

BÁO CÁO
CÔNG TÁC KIỂM SOÁT NĂM 2025

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây;
Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;
Căn cứ Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
Ban kiểm soát xin báo cáo hoạt động kiểm soát tại Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây năm 2025, như sau:

A. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025:

I. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát công ty gồm có:

- Bà Trần Phương Thanh - Trưởng Ban kiểm soát .
- Ông Dương Tấn Liêm - Trưởng phòng Đầu tư - Xây dựng Công ty CP KCN Nam Tân Uyên - Thành viên Ban kiểm soát.
- Bà Võ Thị Quỳnh Tiên - Phó phòng TCKT – Tổng Công ty Cao su Đồng Nai – Thành viên Ban kiểm soát.

Trong năm 2025 Ban kiểm soát thực hiện 5 kỳ họp định kỳ, số lượng thành viên tham dự đạt 100%.

II. Công tác kiểm soát năm 2025:

Trong năm 2025 vừa qua, Ban kiểm soát thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và quy định của pháp luật hiện hành. Ban kiểm soát đã phân công các thành viên theo dõi, giám sát từng lĩnh vực hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, điều lệ hoạt động của công ty, việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết HĐQT công ty định kỳ hàng quý, 06 tháng, năm. Ngoài ra Ban kiểm soát còn tiến hành thực hiện các buổi làm việc chính thức với Ban điều hành Công ty để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách, trọng tâm.

- Giám sát tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, tình hình tài chính, tình hình đầu tư XD/CB, tình hình chấp hành chính sách chế độ tài chính kế toán, công tác lao động, tiền lương và các quy định của Công ty.

- Thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và năm 2025; thẩm định Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025.



- Tham gia các cuộc họp về xây dựng, bổ sung Điều lệ Tổ chức hoạt động và các Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

III. Kết quả làm việc của Ban kiểm soát về hoạt động SXKD và đầu tư XD CB năm 2025 của Công ty.

1. Tình hình quản lý sử dụng đất và thu hút đầu tư:

a. **Về thu hút nhà đầu tư thuê đất:** Năm 2025 đã cho thuê được 16,27 ha đạt 406,75% so với kế hoạch là 04 ha. Lũy kế đến 31/12/2025 tổng diện tích đã cho thuê là 220,54 ha, đạt 100% diện tích cho thuê toàn KCN.

KCN Dầu Giây đã thu hút và ký hợp đồng với 29 nhà đầu tư thuê đất và 18 doanh nghiệp thuê nhà xưởng trong KCN, trong đó: 25 doanh nghiệp FDI và 22 doanh nghiệp trong nước. Tạo môi trường làm việc cho hơn 11.000 lao động.

b. Về công tác quản lý sử dụng đất đai trong năm 2025:

- Đối với hồ sơ chuyển đổi Đường vành đai KCN: trao đổi làm việc với UBND xã Dầu Giây về việc thuê 12.677 m² đất đường tỉnh lộ 769 hiện hữu đi trong KCN để thực hiện mở rộng đường theo quy hoạch được duyệt sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

- Hoàn thành ký kết PLHD về điều chỉnh tiền thuê đất giai đoạn 2025-2030 theo Thông báo số 3864/TB-CCTKV15-DON ngày 17/6/2025 của Thuế tỉnh Đồng Nai đối với 29 doanh nghiệp thuê đất trong KCN.

- Hoàn thành giảm tiền thuê đất 30% theo Nghị định 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ cho 29 doanh nghiệp thuê đất trong KCN theo Quyết định số 2486/QĐ-DON ngày 12/11/2025 của Thuế tỉnh Đồng Nai về việc giảm tiền thuê đất năm 2025 cho Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây.

