

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty

Căn cứ Điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất xin báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty, cụ thể như sau:

PHẦN 1**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025****1/ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:**

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH so KH (%)
1/	Tổng doanh thu	114.646	123.790	107,98
2/	Tổng chi phí	80.527	78.460	97,43
3/	Lợi nhuận trước thuế	34.119	45.330	132,86
4/	Thuế TNDN	7.506	9.505	126,63
5/	Lợi nhuận sau thuế	26.612	35.825	134,62
6/	Dự kiến cổ tức	25%	25%	100,00

2/ Công tác đầu tư:

- Đưa vào sử dụng Block 5 và hạ tầng kỹ thuật; Thi công Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2).

- Hoàn thành thi công Công trình Nhà văn hoá (ô đất C2).

Giá trị đầu tư xây dựng đến ngày 31/12/2025 (Bao gồm các công trình chuyển tiếp năm 2024 sang năm 2025): 74,58 tỷ đồng/205,14 tỷ đồng, đạt 36,36% so với kế hoạch.

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%, 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%.

3/ Công tác khác:

3.1/ Các công tác liên quan đến KCN:

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất Trảng Bom thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất tại KCN. Riêng đối với phương án bồi thường đường bao ranh phía Đông (5,4ha) đã phối hợp với các cơ quan có liên quan hoàn tất công tác kiểm kê, bồi thường và đang thực hiện thủ tục xác định giá đất làm cơ sở phê duyệt phương án bồi thường theo quy định.

- Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường và phòng chống cháy, nổ. Không để xảy ra hiện tượng xả chất thải rắn, chất thải nguy hại và cháy nổ trong phạm vi KCN. Các thông số nước thải sau xử lý luôn đạt theo tiêu chuẩn quy định.

- Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường như đo đạc nước thải, nước mặt; kê khai, nộp phí bảo vệ môi trường, tổ chức kiểm tra thường xuyên việc đầu nối, tách riêng hệ thống thoát nước mưa, nước thải và chất lượng nước thải của các doanh nghiệp. Kết quả lấy và phân tích mẫu nước thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung, chất lượng xả nước thải đạt ngưỡng cho phép.

- Sửa chữa, cải tạo hệ thống xử lý nước thải Trạm nhằm đáp ứng yêu cầu xử lý nước thải thực tế và nghiên cứu phương án đầu tư Trạm xử lý nước thải KCN - Giai đoạn 2 (khi Trạm XLNT đạt 80% công suất xử lý của giai đoạn 1).

- Hoàn tất việc ký kết phụ lục Hợp đồng xử lý nước thải với tất cả các DN trong KCN theo hướng tăng có lộ trình thu phí xử lý nước thải lên 0.5 USD/m³.

3.2/ Các công tác liên quan đến Khu TTDV:

- Ký kết Hợp đồng với các khách hàng mua nhà chung cư công nhân sau khi có văn bản xác nhận đối tượng được mua nhà của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai. Đến nay đã ký bán được 77/205 căn.

- Tiếp tục làm việc với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND tỉnh Đồng Nai hoàn trả chi 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 (3,5ha) tại Khu TTDV.

- Đôn đốc địa phương tiếp nhận, bàn giao hạ tầng Khu TTDV.

- Làm việc với Kiểm toán Nhà nước về kiểm tra quá trình triển khai Dự án nhà ở chung cư công nhân tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo (Đã có Biên bản kiểm tra, đối chiếu tại Công ty giai đoạn 2021 – 2024 và các thời kỳ trước, cơ bản đáp

ứng đúng các quy định của Nhà nước).

- Hoàn thành Giấy phép môi trường Dự án Khu TTDV KCN Bàu Xéo.

3.3/ Công tác quản lý:

- Hoàn tất việc ký kết điều chỉnh Hợp đồng thuê đất số 59 (Khu 2) với Nhà nước cho chu kỳ thuê đất (01/09/2024 – 31/8/2029). Đồng thời ký kết phụ lục Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina theo đơn giá thuê đất mà Nhà nước quy định.

- Hoàn tất việc miễn giảm 30% tiền thuê đất của năm 2024, 2025 theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 11/4/2025 và Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ cho các DN trong KCN và Công ty đã thực hiện miễn giảm tiền thuê đất năm 2024, 2025 cho các DN trong KCN với tổng số tiền là 11,12 tỷ đồng.

- Hội đồng Quản trị Công ty có Nghị quyết thông qua việc chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền mặt, tỷ lệ 20%, ngày chốt là 25/12/2025 và ngày chi là 29/01/2026.

PHẦN 2

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

1/ Kế hoạch các chỉ tiêu cơ bản:

- Tổng doanh thu : 137.196 triệu đồng.
- Tổng chi phí : 102.626 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 34.570 triệu đồng.
- Thuế TNDN : 7.605 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 26.965 triệu đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 25%

+ Tổng doanh thu kế hoạch năm 2026 là 137,19 tỷ đồng, tăng 10,83% so với cùng kỳ năm 2025, trong đó doanh thu dịch vụ KCN là chủ yếu, chiếm tỷ trọng 78,21% trên tổng doanh thu, cụ thể:

. Doanh thu hạ tầng KCN đạt 100,21% so cùng kỳ do tăng giá thu phí sử dụng hạ tầng một số DN trong KCN.

. Doanh thu Khu TTDV đạt 29,88 tỷ đồng, tăng đáng kể do đưa vào khai thác kinh doanh các căn hộ chung cư công nhân Block CC6, CC5 và CC4 sau khi hoàn thành xây dựng và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh ghi nhận doanh thu.

