

Phú Thọ, ngày 08 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO TỔNG KẾT
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

I. THÔNG TIN CHUNG

I.1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VĨNH SƠN

Tên viết tắt: VISO

Tên giao dịch tiếng Anh: VINHSON CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK COMPANY

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (MSDN) số: 2500254687 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu 25/5/2006, cấp thay đổi lần 27 ngày 20 tháng 11 năm 2025.

Vốn điều lệ: 106.718.460.000 đ (Một trăm linh sáu tỉ, bảy trăm mười tám triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Địa chỉ: KCN Khai Quang, Phường Vĩnh Phúc, Tỉnh Phú Thọ.

Điện thoại: (0211) 3726 526.

Website: www.visojsc.vn

I.2. Quá trình hình thành và phát triển

a) Quá trình hình thành và phát triển:

- Ngày 25/05/2006: Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Sơn được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 4.000.000.000 (Bốn tỉ) đồng.

Sau 19,5 năm hoạt động kinh doanh và đến 31/12/2025 vốn điều lệ của công ty đã tăng lên 106.718.460.000 đ (Một trăm linh sáu tỉ, bảy trăm mười tám triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng), thông qua việc phát hành cổ phiếu cho các cổ đông và cán bộ nhân viên.

- Số cổ đông hiện nay: 42 cổ đông, với 10.671.486 (mười triệu sáu trăm bảy một nghìn bốn trăm tám sáu) cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đ/cp).

b) Các sự kiện khác:

Thành lập công ty con ở Hà Nam:

- Ngày 23/11/2017: Thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Vĩnh Sơn Hà Nam với 100% sở hữu là Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Sơn, có địa chỉ tại KCN Châu Sơn, Phường Châu Sơn, Tỉnh Ninh Bình.
- Mã số doanh nghiệp: 0700796813 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp ngày 23/11/2017 và cấp thay đổi lần 8 ngày 25/3/2024, với vốn điều lệ: 56.150.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê.

Sở hữu 99% công ty HTSL:

- Ngày 29/01/2019: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Sông Lô tại Thôn Chiến Thắng, Xã Sông Lô, Tỉnh Phú Thọ. Mã số doanh nghiệp: 2500623479 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu và cấp thay đổi lần 6 ngày 03/09/2025, với vốn điều lệ: 35.000.000.000 đồng. VISO đã sở hữu 99% vốn của Công ty Cổ phần đầu tư Hạ tầng Sông Lô (vốn điều lệ VISO đã góp vào Công ty này là 34.650.000.000 đồng).
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh hạ tầng CCN.

I.3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê; Xây dựng hạ tầng khu cụm công nghiệp, xây dựng các công trình dân dụng khác.

Địa bàn kinh doanh:

- Phường Vĩnh Phúc, Tỉnh Phú Thọ.
- Xã Sông Lô, Tỉnh Phú Thọ.
- Phường Châu Sơn, Tỉnh Ninh Bình.

I.4. Thông tin về quy mô tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Sơn (VISO) hoạt động theo mô hình quản trị Công ty mẹ - Công ty con, bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con trực thuộc là Công ty TNHH MTV Vĩnh Sơn Hà Nam (100% vốn chủ sở hữu của công ty mẹ) và Công ty Cổ phần đầu tư Hạ tầng Sông Lô (VISO đang nắm giữ tỉ lệ 99% cổ phần tại Công ty này).

Cơ cấu bộ máy quản lý gồm:

- Đại hội Đồng cổ đông: 42 cổ đông.
- Hội đồng Quản trị: Gồm 5 thành viên.
- Ban Tổng Giám đốc: Gồm 02 nhân sự (Tổng giám đốc, Phó Giám đốc Công ty).

- Công ty con; các phòng ban.

I.5 Định hướng phát triển:

*** Mục tiêu chủ yếu của Công ty:**

- Mục tiêu chính là kinh doanh bất động sản công nghiệp, nhà xưởng cho thuê.
- Từng bước hoàn thiện và duy trì việc cung cấp dịch vụ cho thuê nhà xưởng tại các dự án đang triển khai.
- Phát triển dịch vụ cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng tại dự án cụm công nghiệp Đồng Thịnh.
- Duy trì mảng đầu tư tài chính.
- Tạo việc làm và thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên.

*** Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

Qua nhiều năm thực hiện dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Khai Quang, và dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Sơn cho thấy việc kinh doanh nhà xưởng cho thuê là lựa chọn đúng đắn, đem lại hiệu quả kinh tế, đạt được tỉ lệ lợi nhuận cao, bộ máy quản lý gọn nhẹ, chi phí quản lý thấp trong khi đó nguồn thu tiền ổn định, đều hàng năm. Do vậy chiến lược phát triển công ty trong vài năm tới sẽ theo các định hướng sau:

- Đảm bảo duy trì, vận hành tốt dự án nhà xưởng đang cho thuê tại KCN Khai Quang và nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Sơn.
- Hoàn thiện xong việc đền bù giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng hệ thống hạ tầng và nhà xưởng cho thuê tại CCN Đồng Thịnh.
- Tập trung phát triển cho thuê đất và cho thuê nhà xưởng tại CCN Đồng Thịnh.
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng: Công ty luôn đặt mục tiêu kinh doanh kết hợp trách nhiệm đối với xã hội, cộng đồng. Đảm bảo việc làm cho người lao động và chấp hành tốt việc bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động kinh doanh.
- Tìm kiếm, góp vốn đầu tư dự án mới khi có cơ hội.

I.6 Rủi ro:

Việc kinh doanh nhà xưởng cho thuê không thể tránh khỏi việc khách hàng trả lại nhà xưởng khi hết hạn hợp đồng, hoặc trả trước hạn do doanh nghiệp thuê gặp khó khăn đầu ra sản phẩm. Khi nhà xưởng bị trống, việc tìm kiếm khách hàng thuê nhà xưởng thay thế thường xuyên xảy ra dẫn đến gián đoạn cho thuê trong thời gian ngắn. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại tỉ lệ cho thuê trên diện tích đã xây dựng vẫn đạt 100%.

Dự án CCN Đồng Thịnh phụ thuộc nhiều vào tình hình chính trị và ổn định chính quyền, nên bị chậm tiến độ so với kế hoạch.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025.

II.1. Thuận lợi, khó khăn:*** Thuận Lợi:**

Trước bối cảnh kinh tế thế giới phục hồi chậm, lạm phát và chính trị diễn biến phức tạp, tuy nhiên nền kinh tế trong nước năm 2025 đã có sự phát triển kinh tế xã hội vượt bậc.

Năm 2025 việc kinh doanh của toàn công ty nhìn chung vẫn gặp thuận lợi và đạt được một số thành tích sau:

- Duy trì hoạt động cho thuê tại KCN Khai Quang 6/6 dãy nhà xưởng, nhà xe, nhà ăn, nhà bảo vệ; tỉ lệ cho thuê lấp đầy 100% (13.128,54 m²/13.128,54 m²).
- Duy trì hoạt động cho thuê tại KCN Châu Sơn 11/11 dãy nhà xưởng, nhà xe, nhà bảo vệ; tỉ lệ lấp đầy đạt 100% (41.884,2 m²/41.884,2 m²).
- Tổng thu tiền cho thuê tài sản năm 2025 ở Khai Quang và Châu Sơn là 60,17 tỉ đạt 100% kế hoạch phải thu và tăng 10,9 tỉ so với năm 2024.

*** Khó khăn:**

Việc đền bù giải phóng mặt bằng của CCN Đồng Thịnh chậm tiến độ do liên quan đến thủ tục của Nhà nước tuy nhiên đến thời điểm hiện tại đã đền bù được 97,47%.

Các thủ tục pháp lý còn phức tạp.

Một số đơn vị thuê xưởng còn khó khăn hoặc muốn mở rộng nên sẽ trả lại nhà xưởng trong thời gian tới.

Nhà xưởng ở KCN Châu sơn vẫn thường xuyên xảy ra lún nền.