- Công ty tiếp tục theo dõi hồ sơ lập quy hoạch chi tiết KCN Dầu Giây giai đoạn 2 – 145ha do BQL các KCN, KKT Đồng Nai thực hiện và ghi nhận Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây là nhà đầu tư quan tâm tại Văn bản số 963/KCNKKT-ĐT ngày 22/9/2025.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh :

Các chỉ tiêu kết quả SXKD năm 2025 so với kế hoạch :

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	ĐVT: Trđ	
				Tỷ lệ TH so với (%)	
				KH 2025	TH 2024
Tổng doanh thu và thu nhập	172.555	182.011	188.760	103,71%	109,39%
Tổng chi phí	55.132	67.248	62.537	92,99%	113,43%
Lợi nhuận trước thuế	117.423	114.763	126.223	109,99%	107,49%
Tỷ suất lợi nhuận/ doanh thu	68,05%	63,05%	66,87%	106,06%	98,27%
Tỷ suất lợi nhuận/VĐL	87,85%	88,28%	97,09%	109,95%	110,52%

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đạt tập trung phần doanh thu cho thuê đất và doanh thu tài chính. Dưới sự chỉ đạo kịp thời và đồng hành của tập thể Lãnh đạo Công ty đã hoàn thành đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra năm 2025.

- Doanh thu và thu nhập đạt và vượt 3,71% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế đạt và vượt 10% so với kế hoạch.
- Về tỷ lệ cổ tức: tăng dần qua các năm. Năm 2014 tỷ lệ chia cổ tức 4%; Năm 2015 tỷ lệ chia cổ tức: 6%; Năm 2016 tỷ lệ chia cổ tức là 12%. Năm 2017 tỷ lệ chia cổ tức là 20%. Năm 2018: tỷ lệ chia cổ tức là 34%. Năm 2019: tỷ lệ chia cổ tức là 40%. Năm 2020: tỷ lệ chia cổ tức là: 45%. Năm 2021: tỷ lệ chia cổ tức là: 50%. Năm 2022: tỷ lệ chia cổ tức: 52%; Năm 2023: tỷ lệ chia cổ tức: 56%. Năm 2024: tỷ lệ chia cổ tức: 55%. Năm 2025: dự kiến tỷ lệ chia cổ tức: 55% (*trọng ứng: 71,5 tỷ đồng*)

3. Tình hình thực hiện đầu tư XDCB:

Kế hoạch đầu tư XDCB năm 2025 là 92,36 tỷ đồng. Tổng vốn đã đầu tư hình thành tài sản và XDCB dở dang đến 31/12/2025: 632,28 tỷ đồng đạt 79,44% so với tổng mức đầu tư dự án 852,45 tỷ đồng đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt điều chỉnh.

- Các công trình đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ khu công nghiệp đã nghiệm thu và đang triển khai như: Cải tạo văn phòng thành hội trường, hàng rào KCN giai đoạn 5, hệ thống đèn chớp vàng trong KCN, Nhà làm việc KCN Dầu Giây – Giai đoạn 3, Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 – công suất 4.000 m³/ng.đêm; trang bị xe PCCC (xe thứ 2).

4. Tình hình thực hiện lao động và tiền lương:

Cơ cấu của Công ty:

- + Thành viên Hội đồng quản trị;
- + Ban Kiểm soát;
- + Ban Điều hành;
- + Bộ phận giúp việc có 2 phòng nghiệp vụ: Phòng Tài chính Quản trị, Phòng Kinh doanh Hạ tầng.

Lao động hiện tại là: 29 người. Thu nhập bình quân của người lao động năm 2025 khoảng 31.000.000 đồng/người.

Việc chi trả tiền lương, thù lao của HĐQT, Kiểm soát viên thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định.

5. Một số chỉ tiêu trong báo cáo tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tỷ lệ (%)
I. Tài sản ngắn hạn	Tr.đ	1.344.702	1.358.001	100,99%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Tr.đ	2.632	7.833	297,61%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Tr.đ	1.324.750	1.321.850	99,78%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	Tr.đ	15.502	27.140	175,07%
Trong đó: Nợ phải thu khó đòi	Tr.đ	-	-	-
4. Hàng tồn kho	Tr.đ	502	403	80,28%

