

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
THONG NHAT JOINT STOCK
COMPANY**

Số/No: 06/CBTT-CPTN

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE THE ELECTRONIC INFORMATION
PORTAL OF THE VIETNAM SECURITIES COMMISSION AND THE HANOI
STOCK EXCHANGE**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Respectfully To: - Viet Nam State Securities Commission

- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Hanoi Stock Exchange

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Company Name: Thong Nhat Joint Stock Company
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Trading Name: Thong Nhat Joint Stock Company
- Trụ sở chính: Lô A1, Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Head Office: Plot A1, Road No. 2A, Bau Xeo Industrial Zone, Trang Bom Commune, Dong Nai Province
- Điện thoại/Tel: (0251) 392 4377 Fax: (0251) 392 4692
- Mã chứng khoán/ Stock code: BAX
- Website: www.bauxeo.com.vn
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Authorized Information Disclosure Officer: Nguyen Huu Tri
- Chức danh: Kế toán trưởng
- Title: Chief Accountant

Loại thông tin công bố:

Type of information disclosure:

- | | | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Định kỳ | <input type="checkbox"/> 24h | <input type="checkbox"/> Bất thường | <input type="checkbox"/> Theo yêu cầu | <input type="checkbox"/> Khác |
| <input type="checkbox"/> Periodic | <input type="checkbox"/> 24h Irregular | <input type="checkbox"/> Extraordinary | <input type="checkbox"/> Upon Request | <input type="checkbox"/> Other |

Nội dung thông tin công bố: Công ty cổ phần Thống Nhất công bố Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Content of information disclosure: Thong Nhat joint stock Company annoucement of documents for the 2026 Annual Genneral Meeting of Shareholders

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/02/2026 tại đường dẫn www.bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

This information is published on the Company's electronic information page on Feb 26th, 2026 at www.bauxeo.com.vn , Shareholder Relations section.

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

We hereby certify that the above disclosed information is true and we are fully responsible before the law for the disclosed information.

Tràng Bom, ngày 26 tháng 02 năm 2026
Người được Ủy quyền Công bố thông tin
Person authorized to disclose information

(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)
(Sign, full name and seal)



NGUYỄN HỮU TRÍ



CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4703000095 ngày 24/02/2004
do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Thống Nhất;

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

- Thời gian: Khai mạc vào lúc **08 giờ 30 phút**, ngày **20 tháng 03 năm 2026**.

- Địa điểm: Văn phòng Công ty Cổ phần Thống Nhất – Lô A1, Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Nội dung tài liệu: được gửi kèm theo và đăng tải trên website của Công ty Cổ phần Thống Nhất theo địa chỉ: ***http://bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.***

- Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026: Ngày 10/02/2026.

Lưu ý:

- Thủ tục ủy quyền, Giấy xác nhận tham dự Đại hội Quý cổ đông vui lòng gửi về cho Ban tổ chức Đại hội trước 16 giờ 00 ngày 18/03/2026 bằng đường bưu điện hoặc fax theo số: (0251). 3924692.

- Mọi thắc mắc Quý cổ đông vui lòng liên hệ với Công ty cổ phần Thống Nhất theo số (0251). 3924377 (106) hoặc 0909.279.815 gặp anh Trí để được giải đáp.

Rất mong Quý cổ đông đến tham dự hoặc ủy quyền cho người tham dự đầy đủ để góp phần cho sự thành công của Đại hội.

Trân trọng kính mời!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn



CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Stt	Nội dung	Thời gian dự kiến
1.	- Đón khách và đăng ký Đại biểu. - Tiếp nhận Giấy đăng ký tham dự Đại hội (bản chính)	08g00 – 08g30
2.	- Nghi thức chào cờ - Tuyên bố lý do – Giới thiệu chương trình	08g30 – 08g40
3.	- Giới thiệu đại biểu.	08g40 – 08g45
4.	- Thông qua Tờ trình dự kiến Đoàn Chủ tọa – Ban Thư ký – Ban Kiểm phiếu Đại hội.	08g45 – 09g00
5.	- Báo cáo số lượng Đại biểu tham dự Đại hội.	09g00 – 09g05
6.	- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	09g05 – 09g10
7.	- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty.	09g10 – 09g20
8.	- Báo cáo tình hình quản trị Công ty	09g20 – 09g30
9.	- Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT Công ty năm 2025	09g30 – 09g45
10.	- Báo cáo thẩm định của Ban Kiểm soát.	09g45 – 10g00
11.	- Tờ trình thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội.	10g00 – 10g15
12.	- Đại hội thảo luận và biểu quyết.	10g15 – 10g30
13.	- Nghỉ giải lao.	10g30 – 11g00
14.	- Phát biểu ý kiến chỉ đạo của các cổ đông sáng lập.	11g00 – 11g10
15.	- Tiếp thu ý kiến.	11g10 – 11g20
16.	- Thông qua Biên bản Đại hội và Biểu quyết.	11g20 – 11g30
17.	- Phát biểu bế mạc Đại hội.	11g30



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP THỐNG NHẤT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ TRÌNH
DỰ KIẾN CHỦ TỌA ĐOÀN, BAN THƯ KÝ,
BAN KIỂM PHIẾU ĐẠI HỘI

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng Hòa XHCN Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thống Nhất;

Ban tổ chức giới thiệu Chủ tọa đoàn để chủ trì Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, Ban Thư ký để giúp việc cho Đại hội và Ban kiểm phiếu như sau:

I/ CHỦ TỌA ĐOÀN:

Có 03 thành viên gồm các Ông có tên sau đây:

- 1/ Ông TRẦN TRUNG TUẤN - Chủ tịch HĐQT.
- 2/ Ông TRẦN THANH - Phó Chủ tịch HĐQT.
- 3/ Ông NGUYỄN HOÀNG DŨNG - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám

đốc.

II/ BAN THƯ KÝ:

Có 02 thành viên gồm các Bà có tên sau đây:

- 1/ Bà BIỆN KIM NGÂN - Trợ lý HĐQT.
- 2/ Bà NGUYỄN THỊ LỘ HUÊ - NV Phòng Đầu tư - Kinh doanh.

III/ BAN KIỂM PHIẾU:

Có 02 thành viên gồm các Ông (Bà) có tên sau đây:

- 1/ Ông PHAN TRỌNG ĐẠT - GD Đầu tư Kinh doanh - Trưởng ban
- 2/ Bà PHAN THỊ THÙY DUNG - NV P. Kế toán tổng hợp - Thành viên

Xin báo cáo trước Đại hội và xin ý kiến Đại hội về thành phần Chủ tọa Đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP THỐNG NHẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO SỐ LƯỢNG ĐẠI BIỂU THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính thưa: Đại Hội

Thay mặt cho Ban tổ chức Đại hội tôi xin được báo cáo về số lượng Đại biểu tham dự Đại hội như sau:

. Tổng số Đại biểu tham dự Đại hội là:/..... đại biểu được thông báo.

-.....Đại biểu quản lý phần vốn Nhà Nước có số cổ phần sở hữu là cổ phần chiếm% vốn Điều lệ thực hiện.

-.....Đại biểu là đại diện cho nhóm cổ đông, số cổ phần đại diện là cổ phần chiếm% vốn Điều lệ thực hiện.

- Tổng số giá trị cổ phần của Đại biểu tham dự Đại hội là cổ phần /8.200.000, đạt % vốn Điều lệ, đủ điều kiện tiến hành Đại hội.

Qua quá trình thực hiện việc ủy quyền và nhận ủy quyền theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Thống Nhất, tất cả các Đại biểu tập trung tại đây đều đầy đủ tư cách tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Xin báo cáo trước Đại Hội.

Trảng Bom, ngày tháng 03 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội.

I/ ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI:

1/ Cổ đông khi vào phòng Đại hội ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.

2/ Không hút thuốc lá trong Hội trường.

3/ Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động để theo chế độ rung.

II/ VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT:

1/ **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến bằng hình thức đưa phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông sẽ có một phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty.

2/ **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (*tán thành, không tán thành, ý kiến khác*) một vấn đề hoặc cùng lúc nhiều vấn đề bằng cách đưa phiếu biểu quyết. Khi biểu quyết thông qua một vấn đề gì, các cổ đông sẽ thực hiện theo hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội.

3/ Thể lệ biểu quyết:

- Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một đơn vị biểu quyết.

III/ PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

1/ **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận có thể đăng ký với Ban Thư ký hoặc trực tiếp đưa tay phát biểu.

2/ **Nội dung:** phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ giải đáp các thắc mắc của cổ đông.

IV/ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

1/ Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua.

2/ Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3/ Giải quyết các vấn đề nảy sinh tại Đại hội.

V/ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ

1/ Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.

2/ Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI/ BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thống Nhất.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 



Trần Trung Tuấn

**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:**

(Đơn vị: 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

CHỦ TỊCH



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 XẾO	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 XẾO	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 XẾO	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 XẾO	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

TỜ TRÌNH

“V/v thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông”

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
 - Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15;
 - Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
 - Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thống Nhất;
 - Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
 - Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 7 ngày 10/12/2025;
 - Căn cứ Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Thống Nhất đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
 - Căn cứ Báo cáo số 03/BC-HĐQT ngày 10/02/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
- Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1/ Thông qua các Báo cáo năm 2025 của Công ty:

Hội đồng Quản trị trình Đại hội cổ đông thông qua các Báo cáo năm 2025 của Công ty Cổ phần Thống Nhất, bao gồm:

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 số 03/BC-HĐQT ngày 10/02/2026;
- Báo cáo tình hình Quản trị Công ty năm 2025 số 02/BC-HĐQT ngày 20/01/2026;
- Báo cáo thẩm định hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán (Báo cáo kiểm toán độc lập số 240226.001/BCTC.HCM).