II.2. Kết quả thực hiện 2025:

Toàn Công ty đã cố gắng thực hiện kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề ra, tuy nhiên do nhiều nguyên nhân nên kết quả không đạt được như kế hoạch, một số chỉ tiêu chính thực hiện năm 2025 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỉ lệ tăng +, giảm –
1	Tổng giá trị tài sản lũy kế đến kỳ	Tỉ đồng	241,36	214,85	-11,0%
2	Doanh thu trong kỳ	Tỉ đồng	58,29	57,97	-0,5%
3	Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	Tỉ đồng	26,02	25,63	-1,5%
4	Mức chi trả cổ tức cho các cổ đông trong kỳ	%	15	15	0,0%

	Bằng tiền	%	15	15	0,0%
	Bằng cổ phiếu	%	0	0	0,0%

*** Đánh giá kết quả thực hiện so với chỉ tiêu kế hoạch năm của Công ty:**

+ Chỉ tiêu tổng tài sản: giảm 11% so với kế hoạch đề ra (nguyên nhân do chưa thực hiện được dự án CCN Đồng Thịnh).

+ Chỉ tiêu doanh thu: giảm 0,5% so với kế hoạch đề ra (do doanh thu kinh doanh chứng khoán không đạt được như kế hoạch).

+ Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: giảm 1,5% so với kế hoạch đề ra nguyên nhân do điều chỉnh hạch toán thêm 1 phần chi phí lãi vay đang ở chi phí chờ phân bổ vào chi phí.

+ Chỉ tiêu tạm ứng cổ tức: đạt 100% kế hoạch đề ra.

Trong năm công ty đã thực hiện chi tạm ứng cổ tức bằng 15% VDL, chia đều làm 3 lần: chi trả bằng tiền vào tháng 3, tháng 7 và tháng 12.

*** Đánh giá kết quả năm 2025 so với năm 2024:**

+ Doanh thu năm 2025 tăng 7,03% so với năm 2024.

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 tăng 25,51% so với năm 2024.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm
1	Tổng Doanh thu trong đó	Tỉ đồng	54,157	57,970	7,04%
2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Tỉ đồng	20,430	25,630	25,45%
3	Mức chi trả cổ tức cho các cổ đông trong kỳ	%	15	15	0,00%

II.3 Tình hình hoạt động của Công ty mẹ và Công ty con:

II.3.1. Tại Công ty mẹ (thực hiện dự án NX cho thuê tại KCN Khai Quang, Phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ).

a/ Công tác tổ chức nhân sự:

Gồm 4 người trong đó:

- Tổng giám đốc: 01 người.
- Phó giám đốc: 01 người.
- Kế toán: 01 người.
- Bảo vệ kiêm DV: 01 người.

b/ Thủ tục pháp lý.

- Đã được cấp đổi Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh lần 25, 26 và 27 với vốn điều lệ hiện tại là: 106.718.460.000 đồng.
- Đã được cấp đổi Giấy chứng nhận đăng kí đầu tư lần 2.
- Đã được cấp mới Giấy tiếp nhận đăng kí môi trường cho khu nhà xưởng lô CN12.
- Đã được phòng CS PCCC và CNCH cấp văn bản đồng ý nghiệm thu PCCC cải tạo nhà xưởng 2, xưởng 4, xưởng 5 (ngăn 1-2), xưởng 5 ngăn 3 và xưởng 6.
- Đang thực hiện cấp phép xây dựng cải tạo nhà xưởng lô CN12.

c/ Thủ tục hồ sơ.

*** Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và công trình phụ trợ:**

- Đã kí hồ sơ thanh lý hợp đồng cho thuê nhà xưởng 4 ngăn 1 với Công ty DSP, đơn vị này giải thể.
- Đã kí đồng nguyên tắc, hợp đồng chính thức cho thuê nhà xưởng số 5 ngăn 1-2 với Công ty ACSEPT.
- Đã kí hợp đồng chính thức cho thuê nhà xưởng 3 ngăn 3 với Công ty Big Stone.
- Đã ký hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng chính thức cho thuê xưởng 4 ngăn 1-1 với Công ty JY (Hàn Quốc).
- Đã kí phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty Techwin gia hạn thêm 4 năm: hai năm giá cũ, 2 năm tiếp theo tăng 10%.
- Đã kí phụ lục hợp đồng với Công ty Micronics gia hạn thời gian thuê 4 năm và tăng giá thuê 2 năm/1 lần mỗi lần 10%.
- Đã kí phụ lục hợp đồng v/v gia hạn thời gian thuê nhà xưởng với Công ty Daegun.
- Đã kí biên bản thỏa thuận và phụ lục hợp đồng với Công ty Okamoto (xưởng 6), tăng đơn giá thuê 3 năm còn lại của hợp đồng (2 năm tăng 1 lần mỗi lần 10%).
- Đã kí hợp đồng mua trạm biến áp và toàn bộ cơ sở vật chất bên trong với Công ty DSP.
- Kí hợp đồng bán và bàn giao trạm biến áp 400kva cho Công ty Gakyo.
- Kí hợp đồng cho Công ty JY thuê thêm TBA 250KVA.
- Kí hợp đồng mua và nhận bàn giao trạm biến áp 250kva từ Công ty Gakyo.
- Đã kí Biên bản thỏa thuận đấu nối và kí hợp đồng cung cấp dịch vụ xử lý nước thải với 12 doanh nghiệp thuê xưởng tại lô CN12.
- Đã kí hợp đồng sử dụng dịch vụ XLNT với Công ty VPID theo đơn giá mới.
- Kí hợp đồng thuê dịch vụ vận hành hệ thống XLNT với Công ty Quang Minh.