5. Tài sản ngắn hạn khác	Tr.đ	1.316	775	58,89%
II. Tài sản dài hạn	Tr.đ	493.577	476.558	96,55%
1. Các khoản phải thu dài hạn	Tr.đ	-	-	-
2. Tài sản cố định	Tr.đ	14.136	15.913	112,57%
- Tài sản cố định hữu hình	Tr.đ	14.136	15.913	112,57%
- Tài sản cố định thuê tài chính	Tr.đ	-	-	-
- Tài sản cố định vô hình	Tr.đ	-	-	-
3. Bất động sản đầu tư	Tr.đ	226.934	207.558	91,46%
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Tr.đ	249.977	250.339	100,14%
5. Đầu tư tài chính dài hạn	Tr.đ	-	-	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư TC dài hạn	Tr.đ	-	-	-
6. Tài sản dài hạn khác	Tr.đ	2.530	2.748	108,62%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	Tr.đ	1.838.279	1.834.559	99,80%
III. Nợ phải trả	Tr.đ	1.509.561	1.480.788	98,09%
1. Nợ ngắn hạn	Tr.đ	130.487	53.929	41,33%
Trong đó: Nợ quá hạn	Tr.đ	-	-	-
2. Nợ dài hạn	Tr.đ	1.379.174	1.426.859	103,46%
IV. Nguồn vốn chủ sở hữu	Tr.đ	328.718	353.771	107,62%
1. Vốn của chủ sở hữu	Tr.đ	328.718	353.771	107,62%
Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tr.đ	120.000	130.000	108,33%
2. Nguồn kinh phí và quỹ khác	Tr.đ	-	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	Tr.đ	1.838.279	1.834.559	99,80%
V. Kết quả kinh doanh				
1. Tổng doanh thu:	Tr.đ	172.555	188.760	109,39%
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tr.đ	102.027	120.214	117,83%
- Doanh thu hoạt động tài chính	Tr.đ	70.308	68.322	97,18%
- Thu nhập khác	Tr.đ	220	224	101,82%
2. Tổng chi phí	Tr.đ	55.132	62.537	113,43%
3. Tổng lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	117.423	126.223	107,49%
4. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tr.đ	93.746	95.026	101,37%
VI. Chỉ tiêu khác				
1. Tổng số phát sinh phải nộp ngân sách	Tr.đ	28.534	46.355	162,46%
2. Lợi nhuận trước thuế/Vốn CSH	%	35,72%	35,60%	99,66%
3. Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	6,39%	6,88%	107,67%
4. Tổng nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	Lần	459,23%	418,57%	91,15%
5. Hệ số nợ (Tổng nợ phải trả/ Tổng tài sản)	Lần	0,82	0,81	98,78%

6. Khả năng thanh toán hiện hành (<i>Tổng tài sản/ Tổng nợ phải trả</i>)	Lần	1,22	1,24	101,64%
7. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (<i>Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	10,31	25,18	244,23%

- Các chỉ số về đánh giá hiệu quả kinh tế và hiệu quả trong quản lý sử dụng tài sản, sử dụng vốn của Công ty năm 2025 đều tốt.

- Khả năng thanh toán chưa phản ánh đúng thực tế khả năng thanh toán nợ của Công ty, do nợ dài hạn là doanh thu bán hàng chưa thực hiện (Doanh thu nhận tiền trước của Nhà đầu tư thuê đất trả phí sử dụng hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê), phần Doanh thu này sẽ phân bổ tương ứng với thời gian nhận trước phí sử dụng hạ tầng trả một lần của Nhà đầu tư.

- Việc bảo toàn, phát triển vốn nhà nước tại doanh nghiệp, hiệu quả sử dụng vốn:

+ Vốn chủ sở hữu ngày 01/01/2025: 328.718 triệu đồng

+ Vốn chủ sở hữu ngày 31/12/2025: 353.771 triệu đồng

+ Hệ số bảo toàn vốn (H) = 1,07 lần. Việc bảo toàn và phát triển vốn góp của nhà nước luôn được đảm bảo.

- Trong năm 2025 KCN Dầu Giây đã tăng vốn điều lệ 120 tỷ đồng lên 130 tỷ đồng, trong đó vốn nhà nước là 80,164 tỷ đồng. KCN đã cân đối quy mô vốn đầu tư phù hợp với năng lực tài chính, quy mô vốn chủ sở hữu, đảm bảo tỷ lệ nợ trên vốn ở mức an toàn, đảm bảo đủ vốn để thực hiện đầu tư dự án.

- Công nợ phải thu: tổng công nợ phải thu dài hạn không có, tổng công nợ phải thu ngắn hạn là 27.140 triệu đồng, chủ yếu là các khoản phải thu của khách hàng về phí sử dụng hạ tầng, tiền thuê đất và phí quản lý.

- Công nợ phải trả: tổng nợ phải trả là 1.480.788 triệu đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 53.929 triệu đồng, chiếm 3,64% trên tổng nợ, nợ dài hạn là 1.426.859 triệu đồng, chiếm 96,36% trên tổng nợ.