2/ Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : 1.791.229.498 đồng (05% LNST).
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi : 716.491.799 đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 716.491.799 đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 358.245.900 đồng (01% LNST).
- Trả cổ tức năm 2025, tỷ lệ 25% : 20.500.000.000 đồng.
- Lợi nhuận giữ lại : 11.742.130.957 đồng.

3/ Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2026:

3.1/ Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026:

- Doanh thu thực hiện : 137.196.000.000 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 34.570.000.000 đồng.
- Nộp ngân sách : 7.605.400.000 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 26.964.600.000 đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 25%

3.2/ Dự kiến phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : Không trích.
- Trích quỹ Khen thưởng Phúc lợi : 03 tháng lương.
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 02% lợi nhuận sau thuế.
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 01% lợi nhuận sau thuế.
- Trả cổ tức năm 2026 : 25%

4/ Chế độ thù lao của các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT và Ban Kiểm soát Công ty năm 2026, cụ thể như sau:

- Thù lao Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Thành viên HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Trưởng BKS : 6.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Thành viên BKS, Thư ký HĐQT: 4.000.000 đồng/người/tháng.
- Chi phí sinh hoạt cho HĐQT, Thư ký HĐQT và BKS: 5.000.000 đồng/người/tháng

(Thuế TNCN đối với các khoản nêu trên do Công ty thanh toán).

5/ Thông qua sửa đổi một số nội dung Điều lệ Công ty:

- Sửa đổi Khoản 3 Điều 2 và Khoản 1 Điều 4 Điều lệ Công ty Cổ phần Thống Nhất ban hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16/3/2023 cho phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 7 ngày 10/12/2025 và theo

quy định tại Khoản 3 Điều 141 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán liên quan đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đồng thời phù hợp với chiến lược kinh doanh của Công ty nên điều chỉnh bổ sung và bỏ các mã ngành nghề kinh doanh, cụ thể như sau:

Nội dung sửa đổi:

STT	Điều lệ cũ	Điều lệ sửa đổi
1.	- Địa chỉ trụ sở chính: KCN Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A1, Đường 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
2.	Mã ngành: 6810 Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014: <i>(Trừ việc đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i>	Mã ngành: 6810 Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023: <i>(Trừ việc đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i>
3.	Mã ngành: 4221 Xây dựng công trình điện	Không có
4.	Mã ngành: 3811 Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; không chứa hàng tại trụ sở; chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm)	Không có
5.	Mã ngành: 3812 Thu gom rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp	Không có

	<p>luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm)</p>	
6.	<p>Mã ngành: 3821</p> <p>Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại</p> <p>(không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở; chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại)</p>	Không có
7.	<p>Mã ngành: 3822</p> <p>Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại</p> <p>(không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở; chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và phù hợp với quy hoạch của tỉnh tại Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 03/11/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại)</p>	Không có
8.	<p>Mã ngành: 4933</p> <p>Vận tải hàng hóa bằng đường bộ</p> <p>(chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật)</p>	Không có

9.	<p>Mã ngành: 4661</p> <p>Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan</p> <p>Chi tiết: Bán buôn xăng, dầu và các sản phẩm có liên quan. nhớt; khí đốt và các sản phẩm có liên quan. (đối với xăng dầu, không kinh doanh xăng dầu tại trụ sở, Chỉ hoạt động sau khi có quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (đối với khí dầu mỏ hóa lỏng, Chỉ hoạt động sau khi được được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)</p> <p><i>(Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)</i></p>	Không có
10.	<p>Mã ngành: 4730</p> <p>Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.</p> <p>(đối với xăng dầu, không kinh doanh xăng dầu tại trụ sở, Chỉ hoạt động sau khi có quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (đối với khí dầu mỏ hóa lỏng, Chỉ hoạt động sau khi được được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)</p> <p><i>(Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền</i></p>	Không có

	<i>phân phối theo quy định pháp luật)</i>	
11.	<p>Mã ngành: 4773</p> <p>Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh</p> <p>Chi tiết: Bán lẻ dầu hỏa, khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), than nhiên liệu dùng cho gia đình trong các cửa hàng chuyên doanh (đối với xăng dầu, không kinh doanh xăng dầu tại trụ sở, Chỉ hoạt động sau khi có quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (đối với khí dầu mỏ hóa lỏng, Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)</p> <p><i>(Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)</i></p>	Không có
12.	Không có	Mã ngành 4690: Bán buôn tổng hợp
13.	Không có	Mã ngành 5510: Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự
14.	Không có	Mã ngành 5590: Cơ sở lưu trú khác
15.	Không có	Mã ngành 5610: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
16.	Không có	Mã ngành 8511: Giáo dục nhà trẻ
17.	Không có	Mã ngành 8512: Giáo dục mẫu giáo
18.	Không có	Mã ngành 8531: Đào tạo sơ cấp
19.	Không có	Mã ngành 8532: Đào tạo trung cấp
20.	Không có	Mã ngành 8551: Giáo dục thể thao và giải trí
21.	Không có	Mã ngành 8552: Giáo dục văn hóa nghệ thuật

22.	Không có	Mã ngành 8620: Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa
23.	Không có	Mã ngành 9311: Hoạt động của các cơ sở thể thao

6/ Ủy quyền Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện:

- Chọn một trong ba đơn vị: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC; Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C; Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Trên đây là các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị Công ty kính trình xin Đại hội cho ý kiến biểu quyết.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn



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

	Trang
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 hợp kiêm Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 25/02/2025)
	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/02/2025)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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-HĐQT 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		335.581.270.352	300.182.253.950
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. TÀI SẢN DÀI HẠN		389.527.600.029	424.145.809.831
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	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		725.108.870.381	724.328.063.781

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

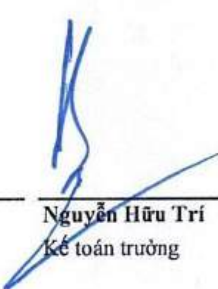
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		502.528.215.006	513.890.957.153
310	I. Nợ ngắn hạn		62.840.105.510	58.911.779.613
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
330	II. Nợ dài hạn		439.688.109.496	454.979.177.540
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	439.688.109.496	454.979.177.540
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		222.580.655.375	210.437.106.628
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	222.580.655.375	210.437.106.628
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		109.023.157.135	106.605.460.130
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		725.108.870.381	724.328.063.781



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng





Nguyễn Hoàng Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 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		35.824.589.953	26.578.738.211
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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
	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		(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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		5.500.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.500.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.263.975.658)	(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	24.207.527.795	10.096.333.730

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
	24.207.527.795	10.096.333.730

(*) 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	-
	218.400.000.000	-	211.400.000.000	-

(*) 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
Bên liên quan	2.018.855	-	17.396.084	-
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	-
Bên khác	2.418.814.852	-	1.989.119.691	-
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	-
	2.420.833.707	-	2.006.515.775	-

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>	304.286.360	-	404.306.360	-
Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai	153.786.360	-	153.786.360	-
Công ty Cổ phần Thâm 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	-
	304.286.360	-	404.306.360	-

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	-
	4.404.644.752	-	16.982.145.327	-

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	-
	85.436.244.548	-	57.627.850.047	-

(*) 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
	85.436.244.548	57.627.850.047

(*) 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-TTBĐS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai) và trường mầm non với tổng diện tích là 17.864,8 m² thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	1.489.814.815	922.037.037
- Xe bồn nước	-	922.037.037
- Xe phòng cháy chữa cháy	1.489.814.815	-
Xây dựng cơ bản	140.403.916.511	157.041.216.067
- 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
Sửa chữa lớn	235.373.963	-
	142.129.105.289	157.963.253.104

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

- Địa điểm xây dựng: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 179.654,4 m². Trong đó, phần đất nhà liên kết: 62.327 m² (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m² (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m²; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m² chuyển giao cho UBND xã Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m² (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề);
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m² (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng Trung tâm dịch vụ);
 - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
 - + Đất giao thông: 110.917,7 m².
- Tổng mức đầu tư: 842.482.345.748 VND;

- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Các chi phí khác.
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch: từ 2013 - tháng 2 năm 2026; 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 m2 đất nền, nhà liền kề (tương đương 542 lô đất nền, nhà liền kề); 19.473,8 m2 đất phải xây nhà (tương đương 143 lô nhà liền kề và 23 lô biệt thự) và 1.172,3 m2 căn nhà ở xã hội (tương đương 36 căn). Trong năm, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 1.071,8 m2 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
Nguyên giá					
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
Số dư cuối năm	48.742.985.538	13.054.764.453	2.879.122.964	5.387.987.593	70.064.860.548
Giá trị hao mòn lũy kế					
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
Số dư cuối năm	32.396.442.529	10.968.364.582	1.955.637.862	2.849.425.079	48.169.870.052
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	18.110.810.717	1.836.228.571	1.074.640.984	2.822.476.626	23.844.156.898
Tại ngày cuối năm	16.346.543.009	2.086.399.871	923.485.102	2.538.562.514	21.894.990.496

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ 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
Nguyên giá				
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)
Số dư cuối năm	201.991.952.295	-	11.377.689.122	213.369.641.417
Giá trị hao mòn lũy kế				
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)
Số dư cuối năm	112.599.016.554	-	853.326.683	113.452.343.237
Giá trị còn lại				
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 m².