+ Tổng chi phí kế hoạch năm 2026 là 102,626 tỷ đồng tăng 30,80% so với cùng kỳ năm 2025 do tăng tương ứng chi phí bán nhà chung cư công nhân, chi



phí bán nước sạch, chi phí xử lý nước thải (tăng thêm chi phí cải tạo, nâng cấp trạm XLNT nhằm đảm bảo công tác bảo vệ môi trường), không còn miễn tiền thuê đất.

+ Lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2026 là 34,57 tỷ đồng, bằng 76,26% so với cùng kỳ năm 2025.

+ Phân bổ cổ tức dự kiến năm 2026: 20,5 tỷ, đạt tỷ lệ 25%.

2/ Kế hoạch đầu tư:

- Việc triển khai đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở hoàn thiện tiếp các công trình dở dang của năm 2025 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tập trung xây dựng các Block còn lại (Block 1, 2, 3, 4) của công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các công trình thuộc đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực).

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2026 sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với quá trình triển khai đầu tư xây dựng KCN và Khu Trung tâm Dịch vụ.

- Để đảm bảo cân đối đủ nguồn triển khai dự án, hạn chế đến mức tối đa phải vay vốn từ các tổ chức tín dụng, ngoài vốn tự có, Công ty sẽ huy động vốn góp từ khách hàng đảm bảo cho nhu cầu đầu tư năm 2026.

(Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

3/ Các giải pháp thực hiện:

- Thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư gia hạn tiến độ thực hiện Dự án Khu TTDV để có cơ sở triển khai các dự án thành phần còn lại theo quy hoạch.

- Tập trung, đẩy mạnh công tác bán hàng các căn hộ chung cư tại dự án Khu TTDV KCN nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư của Dự án.

- Tập trung thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường: kiểm soát chặt việc xả thải của các Doanh nghiệp, không để nước thải về Nhà máy XLNT vượt khả năng xử lý của Trạm. Kịp thời phát hiện và phụ thu đối với các doanh nghiệp có chất lượng nước thải đầu ra vượt mức cam kết nhằm tăng nguồn thu vượt ngưỡng cho Công ty.

- Rà soát lại tất cả các nguồn thu, cân đối dòng tiền, kiểm soát chặt chẽ, tiết kiệm giảm chi phí quản lý, kiểm tra giám sát các công trình đang thi công nhằm sử dụng vốn đầu tư đúng mục đích mang lại hiệu quả đầu tư nhằm bảo đảm kết quả kinh doanh đã đề ra cho Công ty.

+ Đối với các công trình dịch vụ như: Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, trường mầm non, cửa hàng

thương mại dịch vụ: Công ty sẽ tìm kiếm đối tác liên kết đầu tư hoặc xây dựng đầu tư để cho thuê theo đúng quy định. Trong đó, Trường mầm non và Cửa hàng Thương mại Dịch vụ đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu: Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm khách hàng cho thuê để tránh lãng phí, xuống cấp và bảo toàn lợi ích của Công ty.

- Đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN để có quỹ đất sạch cho thuê.

- Tìm kiếm thêm các dự án mới, hợp tác liên doanh liên kết, góp vốn nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty Cổ phần Thống Nhất, xin báo cáo trước Đại hội và xin các đại biểu cho ý kiến đóng góp thêm giúp Công ty trong quá trình xây dựng và phát triển nhằm mang lại hiệu quả thiết thực cho Công ty và các cổ đông.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu VT, P. ĐT-KD.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Trung Tuấn



PHỤ LỤC 01
KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2026

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/ vốn đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
A/	C/TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG 2026	44.919.830.774	32.639.492.441	12.280.338.332
I/	KCN BÀU XÉO	1.485.369.666	1.485.369.666	-
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	200.000.000	200.000.000	-
2.	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.285.369.666	1.285.369.666	-
II/	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	43.434.461.108	31.154.122.775	12.280.338.332
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	2.500.000.000	2.500.000.000	-
2.	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	40.934.461.108	28.654.122.775	12.280.338.332
B/	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2026	177.447.509.120	177.447.509.120	-
I/	KCN BÀU XÉO	75.100.000.000	75.100.000.000	-
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	1.000.000.000	1.000.000.000	-
2.	Đền bù giải phóng mặt bằng	50.000.000.000	50.000.000.000	-
3.	San nền KCN giai đoạn 3, 4, diện tích thuộc giai đoạn 2 sau khi thu hồi được đất	2.500.000.000	2.500.000.000	-
4.	Hạ tầng kỹ thuật phục vụ lô đất N2 (xây lắp đường số 13B)	6.600.000.000	6.600.000.000	-
5.	Trạm XLNT tập trung KCN – GD 2 (nâng công suất lên 8.000 m3) (thực hiện 28%)	11.500.000.000	11.500.000.000	-
6.	Cải tạo kiến trúc nhà văn phòng Công ty	3.500.000.000	3.500.000.000	-
II/	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	102.347.509.120	91.627.504.689	10.720.004.431
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	7.000.000.000	7.000.000.000	-
2.	Công trình tại khu đất Công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)	20.000.000.000	20.000.000.000	-
3.	Khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): Block 3 (triển khai 75%)	35.733.348.103	25.013.343.672	10.720.004.431
4.	Khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): Block 1, 2 và hạ tầng kỹ thuật (triển khai 25%)	39.614.161.017	39.614.161.017	-
	TỔNG CỘNG (A+B)	222.367.339.893	199.366.997.130	23.000.342.763