệ (BQ)	25%	25%	25%	

Theo báo cáo kết quả kinh doanh, Lợi nhuận sau thuế là 35,82 tỷ đồng, thực hiện phân phối 3,58 tỷ đồng gồm: trích quỹ ĐTPT (5%) 1,79 tỷ đồng, trích quỹ KTPL (5%) 1,79 tỷ đồng, lợi nhuận giữ lại 11,74 tỷ đồng, đảm bảo thực hiện chia cổ tức 25%, đạt 100% kế hoạch. Các chỉ số giám sát đều tăng so kế hoạch.

2.4 Tình hình tăng giảm vốn cổ đông:

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 82.000.000.000 đồng
Đến 31/12/2025 vốn đầu tư của chủ sở hữu : 82.000.000.000 đồng;

trong đó:

- Tổng Công ty Cao su Đồng Nai : 29.577.600.000 đồng, tỉ lệ 36,07%
- Tổng Công ty Tín Nghĩa : 24.204.000.000 đồng, tỉ lệ 29,52%
- America LLC : 13.688.000.000 đồng, tỉ lệ 16,69%
- Ông Quách Trọng Nguyên : 5.304.800.000 đồng, tỉ lệ 6,47%
- Các cổ đông khác : 9.225.600.000 đồng, tỉ lệ 11,25%

2.5 Về đầu tư XDCB:

a, Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ:

- Đến nay đã ký kết Hợp đồng với các khách hàng mua nhà chung cư công nhân được 77/205 căn.

- Giá trị đầu tư (bao gồm các công trình chuyển tiếp năm 2024 sang năm 2025) là 70,47/131,49 tỷ đồng; đạt 53,59% so kế hoạch. Giá trị đã thanh toán 26,75 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2025, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 573,42 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 847,17 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 67,69%.

b, Dự án KCN Bàu Xéo:

Do công tác giải phóng mặt bằng vẫn còn vướng mắc nên chủ yếu trong năm Công ty chỉ hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng ở những khu vực đã hoàn tất bồi thường và thực hiện duy tu, bảo dưỡng hạ tầng liên quan đến công tác bảo vệ môi trường KCN.

Giá trị đầu tư (bao gồm các công trình chuyển tiếp năm 2024 sang năm 2025) là 4,11/73,65 tỷ đồng; đạt 5,58% so kế hoạch. Giá trị đã thanh toán 2,57 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2025, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là



485,61 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,37 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 673,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 72,08%.

Qua kiểm tra giám sát các hồ sơ về đầu tư XD CB trong năm, BKS nhận thấy trong quá trình thực hiện, HĐQT và Ban điều hành đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Về báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty thực hiện theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 53/2016/TT-BTC về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; báo cáo được trình bày đầy đủ các mẫu biểu, các chỉ tiêu theo quy định và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Căn cứ báo cáo quyết toán tài chính, báo cáo kiểm toán và các báo cáo liên quan, sau khi xem xét kiểm tra, Kiểm soát viên nhận thấy:

- Các hồ sơ, chứng từ kế toán được lưu trữ đầy đủ, đáp ứng tốt yêu cầu công tác kiểm tra, kiểm soát, biểu mẫu báo cáo rõ ràng, đúng quy định.
- Công ty đã tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến ngày 31/12/2025.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Về thẩm định báo cáo đánh giá công tác hoạt động của HĐQT, Ban điều hành trong năm 2025, Ban kiểm soát có ý kiến như sau:

- Trong năm Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, Ban điều hành. Hàng quý, Hội đồng quản trị, Ban điều hành hành tổ chức họp theo định kỳ, kiểm điểm việc thực hiện chương trình công tác quý trước và đề ra chương trình quý sau, trong năm còn có nhiều cuộc họp khác như đã nêu trong báo cáo thường niên. Các nội dung cuộc họp của Hội đồng quản trị được thể hiện đầy đủ trong biên bản cuộc họp và có Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị giao cho Tổng Giám đốc triển khai thực hiện; các nghị quyết, quyết định thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

- Ban Tổng Giám đốc đã lãnh đạo, chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Hoàn thành tốt nhiệm vụ, bảo toàn và phát triển vốn, thực hiện đầy đủ, vượt mức các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Thực hiện đúng quy định các chế độ chính sách đối với người lao động, đảm bảo tiền lương, thu nhập, các chế độ phúc lợi của người lao động.

Trong năm 2025, trong thực hiện chức năng nhiệm vụ, Ban kiểm soát đã rà soát, kịp thời trao đổi điều chỉnh một số nội dung trong việc thực hiện công tác doanh thu, chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo đánh giá thực trạng công tác quản lý kinh doanh của Công ty về các mặt trong năm 2025, trong đó nêu rõ những khó khăn, kết quả đạt được và những vấn đề chưa hoàn thành, đồng thời đề ra phương hướng nhiệm vụ cho năm 2026.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

Năm 2025, các đơn vị thuê đất trong KCN đang dần hồi phục tuy nhiên tình hình sản xuất kinh doanh vẫn còn nhiều khó khăn, đơn hàng còn hạn chế, nguồn lao động thu hẹp nên đã ảnh hưởng phần nào đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Thống Nhất.

Tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm ảnh hưởng đến việc bàn giao đất cho nhà đầu tư như đã cam kết và chưa có thêm quỹ đất sạch để thực hiện công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chấp hành đúng các quy định tài chính, chính sách thuế hiện hành, nộp ngân sách đầy đủ, kịp thời, bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đảm bảo tiền lương, thu nhập cho người lao động, thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội cho công nhân. Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu về lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đề ra.

2. Kiến nghị:

Công tác đầu tư XDCB: cần cân nhắc, chọn lọc, tập trung đầu tư những hạng mục mang lại hiệu quả thiết yếu nhằm bảo toàn và phát triển vốn.

Dự án KCN Bàu Xéo: cần theo sát quá trình đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp để thu hồi đất đưa vào đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng.

Dự án Khu TTDV: tìm kiếm khách hàng ký kết hợp đồng mua các căn hộ đã đủ điều kiện bán và tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định đối với các công trình như: trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, Đối với các công trình trường mầm non, cửa hàng thương mại đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu: Công ty cần sớm tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng hoặc cho thuê để thu hồi vốn, tránh lãng phí và xuống cấp.

Mở rộng thêm nhiều loại hình kinh doanh và nghiên cứu cung cấp đa dạng dịch vụ cho các nhà đầu tư khi họ có nhu cầu.

Tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý để thu hồi khoản kinh phí đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất nhà ở xã hội 20% bàn giao cho địa phương (3,4ha) tại Khu TTDV và bàn giao hạ tầng Khu TTDV cho địa phương quản lý nhằm tiết giảm chi phí cho Công ty.

Trên đây là những nội dung mà thông qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát đã ghi nhận được trong quá trình hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty. Xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông./.

**TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Võ Thị Quỳnh Tiên