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

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối 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
	125.215.843.503	128.034.547.171

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

Công ty Cổ phần Thống Nhất

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

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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 NỢ 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		-		-	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		1.784.440.764		9.495.147.902		3.484.140.117		-		7.795.448.549	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		400.283.562		948.037.048		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		-		-	
Thuế bảo vệ môi trường	-		-		16.690.195		16.690.195		-		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-		108.000.000		108.000.000		-		-	
	-		14.984.152.170		20.866.006.855		27.730.247.909		-		8.119.911.116	

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) Ngắn hạn		
- 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
	15.291.068.044	15.291.068.044
b) Dài hạn		
- 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
	439.688.109.496	454.979.177.540

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

- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 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
	18.727.985.346	18.106.257.762
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- 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
	13.493.920.000	13.436.520.000

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

(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
Trong đó:	
+ Tạm trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong năm 2024	480.000.000
+ Trích thêm Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm toán và Ban điều hành trong năm nay	317.362.146
Chi trả cổ tức năm 2024 (25% vốn điều lệ)	20.500.000.000
Trong đó:	
+ Cổ tức đã tạm chia trong năm 2024 (20% vốn điều lệ)	16.400.000.000
+ Cổ tức chia thêm trong năm nay (5% vốn điều lệ)	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
	100	82.000.000.000	101	82.000.000.000

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	109.023.157.135	106.605.460.130
	109.023.157.135	106.605.460.130

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 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Trong đó:

- + Đối với phần diện tích đất thuê 22.457,0 m² theo hợp đồng số 45/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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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
	115.800.990	115.800.990

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
	111.079.695.589	72.989.804.812

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

	1.948.889.633	1.836.294.742
--	----------------------	----------------------

(*) 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 m² (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	-
	898.540.234	-

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
	60.946.307.923	31.689.832.182

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

	3.076.949.870	2.529.830.625
--	----------------------	----------------------

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
	13.353.847.260	12.372.693.537

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
	17.500.623.922	20.123.480.985

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	-
	254.523.517	319.816.793

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)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	9.495.147.902	7.276.107.332
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	587.018.634
vào thuế TNDN phải nộp năm nay		
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)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	7.795.448.549	1.784.440.764

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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.495.147.902	7.276.107.332
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	7.795.448.549	1.784.440.764

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN 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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	314.849.359	325.005.791
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
	10.156.432	10.156.432

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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.150	3.183

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	Năm 2024
	VND	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
	84.485.989.351	51.369.940.711

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
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
	249.428.489.513	-	-	249.428.489.513

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	22.883.046.825	-	-	22.883.046.825
	22.883.046.825	-	-	22.883.046.825
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	25.186.381.118	-	-	25.186.381.118
	25.186.381.118	-	-	25.186.381.118

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	5.500.000.000	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
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 DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
America LLC	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng nai
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.948.889.633	1.836.294.742
- 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
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	3.076.949.870	2.529.830.625
- 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	-
Chia cổ tức	16.867.700.000	16.776.750.000
- 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


		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Chi trả cổ tức		16.810.300.000	16.574.150.000
- 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
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng		383.725.926	364.829.764
- 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
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt			
	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
		3.989.506.071	6.150.725.767
- 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

Số: 02/BC-HĐQT

Trảng Bom, ngày 20 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY
NĂM 2025**

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

- Tên công ty niêm yết: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A1, Đường 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 0251.3924377 – 3924690 Fax: 0251.3924692
- Email: info@bauxeo.com.vn
- Vốn điều lệ: 82.000.000.000 VNĐ
- Mã chứng khoán: BAX
- Mô hình quản trị công ty: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.
- Về việc thực hiện chức năng kiểm toán nội bộ: Đang triển khai

I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Số 01/NQ	21/3/2025	Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2025

II. Hội đồng quản trị

1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT):

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT	28/6/2024	
2	Trần Thanh	Phó chủ tịch	28/6/2024	

		HĐQT		
3	Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT kiêm TGD	28/6/2024	
4	Trần Nhân	Thành viên HĐQT không điều hành	28/6/2024	
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	28/6/2024	

2. Các cuộc họp HĐQT:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Trần Trung Tuấn	4	100%	
2	Trần Thanh	4	100%	
3	Nguyễn Hoàng Dũng	4	100%	
4	Trần Nhân	4	100%	
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	4	100%	

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

Trong năm 2025, HĐQT Công ty Cổ phần Thống Nhất đã tiến hành các hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc công ty như sau:

- Giám sát công tác chỉ đạo, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo việc thực thi các Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Hội đồng Quản trị đã đề ra.

- Chủ tịch HĐQT thường xuyên tham gia các cuộc họp với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhằm giải quyết các vướng mắc, khó khăn và tạo điều kiện thuận lợi nhất cho hoạt động SXKD được diễn ra theo kế hoạch.

- Chỉ đạo thực hiện việc kiểm toán soát xét báo cáo tài chính Quý, năm theo các quy định, chuẩn mực của kế toán.

- Chỉ đạo việc sáp nhập các phòng chuyên môn, sắp xếp tinh gọn bộ máy, định biên lại lao động và xây dựng lại Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty CP Thống Nhất.

- Ban Tổng giám đốc thực hiện, triển khai kịp thời các Nghị Quyết của HĐQT, thường xuyên trao đổi và xin ý kiến HĐQT các vấn đề phát sinh trong hoạt động quản lý Công ty.

4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

STT	Số NQ/QĐ	Ngày tháng	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	17.1.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị thông qua giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan phát sinh trong năm 2025

2	02/NQ-HĐQT	17.1.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị về việc chốt danh sách cổ đông tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025
3	03/NQ-HĐQT	21.3.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị về việc thông qua chi phí sinh hoạt cho Hội đồng quản trị, Thư ký Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025
4	04/NQ-HĐQT	10.4.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị về việc chi cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng tiền
5	05/NQ-HĐQT	09.7.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị Phiên họp thường kỳ Quý II.2025
6	06/NQ-HĐQT	10.10.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị Phiên họp thường kỳ Quý III.2025
7	07/NQ-HĐQT	05.12.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị về việc chi cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền
8	08/NQ-HĐQT	30.12.2025	Nghị quyết hội đồng quản trị Phiên họp thường kỳ Quý IV.2025
9	01/QĐ-HĐQT	6.2.2025	V/v thành lập Tổ thẩm định thực hiện công tác đấu thầu các dự án do Công ty cổ phần Thống Nhất làm chủ đầu tư
10	02/QĐ-HĐQT	18.2.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu tư vấn, xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
11	03/QĐ-HĐQT	18.2.2025	V/v phê duyệt phương án lao động, sáp nhập các phòng chuyên môn, sắp xếp tinh gọn bộ máy, định biên lại lao động và mức hỗ trợ khi người lao động tự nguyện có đơn đề nghị chấm dứt HĐ lao động
12	04/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v thành lập Phòng Đầu tư - Kinh Doanh
13	05/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v thành lập Phòng Kế toán - Tổng hợp
14	06/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v miễn nhiệm chức danh Phó TGD Công ty
15	07/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v miễn nhiệm chức danh Trưởng phòng Hành chính - tổng hợp
16	08/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v miễn nhiệm chức danh Trưởng phòng Đầu tư- kinh doanh
17	09/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v miễn nhiệm chức danh Trưởng phòng Quản lý môi trường
18	10/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v bổ nhiệm Ông Nguyễn Hữu Trí giữ chức vụ Giám đốc kế toán - tổng hợp kiêm kế toán trưởng
19	11/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v bổ nhiệm Ông Phan Trọng Đạt giữ chức vụ Giám đốc Đầu tư Kinh doanh
20	12/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v trả lương cho CB: Ông Nguyễn Hoàng Dũng

21	13/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v trả lương cho CB: Ông Trần Hữu Trung
22	14/QĐ-HĐQT	25.2.2025	V/v trả lương cho CB: Ông Nguyễn Hữu Trí
23	15/QĐ-HĐQT	04.3.2025	V/v phê duyệt định biên lại lao động và mức hỗ trợ khi người lao động tự nguyện có đơn đề nghị chấm dứt HĐ lao động sau khi thực hiện các Quyết định về sắp xếp lại lao động
24	16/QĐ-HĐQT	06.3.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn Lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
25	17/QĐ-HĐQT	06.3.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
26	18/QĐ-HĐQT	07.3.2025	V/v giao kế hoạch Lao động và tiền lương 2025
27	19/QĐ-HĐQT	19.3.2025	V/v ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty CP Thống Nhất
28	20/QĐ-HĐQT	09.4.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn Quản lý dự án xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
29	21/QĐ-HĐQT	09.4.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
30	22/QĐ-HĐQT	09.4.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn giám sát xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
31	23/QĐ-HĐQT	09.4.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo hiểm xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
32	24/QĐ-HĐQT	09.4.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn kiểm toán quyết toán hoàn thành xây lắp công trình Nhà văn hoá (ô đất C2) tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
33	25/QĐ-HĐQT	29.4.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 của Công ty
34	26/QĐ-HĐQT	22.5.2025	V/v phê duyệt điều chỉnh thành viên Tổ thẩm định thực hiện công tác đấu thầu các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư

35	27/QĐ-HĐQT	22.5.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn thẩm định giá thiết bị công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)- Giai đoạn 3 thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
36	28/QĐ-HĐQT	13.6.2025	V/v phê duyệt dự toán gói thầu mua sắm xe ô tô PCCC
37	29/QĐ-HĐQT	13.6.2025	V/v phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)- giai đoạn 3 thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
38	30/QĐ-HĐQT	25.6.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu Tư vấn và mua sắm xe ô tô PCCC
39	31/QĐ-HĐQT	30.6.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT mua xe ô tô PCCC
40	32/QĐ-HĐQT	10.7.2025	V/v phê duyệt điều chỉnh tổng dự toán công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)- giai đoạn 3 thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
41	33/QĐ-HĐQT	10.7.2025	V/v trả lương cho Ông Nguyễn Hoàng Dũng
42	34/QĐ-HĐQT	10.7.2025	V/v trả lương cho Ông Trần Hữu Trung
43	35/QĐ-HĐQT	10.7.2025	V/v trả lương cho Ông Nguyễn Hữu Trí
44	36/QĐ-HĐQT	14.7.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu tư vấn, xây lắp và lắp đặt thiết bị công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2)- giai đoạn 3 thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
45	37/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 6: Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2)- giai đoạn 3 thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
46	38/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 7: Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo

47	39/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 8: Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT quản lý dự án xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
48	40/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 9: Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu quản lý dự án xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
49	41/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 10: Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
50	42/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 11: Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
51	43/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 13: Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
52	44/QĐ-HĐQT	17.7.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 14: Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án 58 phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
53	45/QĐ-HĐQT	11.8.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Mua sắm xe ô tô PCCC

54	46/QĐ-HĐQT	15.8.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu qua mạng gói thầu số 1: Xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
55	47/QĐ-HĐQT	15.8.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu qua mạng gói thầu số 3: Tư vấn quản lý dự án xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
56	48/QĐ-HĐQT	15.8.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu qua mạng gói thầu số 5: Tư vấn giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
57	49/QĐ-HĐQT	15.8.2025	V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 15: Bảo hiểm công trình thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ công trình Khu nhà công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
58	50/QĐ-HĐQT	18.8.2025	V/v thay đổi mẫu con dấu pháp nhân Công ty
59	51/QĐ-HĐQT	27.8.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, dự toán các gói thầu tư vấn khảo sát xây dựng, lập thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
60	52/QĐ-HĐQT	11.9.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 1: Tư vấn khảo sát xây dựng, lập thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
61	53/QĐ-HĐQT	11.9.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 2: Tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
62	54/QĐ-HĐQT	25.9.2025	V/v phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc hàng mục Block 4 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)- giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo

63	55/QĐ-HĐQT	27.11.2025	V/v phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
64	56/QĐ-HĐQT	02.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu tư vấn và xây dựng công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
65	57/QĐ-HĐQT	11.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 4: Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây dựng khảo sát xây dựng, lập thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
66	58/QĐ-HĐQT	11.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 5: Tư vấn thẩm định E-HSMT và KQLCNT thi công xây dựng công trình Đường số 13B (đoạn từ đường song hành bên trái Quốc lộ 1A đến Km 0+210)
67	59/QĐ-HĐQT	17.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu qua mạng gói thầu số 2: Tư vấn, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp Khu nhà chung cư phục vụ (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
68	60/QĐ-HĐQT	17.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 12: Tư vấn giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp Khu nhà chung cư phục vụ (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
69	61/QĐ-HĐQT	17.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 4: Tư vấn quản lý dự án xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp Khu nhà chung cư phục vụ (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo
70	62/QĐ-HĐQT	22.12.2025	V/v quyết toán Lao động và tiền lương 2025
71	63/QĐ-HĐQT	26.12.2025	V/v phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo
72	64/QĐ-HĐQT	31.12.2025	V/v khen thưởng các cá nhân có thành tích 2025
73	65/QĐ-HĐQT	31.12.2025	V/v phê duyệt kế hoạch mua sắm trong hoạt động sản xuất kinh doanh và duy trì hoạt động thường xuyên năm 2026

III. Ban kiểm soát:

1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS):

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là TV BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Võ Thị Quỳnh Tiên	Trưởng BKS	28/6/2024	CN kinh kế
2	Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên BKS	28/6/2024	Kỹ sư XD
3	Lê Minh Chương	Thành viên BKS	Miễn nhiệm ngày 21/3/2025	Thạc sĩ Kinh tế
4	Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên BKS	Bổ nhiệm ngày 21/3/2025	Cử nhân TC-KT

2. Cuộc họp của BKS:

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Võ Thị Quỳnh Tiên	4	100%	100%	
2	Nguyễn Chí Hiếu	4	100%	100%	
3	Lê Minh Chương	1	25%	100%	Miễn nhiệm ngày 21/3/2025
4	Tăng Trần Tấn Khải	4	100%	100%	

3. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã tổ chức 04 phiên họp, ban hành 65 quyết định và 08 Nghị quyết với các nội dung tập trung hoàn thiện nâng cao các mặt hoạt động điều hành, quản lý của Công ty. Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành;

- Ban điều hành đã tổ chức, chỉ đạo thực hiện tốt hoạt động kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tuân thủ theo Pháp luật Nhà nước, các quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty;

- Công ty cũng đã thực hiện việc sáp nhập các phòng chuyên môn, sắp xếp bộ máy hoạt động theo đúng tinh thần Nghị quyết HĐQT giao.

4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện 04 cuộc kiểm tra soát xét tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra Ban kiểm soát còn tiến hành thực hiện các buổi làm việc chính thức với lãnh đạo Công ty để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách, trọng tâm. Thành viên BKS cùng tham gia và có ý kiến tại các phiên họp thường kỳ của HĐQT.

5. Hoạt động khác của BKS:

- Kiểm tra kiểm soát Báo cáo tài chính Quý, bán niên năm 2025;
- Kiểm tra kiểm soát công tác xây dựng;
- Kiểm tra kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

IV. Ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
1	Nguyễn Hoàng Dũng	05/01/1971	Th.s QTKD	Tái bổ nhiệm 28/6/2024
2	Trần Hữu Trung	29/4/1973	Th.s QTKD	Tái bổ nhiệm 01/7/2024
3	Nguyễn Hữu Trí	09/2/1979	CN Kinh tế	Tái bổ nhiệm 25/2/2025

V. Kế toán trưởng:

Họ và tên	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn nghiệp vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Nguyễn Hữu Trí	09/2/1979	CN Kinh tế	Tái bổ nhiệm 25/2/2025

VI. Đào tạo về quản trị công ty:

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Thường xuyên cử cán bộ chuyên môn tham gia các lớp tập huấn về quản trị công ty.

VII. Danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng (Báo cáo năm) và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty.

1. Danh sách về người có liên quan của công ty : *Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo báo cáo này*

2. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: *Chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo báo cáo này*

3. Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: *không có*

4. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

4.1. Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên

HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo: không có)

4.2. Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: Thông tin đã có tại mục Phụ lục 2

4.3. Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *không có*

VIII. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ năm 2025.

1. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ: *Chi tiết tại Phụ lục 3 kèm theo báo cáo này*

2. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty: *không có*

IX. Các vấn đề cần lưu ý khác (không có)

Nơi nhận:

-Như trên.

-Lưu: VT/P.KT-TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN TRUNG TUẤN



PHỤ LỤC 1

DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY ĐẾN NGÀY 31/12/2025

(Kèm theo Báo cáo tình hình quản trị số 02 /BC-HĐQT ngày 20 / 01 /2026)

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do	Mối quan hệ liên quan với công ty
I	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Thư ký HĐQT								
1	Trần Trung Tuấn		Chủ tịch HĐQT			28/6/2024			Người nội bộ của Công ty
2	Trần Thanh		Phó Chủ tịch HĐQT			28/6/2024			Người nội bộ của Công ty
3	Nguyễn Hoàng Dũng		Thành viên HĐQT điều hành kiêm TGD			28/6/2024			Người nội bộ của Công ty
4	Trần Nhân		Thành viên HĐQT			28/6/2024			Người nội bộ của Công ty

			không điều hành						Công ty
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh		Thành viên độc lập HĐQT			28/6/2024			Người nội bộ của Công ty
6	Biện Kim Ngân		Thư ký HĐQT			23/10/2024			Người nội bộ của Công ty
7	Trần Hữu Trung		Phó Tổng giám đốc			01/7/2024			Người nội bộ của Công ty
8	Nguyễn Hữu Trí		Phó tổng giám đốc, kiêm kế toán trưởng, người uỷ quyền công bố thông tin, người phụ trách quản trị Công ty				25/2/2025	Miễn nhiệm chức danh Phó tổng giám đốc	Người nội bộ của Công ty
II	Ban kiểm soát								
1	Võ Thị Quỳnh Tiên		Trưởng Ban			28/6/2024			Người nội bộ