- Qua phân tích, nhận thấy tình hình công nợ công ty phải thu, công nợ phải trả thực chất tại KCN được quan tâm theo dõi kịp thời và đầy đủ, chi tiết hàng tháng, quý và có kế hoạch thu hồi nợ và thanh toán các khoản nợ đúng hạn. Công tác quản lý công nợ luôn được đặt hàng đầu để giảm thiểu rủi ro tài chính, thực hiện tiết giảm chi phí tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

6. Tình hình thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước:

Thực hiện đúng các quy định hiện hành về nghĩa vụ thuế theo thông báo của Cơ quan quản lý thuế địa phương như Thuế giá trị gia tăng, Thuế thu nhập doanh nghiệp, Thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế khác.

7. Công tác quản lý và điều hành hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

Qua giám sát việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành (BDH) thông qua các quyết định và văn bản chỉ đạo. Ban kiểm soát nhận thấy HĐQT, BDH đã thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Điều lệ hoạt động của Công ty theo đúng thẩm quyền quy định.

Công ty đã thực hiện đúng quy chế tổ chức và hoạt động, những quy định về chế độ làm việc, chế độ về lao động tiền lương, các chế độ khác đối với người lao động, xây dựng mối quan hệ làm việc giữa HĐQT và Ban điều hành, trách nhiệm và quyền hạn của Tổng Giám đốc cũng như của các Phòng chức năng Công ty, thực hiện những quy định của điều lệ Công ty.

Công tác tổ chức bộ máy kế toán, chuyên môn nghiệp vụ đáp ứng yêu cầu công tác. Sổ sách chứng từ kế toán được thực hiện đầy đủ, đúng chế độ tài chính hiện hành.

Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức Chính trị xã hội hoạt động theo đúng quy định của Pháp luật.

8. Đánh giá sự phối hợp giữa hoạt động của Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và Cổ đông trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, đồng thời hướng đến mục tiêu bảo đảm sự ổn định, phát triển bền vững và tối đa hóa lợi ích của cổ đông.

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, các cuộc họp của Ban Điều hành và thực hiện công tác giám sát, kiểm tra theo thẩm quyền.

Thông qua hoạt động giám sát, Ban Kiểm soát đã kịp thời đưa ra các ý kiến, kiến nghị liên quan đến công tác quản trị, điều hành, nhận diện các rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các ý kiến, kiến nghị của Ban Kiểm soát đều được Hội đồng quản trị và Ban Điều hành xem xét, tiếp thu, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành và hỗ trợ Công ty hoàn thành các mục tiêu đã đề ra.

IV. Kiến nghị:

- Báo cáo của Công ty đã đánh giá toàn diện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, xác định các giải pháp trọng tâm nhằm hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026. Đồng thời, báo cáo đã đề ra các định hướng phát triển thành KCN sinh thái, thu hút nhà đầu tư; củng cố hệ thống quản trị tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

- Trên cơ sở kết quả giám sát, kiểm tra và đánh giá tình hình hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban Điều hành quan tâm chỉ đạo, triển khai một số nội dung sau:

+ Tiếp tục tăng cường công tác quản lý, kiểm tra và giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về thuế, kế toán, hóa đơn, chứng từ tại Công ty bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành, hạn chế các rủi ro pháp lý và tài chính phát sinh.

+ Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị nội bộ, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các hoạt động đầu tư, đấu thầu, mua sắm và quản lý tài sản tại Công ty.

+ Tiếp tục đầu tư các khu đất dịch vụ để tăng doanh thu, lợi nhuận hàng năm và xúc tiến công tác mở rộng 145 ha giai đoạn II.

+ Tiếp tục đeo bám làm việc với các sở ban ngành về việc bàn giao hoán đổi đường vành đai 769.

B. PHƯƠNG HƯỚNG KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026.

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị; tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; bảo toàn và phát triển vốn.

- Giám sát công tác xây dựng và triển khai kế hoạch đầu tư và sản xuất kinh doanh năm 2026.

- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026; tổ chức triển khai thực hiện sau khi được phê duyệt.

- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2026.


- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, quyền hạn của Ban Kiểm soát và theo yêu cầu của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây. Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./

TM BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Trần Phương Thanh