			Kiểm soát						của Công ty
2	Nguyễn Chí Hiếu		Thành viên BKS			28/6/2024			Người nội bộ của Công ty
3	Lê Minh Chương		Thành viên BKS			28/6/2024	21/3/2025	Miễn nhiệm	Người nội bộ của Công ty
4	Tăng Trần Tấn Khải		Thành viên BKS			21/3/2025		Bầu bổ sung thay thế Ông Lê Minh Chương	Người nội bộ của Công ty
III	Cổ đông lớn trên 10%								
1	America LLC					2022			Cổ đông lớn trên 10%
IV	Tổ chức có liên quan								
1	Cty TNHH Một Thành Viên Tổng Công Ty Cao Su Đồng Nai					2004			Cổ đông sở hữu 10% trở lên
2	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa					2004			Cổ đông sở hữu 10% trở lên

3	Công ty cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín nghĩa					2015			Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
4	Công ty cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa					2008			Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
5	Công ty cổ phần phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản (JSC)					2015			Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
6	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch					2017			Công ty liên kết của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
7	Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản thực phẩm					2010			Công ty con của Công ty

	Đồng Nai								CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
8	Công ty cổ phần Tập đoàn Pelio					2018			Công ty có liên quan đến CĐ lớn, Ông Quách Trọng Nguyên
9	Cty TNHH 1 TV Xây dựng cao su An Lộc					2014			Công ty liên kết của Công ty TNHH Một Thành Viên Tổng Công Ty Cao Su Đồng Nai
10	AMERICA LLC					2024			Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT độc lập

11	Công ty cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa					2024			Công ty con của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa. Công ty có liên quan đến TV HĐQT độc lập
12	Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai					2024			Công ty liên kết của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa – Cổ đông lớn của Công ty
13	Công ty cổ phần xăng dầu Tín Nghĩa					2024			Công ty liên kết của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa – Cổ đông

									lớn của Công ty
V	Cá nhân có liên quan								
1	Trần Trung Tuấn		Chủ tịch HĐQT			28/6/2024			
1.1	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa		Thành viên HĐQT/ TGD						Tổ chức có liên quan
1.2	Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa		Thành viên HĐQT						Tổ chức có liên quan
1.3	Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch		Chủ tịch HĐQT						Tổ chức có liên quan
1.4	Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hoà		Chủ tịch HĐQT						Tổ chức có liên quan
1.5	Trương Thị Ngọc Trang								Vợ Ông Trần Trung Tuấn
1.6	Trần Thùy Anh							Còn nhỏ	Con Ông Trần Trung Tuấn
1.7	Trần Thùy Hân							Còn nhỏ	Con Ông Trần Trung

									Tuấn
1.8	Nguyễn Hữu Hạnh								Mẹ ruột Ông Trần Trung Tuấn
1.9	Trần Thanh Thảo								Chị ruột Ông Trần Trung Tuấn
1.10	Trần Trung Hậu								Anh ruột Ông Trần Trung Tuấn
1.11	Trần Trung Bình								Em ruột Ông Trần Trung Tuấn
1.12	Trần Trung Hòa								Em ruột Ông Trần Trung Tuấn
1.13	Trương Văn Thức								Ba vợ Ông Trần Trung Tuấn

1.14	Đoàn Thị Tám							Mẹ vợ Ông Trần Trung Tuân
1.15	Trần Thị Tuyết Anh							Chị dâu Ông Trần Trung Tuân
1.16	Nguyễn Thị Ái Luyện							Em dâu Ông Trần Trung Tuân
1.17	Dương Thị Thúy Nhuận							Em dâu Ông Trần Trung Tuân
2	Trần Thanh		Phó Chủ tịch HĐQT			28/6/2024		
2.1	Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai		Phó trưởng phòng quản lý chất lượng					Tổ chức có liên quan
2.2	Nguyễn Thị Hoan							Mẹ Ông Trần Thanh

2.3	Vũ Thị Quỳnh Chi								Vợ Ông Trần Thanh
2.4	Trần Vũ Nhã Uyên							Còn nhỏ	Con Ông Trần Thanh
2.5	Trần Vũ Uyên Phương							Còn nhỏ	Con Ông Trần Thanh
2.6	Trần Văn Hải								Anh ruột Ông Trần Thanh
2.7	Trần Thị Vân								Chị ruột Ông Trần Thanh
2.8	Trần Văn Thuận								Anh ruột Ông Trần Thanh
2.9	Trần Thị Lan								Chị ruột Ông Trần Thanh
2.10	Trần Văn Hòa								Anh ruột Ông Trần Thanh
3	Nguyễn Hoàng Dũng		Thành viên			28/6/2024			

			HĐQT điều hành kiêm TGD						
3.1	Võ Duy Nhã Đoan								Vợ Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.2	Trương Thị Cẩm								Mẹ Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.3	Nguyễn Hoàng Luân								Con Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.4	Nguyễn Hoàng Nhã Khuê								Con Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.5	Nguyễn Đức Dũng								Anh ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.6	Nguyễn Trí Dũng								Anh ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng

3.7	Nguyễn Thị Huyền Trang								Chị ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.8	Nguyễn Thị Phương Trang								Em ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.9	Nguyễn Thị Đoan Trang								Em ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng
3.10	Nguyễn Thị Thu Trang								Em ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng
4	Trần Nhân		Thành viên HĐQT không điều hành			28/6/2024			
4.1	Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai		Phó phòng tài chính kế toán						Tổ chức có liên quan

4.2	Trần Thị Thảo								Vợ Ông Trần Nhân
4.3	Trần Gia Huy							Còn nhỏ	Con Ông Trần Nhân
4.4	Trần Bảo Long								Em ruột Ông Trần Nhân
4.5	Trần Công Hoan								Bố vợ Ông Trần Nhân
4.6	Lương Thị Bích								Mẹ vợ Ông Trần Nhân
4.7	Trần Thị Phương								Em vợ Ông Trần Nhân
4.8	Trần Bá Trình								Em vợ Ông Trần Nhân
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh		Thành viên độc lập HĐQT			28/6/2024			
5.1	AMERICA LLC		Chuyên						Tổ chức

			viên tư vấn						có liên quan
5.2	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA		Thành viên độc lập HĐQT						Tổ chức có liên quan
5.3	Huỳnh Thanh Tâm								Bố ruột Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh
5.4	Nguyễn Thị Xoa								Mẹ ruột Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh
6	Biện Kim Ngân		Thư ký HĐQT			23/10/2024			
6.1	Công ty cổ phần Tập đoàn Pelio		Phó phòng Tài chính						Tổ chức có liên quan
6.2	Biện Văn Ni								Bố ruột bà Biện Kim Ngân
6.3	Lý Kim Liêm								Mẹ ruột bà Biện

									Kim Ngân
6.4	Nguyễn Nhật Cường								Chồng bà Biện Kim Ngân
6.5	Biện Lý Huỳnh								Anh ruột bà Biện Kim Ngân
6.6	Nguyễn Khả Vy							Còn nhỏ	Con bà Biện Kim Ngân
7	Võ Thị Quỳnh Tiên		Trưởng Ban Kiểm soát			28/6/2024			
7.1	CTY TNHH Một Thành Viên Tổng Công Ty Cao Su Đồng Nai		Phó phòng Tài chính – Kế toán						Tổ chức có liên quan
7.2	Nguyễn Thị Châu								Mẹ ruột Bà Võ Thị Quỳnh Tiên
7.3	Nguyễn Ngọc Khánh								Bố chồng Bà Võ Thị

									Quỳnh Tiên
7.4	Nguyễn Thị Hiém								Mẹ chồng Bà Võ Thị Quỳnh Tiên
7.5	Nguyễn Ngọc Khiêm								Chồng Bà Võ Thị Quỳnh Tiên
7.6	Nguyễn Cát Tường Vân							Còn nhỏ	Con ruột Bà Võ Thị Quỳnh Tiên
7.7	Nguyễn Ngọc Hân							Còn nhỏ	Con ruột Bà Võ Thị Quỳnh Tiên
7.8	Nguyễn Ngọc Lam							Còn nhỏ	Con ruột Bà Võ Thị Quỳnh Tiên
8	Lê Minh Chương		Thành viên Ban Kiểm soát			28/6/2024	21/3/2025	Miễn	

								nhiệm	
8.1	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa		GD QTRR						Tổ chức có liên quan
8.2	Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu		Trưởng ban Kiểm soát						Tổ chức có liên quan
8.3	Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa		Trưởng ban Kiểm soát						Tổ chức có liên quan
8.4	Đinh Thị Minh Chính								Vợ Ông Lê Minh Chương
8.5	Lê Minh Đạo								con Ông Lê Minh Chương
8.6	Lê Minh Thiện Nhân								con Ông Lê Minh Chương
8.7	Lê Minh Hoảng								Anh ruột Ông Lê Minh Chương
8.8	Lê Minh Nghĩa								Anh ruột Ông Lê Minh Chương
8.9	Lê Minh Lương								Anh ruột Ông Lê Minh Chương

8.10	Lê Thị Minh Tâm								Chị ruột Ông Lê Minh Chương
8.11	Lê Minh Chung								Em ruột Ông Lê Minh Chương
8.12	Lê Minh Phương								Em ruột Ông Lê Minh Chương
8.13	Đình Huy Ưông								Bố vợ Ông Lê Minh Chương
8.14	Đình Huy Chung								Anh vợ Ông Lê Minh Chương
8.15	Đình Thị Minh Chinh								Chị vợ Ông Lê Minh Chương
8.16	Đình Huy Hiếu								Em vợ Ông Lê Minh Chương
9	Nguyễn Chí Hiếu		Thành viên BKS			28/6/2024			

9.1	CTY TNHH Một Thành Viên Tổng Công Ty Cao Su Đồng Nai		Nhân viên P.KH-ĐT						Tổ chức có liên quan
9.2	Nguyễn Thị Cúc								Mẹ ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.3	Nguyễn Thị Hiền								Chị ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.4	Nguyễn Thị Hòa								Chị ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.5	Nguyễn Đức Hưởng								Em ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.6	Nguyễn Duy Hoàng								Em ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.7	Nguyễn Đức Hiền								Em ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.8	Diệp Thị Ngọc Anh								Vợ Ông Nguyễn Chí Hiếu

9.9	Nguyễn Chí Anh Tài								Con Ông Nguyễn Chí Hiếu
9.10	Nguyễn Chí Tiến Thịnh								Con Ông Nguyễn Chí Hiếu
10	Tăng Trần Tấn Khải		Thành viên BKS			21/3/2025			
10.1	Công ty CP Hiệp Phú		Chủ tịch HĐQT						Tổ chức có liên quan
10.2	Công ty CP Tín Nghĩa (Lào)		Chủ tịch HĐQT						Tổ chức có liên quan
10.3	Công ty CP Logistics Tín Nghĩa –ICD Biên Hoà		Trưởng BKS						Tổ chức có liên quan
10.4	Công ty CP chế biến xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods)		Trưởng BKS						Tổ chức có liên quan
10.5	Công ty CP phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản		Trưởng BKS						Tổ chức có liên quan
10.6	Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch		Trưởng BKS						Tổ chức có liên quan
10.7	Công ty CP ĐT-XD Toàn Thịnh Phát		Trưởng BKS						Tổ chức có liên quan

10.8	Trần Thị Bích Phương								Vợ Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.9	Tăng Trần Tấn Anh							Còn nhỏ	Con Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.10	Tăng Trần Khải Anh							Còn nhỏ	Con Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.11	Trần Kim Hoa								Mẹ ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.12	Tăng Trần Kim Phượng								Chị ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.13	Tăng Trần Tuấn Khanh								Anh ruột Ông Tăng Trần Tấn

									Khải
10.14	Phan Thị Tuyết Nhung								Chị Dâu Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.15	Trần Văn Hiệp								Bố vợ Ông Tăng Trần Tấn Khải
10.16	Nguyễn Kim Cúc								Mẹ vợ Ông Tăng Trần Tấn Khải
11	Trần Hữu Trung		Phó Tổng giám đốc			1/7/2024			
11.1	Đặng Thị Hiền								Mẹ ruột Ông Trần Hữu Trung
11.2	Đường Thị Yến								Mẹ vợ Ông Trần Hữu Trung

11.3	Lý Ngọc Trân								Vợ Ông Trần Hữu Trung
11.4	Trần Xuân Nghi								Con Ông Trần Hữu Trung
11.5	Trần Hữu Trí								Con Ông Trần Hữu Trung
11.6	Trần Thị Kim Oanh								Chị ruột Ông Trần Hữu Trung
11.7	Trần Hữu Thành								Em ruột Ông Trần Hữu Trung
11.8	Trần Thị Kim Lan								Em ruột Ông Trần Hữu Trung
11.9	Trần Thị Khánh Linh								Em ruột Ông Trần Hữu Trung

11.10	Trương Văn Mung								Anh rể Ông Trần Hữu Trung
11.11	Nguyễn Như Trinh								Em dâu Ông Trần Hữu Trung
11.12	Trần Mỹ Tiến								Em rể Ông Trần Hữu Trung
11.13	Phan Đức Huy								Em rể Ông Trần Hữu Trung
12	Nguyễn Hữu Trí		GD KT- TH, kiêm Kế toán trưởng, Người Ủy quyền thực hiện CBTT, người			25/2/2025			

			phụ trách quản trị Công ty						
12.1	Phạm Thị Bé								Mẹ ruột Ông Nguyễn Hữu Trí
12.2	Nguyễn Phước Trường								Anh ruột Ông Nguyễn Hữu Trí
12.3	Nguyễn Thị Phương Tuyền								Chị ruột Ông Nguyễn Hữu Trí
12.4	Lê Linh Phụng								Vợ Ông Nguyễn Hữu Trí
12.5	Nguyễn Nhật Nam Phương								Con ruột Ông Nguyễn Hữu Trí
12.6	Nguyễn Trí Nguyên								Con ruột Ông Nguyễn Hữu Trí
12.7	Lê Văn Sang								Ba vợ Ông Nguyễn Hữu Trí

12.8	Khuất Thị Lành								Mẹ vợ Ông Nguyễn Hữu Trí
12.9	Lê Phượng Loan								Chị vợ Ông Nguyễn Hữu Trí
12.10	Lê Hoài Phong								Em vợ Ông Nguyễn Hữu Trí
12.11	Nguyễn Thị Diễm Thúy								Chị dâu Ông Nguyễn Hữu Trí
12.12	Huỳnh Thế Minh								Anh rể Ông Nguyễn Hữu Trí

PHỤ LỤC 2

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN, CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI NỘI BỘ

(Kèm theo Báo cáo tình hình quản trị số 02 /BC-HĐQT ngày 20/ 01 /2026)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông sáng lập			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Phí dịch vụ phần mềm, Quảng cáo hoạt động công ty Giá trị: 39.686.976	
2	Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Ông Trần Trung Tuấn làm TV.HĐQT			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Mua xăng, dầu Do Giá trị 172.723.800	
3	Công ty cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín nghĩa	Công ty con của Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Thuê dịch vụ bảo vệ Giá trị 2.042.207.989	
4	Công ty cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Tư vấn, giám sát thi công xây	

		cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa					dựng Giá trị: 414.424.000	
5	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			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Tiền phí quản lý, sử dụng hạ tầng năm 2025, tiền nước, xử lý nước thải Giá trị: 882.407.774	
6	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Thuê dịch vụ vệ sinh, chăm sóc và trồng cây xanh Giá trị: 1.016.699.561	
7	Công ty cổ phần Tập đoàn Pelio	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn, Ông Quách Trọng Nguyễn			Năm 2025	01/NQ-HĐQT ngày 17/1/2025	Mua xăng dầu Giá trị: 47.404.208 Cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý, tiền nước và xử lý nước thải Giá trị: 167.839.900	

PHỤ LỤC 3

DANH SÁCH NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NGƯỜI NỘI BỘ ĐẾN 31.12.2025

(Kèm theo Báo cáo tình hình quản trị số 02/BC-HĐQT ngày 30/01/2026)

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Mã chứng khoán: BAX

STT	Mã CK	Họ tên (*)	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với người nội bộ	Giấy NSH (*) (CCCD/Passport/ Giấy ĐKKD)			Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (về việc không có số Giấy NSH và các ghi chú khác)
						Số Giấy NSH (*)	Ngày cấp	Nơi cấp				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	TID	Công ty CP Tổng Công Ty Tín Nghĩa		Cổ đông sáng lập	Tổ chức có liên quan					2,420,400	29.52%	
2		Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai		Cổ đông sáng lập	Tổ chức có liên quan					2,957,760	36.07%	
3		Trần Trung Tuấn			Chủ tịch HĐQT							
3.1	TID	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa			Thành viên HĐQT/TGĐ					2,420,400	29.52%	
3.2		Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa			Thành viên HĐQT						0.00%	
3.3	NIC	Công ty CP Dầu tư Nhơn Trạch			Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.4		Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hoà			Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.5		Trương Thị Ngọc Trang			Vợ Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.6		Trần Thùy Anh			Con ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	Còn nhỏ
3.7		Trần Thùy Hân			Con ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	Còn nhỏ
3.8		Nguyễn Hữu Hạnh			Mẹ ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.9		Trần Thanh Thảo			Chị ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.10		Trần Trung Hậu			Anh ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.11		Trần Trung Bình			Em ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.12		Trần Trung Hòa			Em ruột Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	

3.13		Trương Văn Thúc			Ba vợ Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.14		Đoàn Thị Tám			Mẹ vợ Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.15		Trần Thị Tuyết Anh			Chị dâu Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.16		Nguyễn Thị Ái Luyện			Em dâu Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT						0.00%	
3.17		Dương Thị Thủy Nhuận			Em dâu Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch HĐQT							
4		Trần Thanh			Phó chủ tịch HĐQT							
4.1		Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai			Phó trưởng phòng phụ trách chung Phòng quản lý chất lượng					2,957,760	36.07%	
4.2		Nguyễn Thị Hoan			Mẹ ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
4.3		Vũ Thị Quỳnh Chi			Vợ Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
4.4		Trần Vũ Nhã Uyên			Con ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	Còn nhỏ
4.5		Trần Vũ Uyên Phương			Con ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	Còn nhỏ
4.6		Trần Văn Hải			Anh ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
4.7		Trần Thị Vân			Chị ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
4.8		Trần Văn Thuận			Anh ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
4.9		Trần Thị Lan			Chị ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
4.10		Trần Văn Hòa			Anh ruột Ông Trần Thanh - Phó chủ tịch HĐQT						0.00%	
5		Nguyễn Hoàng Dũng			Thành viên HĐQT							
5.1		Võ Duy Nhã Đoàn			Vợ Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT						0.00%	
5.2		Trương Thị Cẩm			Mẹ ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT						0.00%	
5.3		Nguyễn Hoàng Luân			Con ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT						0.00%	

5.4		Nguyễn Hoàng Nhã Khuê			Con ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
5.5		Nguyễn Đức Dũng			Anh ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
5.6		Nguyễn Trí Dũng			Anh ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
5.7		Nguyễn Thị Huyền Trang			Chị ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
5.8		Nguyễn Thị Phương Trang			Em ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
5.9		Nguyễn Thị Đoàn Trang			Em ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
5.10		Nguyễn Thị Thu Trang			Em ruột Ông Nguyễn Hoàng Dũng - Thành viên HĐQT					0.00%	
6		Trần Nhân			Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	
6.1		Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai			Phó phòng Tài chính – Kế toán				2,957,760	36.07%	
6.2		Trần Thị Thảo			Vợ Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	
6.3		Trần Gia Huy			Con ruột Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	Còn nhỏ
6.4		Trần Bảo Long			Em ruột Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	
6.5		Trần Công Hoan			Cha vợ Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	
6.6		Lương Thị Bích			Mẹ vợ Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	
6.7		Trần Thị Phương			Em vợ Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	
6.8		Trần Bá Trình			Em vợ Ông Trần Nhân - Thành viên HĐQT không điều hành					0.00%	

7		Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh			Thành viên độc lập HDQT							
7.1		AMERICA LLC			Tổ chức có liên quan					1,369,400	16.07%	
7.2		CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA			Tổ chức có liên quan						0.00%	
7.3		Huỳnh Thanh Tâm			Bố ruột Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên độc lập HDQT						0.00%	
7.4		Nguyễn Thị Xoa			Mẹ ruột Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên độc lập HDQT						0.00%	
8		Biện Kim Ngân			Thư ký HDQT						0.00%	
8.1		Công ty cổ phần Tập đoàn Pelio			Phó phòng Tài chính – Kế toán						0.00%	
8.2		Biện Văn Ni			Bà ruột Bà Biện Thị Kim Ngân - Thư ký HDQT						0.00%	
8.3		Lý Kim Liêm			Mẹ ruột Bà Biện Thị Kim Ngân - Thư ký HDQT						0.00%	
8.4		Nguyễn Nhật Cường			Chồng Bà Biện Thị Kim Ngân - Thư ký HDQT						0.00%	
8.5		Biện Lý Huỳnh			Anh ruột Bà Biện Thị Kim Ngân - Thư ký HDQT						0.00%	
8.6		Nguyễn Khả Vy			Con ruột Bà Biện Thị Kim Ngân - Thư ký HDQT						0.00%	Còn nhỏ
9		Vô Thị Quỳnh Tiên			Trưởng BKS							
9.1		Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai			Phó phòng Tài chính – Kế toán					2,957,760	36.07%	
9.2		Nguyễn Thị Châu			Mẹ ruột Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	
9.3		Nguyễn Ngọc Khánh			Cha chồng Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	
9.4		Nguyễn Thị Hiêm			Mẹ chồng Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	
9.5		Nguyễn Ngọc Khiêm			Chồng Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	
9.6		Nguyễn Cát Tường Vân			Con ruột Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	Còn nhỏ
9.7		Nguyễn Ngọc Hân			Con ruột Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	Còn nhỏ
9.8		Nguyễn Ngọc Lam			Con ruột Bà Vô Thị Quỳnh Tiên- Trưởng BKS						0.00%	Còn nhỏ

10		Tăng Trần Tấn Khải			Thành viên BKS						0.00%	
10.1		Công ty CP Hiệp Phú			Chủ tịch HĐQT						0.00%	
10.2		Công ty Cp Tín Nghĩa - Lào			Chủ tịch HĐQT						0.00%	
10.3		Công ty Cp Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hoà			Trưởng BKS						0.00%	
10.4		Công ty CP chế biến xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods)			Trưởng BKS						0.00%	
10.5		Công ty CP phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản			Trưởng BKS						0.00%	
10.6	NIC	Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch			Trưởng BKS						0.00%	
10.7		Công ty CP ĐT-XD-KT Toàn Thịnh Phát			Trưởng BKS						0.00%	
10.8		Trần Thị Bích Phương			Vợ Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
10.9		Tăng Trần Tấn Anh			Con ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	Còn nhỏ
10.10		Tăng Trần Khải Anh			Con ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	Còn nhỏ
10.11		Trần Kim Hoa			Mẹ ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
10.12		Tăng Trần Kim Phương			Chị ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
10.13		Tăng Trần Tuấn Khanh			Anh ruột Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
10.14		Phan Thị Tuyết Nhung			Chị dâu Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
10.15		Trần Văn Hiệp			Bố vợ Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
10.16		Nguyễn Kim Cúc			Mẹ vợ Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên BKS						0.00%	
11		Nguyễn Chí Hiếu			Thành viên BKS							
11.1		Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai			Nhân viên phòng KH- ĐT					2,957,760	36.07%	
11.2		Nguyễn Thị Cúc			Mẹ ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS						0.00%	

11.3		Diệp Thị Ngọc Anh			Vợ Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.4		Nguyễn Chí Anh Tài			Con ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.5		Nguyễn Chí Tiến Thịnh			Con ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.6		Nguyễn Thị Hiền			Chị ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.7		Nguyễn Thị Hòa			Chị ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.8		Nguyễn Đức Hương			Em ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.9		Nguyễn Duy Hoàng			Em ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
11.10		Nguyễn Đức Hiền			Em ruột Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên BKS					0.00%	
12		Trần Hữu Trung			Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.1		Đặng Thị Hiền			Mẹ ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.2		Đường Thị Yến			Mẹ vợ Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.3		Lý Ngọc Trân			Vợ Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.4		Trần Xuân Nghi			Con ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.5		Trần Hữu Trí			Con ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.6		Trần Thị Kim Oanh			Chị ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.7		Trần Hữu Thành			Em ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.8		Trần Thị Kim Lan			Em ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.9		Trần Thị Khánh Linh			Em ruột Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.10		Trương Văn Mung			Anh rể Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.11		Nguyễn Như Trinh			Em dâu Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	

12.12		Trần Mỹ Tiến			Em rể Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
12.13		Phan Đức Huy			Em rể Ông Trần Hữu Trung - Phó Tổng giám đốc					0.00%	
13		Nguyễn Hữu Trí			Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.1		Phạm Thị Bé			Mẹ ruột Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.2		Nguyễn Phước Trường			Anh ruột Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.3		Nguyễn Thị Phương Tuyền			Chị ruột Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.4		Lê Linh Phụng			Vợ Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.5		Nguyễn Nhật Nam Phương			Con ruột Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.6		Nguyễn Tri Nguyên			Con ruột Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.7		Lê Văn Sang			Ba vợ Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.8		Khuất Thị Lánh			Mẹ vợ Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.9		Lê Phương Loan			Chị vợ Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.10		Lê Hoài Phong			Em vợ Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.11		Nguyễn Thị Diễm Thúy			Chị dâu Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	
13.12		Huỳnh Thế Minh			Anh rể Ông Nguyễn Hữu Trí - Kế toán trưởng - Người UQ CBTT					0.00%	

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 %
Trong đó :				
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/VDL	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



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ỦY QUYỀN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

KÍNH GỬI: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Tên cổ đông:

CCCD/Hộ chiếu/Giấy phép ĐKKD số:

Cấp ngày: tại

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):

Số CCCD: cấp ngày: tại

Địa chỉ:

Điện thoại: Fax:

Mã số cổ đông: Số cổ phần hiện có:

Tôi/Chúng tôi đồng ý ủy quyền cho người có tên dưới đây thay mặt tôi/tổ chức tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thống Nhất.

Người được ủy quyền:

CCCD số: cấp ngày: tại:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Tôi/Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Thống Nhất, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty.

Lưu ý: Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực để cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2026. Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền cho người thứ ba.

Cổ đông ủy quyền
(Đại diện theo pháp luật của Công ty ký tên, đóng dấu)

Người được ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên)



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng 03 năm 2026

GIẤY XÁC NHẬN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

KÍNH GỬI: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Địa chỉ: Lô A1, Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251). 3924377 – 3924690 Fax: (0251). 3924692
- Website: bauxeo.com.vn Email: info@bauxeo.com.vn

- Họ và tên:.....
- Số CCCD/Hộ chiếu/GP.ĐKKD:.....
- Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....
- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:.....
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ:.....cổ phần.
- Số cổ phần được ủy quyền:.....cổ phần.

Xác nhận tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được tổ chức bởi Công ty cổ phần Thống Nhất vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 20/03/2026 tại địa điểm: Văn phòng Công ty cổ phần Thống Nhất - Lô A1, đường số 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Trân trọng./.

CỔ ĐÔNG

(Ký xác nhận và ghi rõ họ tên)



CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Lô A1, Đường 2A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4703000095 ngày 24/02/2004

do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Số: /BB-ĐHĐCĐ

DỰ THẢO BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Hôm nay vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 20/03/2026 tại Hội trường Công ty Cổ phần Thống Nhất đã tiến hành tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Cổ đông sáng lập tham dự Đại hội:

1/ Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai:

- Ông: - Chức vụ:

2/ Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa:

- Ông: - Chức vụ:

Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết tham dự Đại hội là Đại biểu trên tổng sốĐại biểu được thông báo, đại diện cho cổ phần/8.200.000 cổ phần, đạt tỷ lệ% vốn Điều lệ của Công ty.

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Thống Nhất đủ điều kiện để tiến hành với chương trình, nội dung cụ thể như sau:

I/ Đoàn Chủ tọa Đại hội:

Đoàn Chủ tọa bao gồm:

1/ Ông Trần Trung Tuấn : Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

2/ Ông Trần Thanh : Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

3/ Ông Nguyễn Hoàng Dũng : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

Đại hội đã thông qua Đoàn Chủ tọa với tỷ lệ tán thành%.

II/ Ban Thư ký Đại hội:

Ban Thư ký bao gồm:

1/ Bà Biện Kim Ngân : Trợ lý Hội đồng Quản trị.

2/ Bà Nguyễn Thị Lộ Huê : NV Phòng Đầu tư – Kinh doanh.



Đại hội đã thông qua Ban Thư ký với tỷ lệ tán thành%

III/ Ban Kiểm phiếu Đại hội:

Ban kiểm phiếu bao gồm:

1/ Ông Phan Trọng Đạt - GD P.Đầu tư Kinh doanh - Trưởng ban

2/ Bà Phan Thị Thùy Dung - NV P. Kế toán Tổng hợp - Thành viên

Đại hội đã thông qua Ban kiểm phiếu với tỷ lệ tán thành%

IV/ Thông qua Quy chế Đại hội:

Đại diện Ban Thư ký Bà Biện Kim Ngân đã thông qua quy chế làm việc của Đại hội.

Đại hội đã thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội với tỷ lệ tán thành%.

V/ Thông qua các Báo cáo hoạt động của Công ty:

- Đại hội đã được nghe Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Tổng Giám đốc Công ty thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 tại Báo cáo số 03/BC-HĐQT ngày 10/02/2026.

- Đại hội đã được nghe Ông Trần Trung Tuấn – Chủ tịch HĐQT Công ty thông qua tình hình quản trị Công ty tại Báo cáo số 02/BC-HĐQT ngày 20/01/2026.

- Đại hội đã được nghe Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên độc lập HĐQT Công ty thông qua Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT Công ty năm 2025 tại Báo cáo số/BC-HĐQT ngày/...../2026.

- Đại hội đã được nghe Bà Võ Thị Quỳnh Tiên – Trưởng Ban Kiểm soát thông qua báo cáo thẩm định hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty tại báo cáo ngày 25/02/2026.

Ý kiến đóng góp tại Đại hội:.....

Đại diện Chủ tọa đoàn đã ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông và giải thích, làm rõ các nội dung góp ý nêu trên.

VI/ Thông qua Tờ trình những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông:

Ông Trần Trung Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị thông qua Tờ trình những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Sau khi thảo luận Chủ tọa Đại hội đã lấy ý kiến biểu quyết tại Đại hội với từng nội dung cụ thể như sau:

1/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

Đại hội biểu quyết thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 do Hội đồng Quản trị trình Đại hội. Với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ %. bao gồm một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện	Ghi chú
1.	Doanh thu	Đồng	123.789.526.132	
2.	Chi phí	"	78.459.631.845	
3.	Lợi nhuận trước thuế	"	45.329.894.287	
4.	Các khoản thuế phải nộp	"	9.505.304.334	
5.	Lợi nhuận sau thuế	"	35.824.589.953	

2/ Báo cáo tình hình quản trị Công ty:

Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo tình hình quản trị Công ty do Hội đồng Quản trị trình Đại hội. Với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ %.

3/ Báo cáo thẩm định của Ban Kiểm soát:

Đại hội biểu quyết thông qua báo cáo thẩm định hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

4/ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025:

Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

5/ Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025:

Đại hội biểu quyết thông qua các Quỹ và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%, cụ thể như sau:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : 1.791.229.498 đồng (05% LNST).
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi : 716.491.799 đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 716.491.799 đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 358.245.900 đồng (01% LNST).
- Trả cổ tức năm 2025, tỷ lệ 25% : 20.500.000.000 đồng.
- Lợi nhuận giữ lại : 11.742.130.957 đồng.

6/ Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận năm 2026:

Đại hội biểu quyết thông qua các chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận năm 2026 với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%. Bao gồm một số chỉ tiêu sau:



6.1/ Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026:

- Doanh thu thực hiện : 137.196.000.000 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 34.570.000.000 đồng.
- Nộp ngân sách : 7.605.400.000 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 26.964.600.000 đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 25%

6.2/ Dự kiến phân phối lợi nhuận 2026:

Tùy theo tình hình thực hiện kết quả kinh doanh của năm, sẽ trích như sau:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : Không trích.
- Trích quỹ Khen thưởng Phúc lợi : 03 tháng lương.
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 02% lợi nhuận sau thuế.
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 01% lợi nhuận sau thuế.
- Trả cổ tức năm 2026 : 25%

7/ Thông qua chế độ thù lao và lợi ích khác của các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT và Ban Kiểm soát Công ty năm 2026:

Đại hội biểu quyết thông qua tiền lương, thù lao và lợi ích khác của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 với kết quả biểu quyết tán thành: cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%, cụ thể như sau:

- Thù lao Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Thành viên HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Trưởng BKS : 6.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Thành viên BKS, Thư ký HĐQT: 4.000.000 đồng/người/tháng.
- Chi phí sinh hoạt cho HĐQT, Thư ký HĐQT và BKS: 5.000.000 đồng/người/tháng.

(Thuế TNCN đối với các khoản nêu trên do Công ty thanh toán).

8/ Thông qua nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty:

Đại hội biểu quyết thông qua nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty với kết quả biểu quyết tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

9/ Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị:

Đại hội biểu quyết thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty chọn một trong ba đơn vị: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC; Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C; Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty với kết quả biểu quyết tán thành: cổ

phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

Biên bản lập xong lúc giờ phút cùng ngày và đã được Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ%.

TM. BAN THƯ KÝ

TM. ĐOÀN CHỦ TỌA

Biện Kim Ngân

Trần Trung Tuấn



Số: /NQ-ĐHĐCĐ

Tràng Bom, ngày tháng 03 năm 2026

**DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số: .../BB-ĐHĐCĐ ngày 20/03/2026 của Công ty Cổ phần Thống Nhất.

QUYẾT NGHỊ:

ĐIỀU 1: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã Quyết nghị các nội dung cụ thể như sau:

1/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện	Ghi chú
1.	Doanh thu	Đồng	123.789.526.132	
2.	Chi phí	"	78.459.631.845	
3.	Lợi nhuận trước thuế	"	45.329.894.287	
4.	Các khoản thuế phải nộp	"	9.505.304.334	
5.	Lợi nhuận sau thuế	"	35.824.589.953	

2/ Báo cáo tình hình quản trị Công ty.

3/ Báo cáo thẩm định hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát.

4/ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 (được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán).



5/ Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : 1.791.229.498 đồng (05% LNST).
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi : 716.491.799 đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 716.491.799 đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 358.245.900 đồng (01% LNST).
- Trả cổ tức năm 2025, tỷ lệ 25% : 20.500.000.000 đồng.
- Lợi nhuận giữ lại : 11.742.130.957 đồng.

6/ Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận năm 2026:

6.1/ Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026:

- Doanh thu thực hiện : 137.196.000.000 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 34.570.000.000 đồng.
- Nộp ngân sách : 7.605.400.000 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 26.964.600.000 đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 25%

6.2/ Dự kiến phân phối lợi nhuận 2026:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : Không trích.
- Trích quỹ Khen thưởng Phúc lợi : 03 tháng lương.
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 02% lợi nhuận sau thuế.
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 01% lợi nhuận sau thuế.
- Trả cổ tức năm 2026 : 25%

7/ Thông qua chế độ thù lao và lợi ích khác của các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT và Ban Kiểm soát Công ty năm 2026:

- Thù lao Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Thành viên HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Trưởng BKS : 6.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao Thành viên BKS, Thư ký HĐQT: 4.000.000 đồng/người/tháng.
- Chi phí sinh hoạt cho HĐQT, Thư ký HĐQT và BKS: 5.000.000 đồng/người/tháng.

(Thuế TNCN đối với các khoản nêu trên do Công ty thanh toán).

8/ Thông qua sửa đổi một số nội dung Điều lệ Công ty.

9/ Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị:

- Chọn một trong ba đơn vị: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC; Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C; Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

ĐIỀU 2: Điều khoản thi hành.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất có trách nhiệm tiến hành các công việc được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị, ủy quyền theo tinh thần Nghị quyết này và các quy định của Pháp luật.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

Nơi nhận:

- Các cổ đông Công ty;
- Ủy ban Chứng khoán (để b/c);
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên Ban Kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc Công ty;
- Lưu VT.

Trần Trung Tuấn