*** Các thủ tục khác:**

- Đã tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 01/3/2025.
- Đã tổ chức họp HĐQT các phiên thường kỳ và bất thường năm 2025.
- Tiếp đoàn kiểm tra PCCC & CNCH của CA tỉnh Phú Thọ, kiểm tra định kỳ công tác PCCC & CNCH tại khu nhà xưởng lô CN12.
- Tiếp đoàn kiểm tra của BQL các KCN tỉnh Phú Thọ (phòng XD) kiểm tra về thực hiện quy định về xây dựng tại khu nhà xưởng lô CN12.
- Trong năm 2025 đã chi trả cổ tức cho các cổ đông tổng 15% VDL vào tháng 3, 7, 12.
- Cân đối lại dự tính thu chi năm 2025 của tổng Công ty làm thủ tục vay thêm cá nhân để Viso Hà Nam và HTSL trả hết gốc vay ngân hàng VCB.

d/ Tình hình thi công xây dựng:

- Đã thi công xây dựng xong HTXL nước thải lô CN12 48m³/ng.đ phục vụ các doanh nghiệp thuê xưởng, đã đưa vào sử dụng và đang vận hành.
- Sửa chữa nhỏ một số hạng mục của nhà xưởng.

e/ Thu hút đầu tư cho thuê nhà xưởng:

Đất: thuê đất lô CN12 của Công ty VPID từ tháng 02/2013 đã trả hết tiền, diện tích đất 19,951.0 m².

Tài sản đã hình thành trên đất: Đã xây dựng 6 dãy nhà xưởng với tổng diện tích xưởng là **11.956 m²** và đã gắn tài sản lên đất. Diện tích các xưởng như sau:

Xưởng 1: 2.090 m²; Xưởng 2: 2.002 m² (tách làm 2 ngăn); Xưởng 3: 1.847 m² (tách làm 3 ngăn); Xưởng 4: 1.848 m² (tách làm 2 ngăn); Xưởng 5: 1.760m² (tách làm 4 ngăn); Xưởng 6: 2.409m².

Cho thuê nhà xưởng.

- Trong năm có 2 đơn vị trả lại nhà xưởng (xưởng 3 ngăn 3, xưởng 4 ngăn 1) tuy nhiên các nhà xưởng này đã tìm được khách thuê thay thế.
- Tính đến ngày 31/12/2025 Công ty đang duy trì 13 hợp đồng thuê nhà xưởng với tổng diện tích là 11,956 m² và 698,52 m² nhà để xe, nhà bảo vệ, nhà ăn. Tỷ lệ cho thuê nhà xưởng đạt 100%.

II.3.2. Tại Công ty con (thực hiện dự án NX cho thuê tại KCN Châu Sơn, Phường châu Sơn, Tỉnh Ninh Bình).

a/ Công tác tổ chức nhân sự của công ty.

Gồm 5 người trong đó:

- + Ban GD: - 01 người (Giám đốc).
 - 01 người (Phó giám đốc).
- + Kế toán: - 01 người (Kế toán trưởng).
 - 01 người (Kế toán viên).
- + Bảo vệ: - 01 người.

b/ Thủ tục hồ sơ.

- Hoàn thiện báo cáo hoàn thành công việc xây dựng nhà xưởng 11 (đã có văn bản thông báo hoàn thành xưởng 11 của BQL các KCN tỉnh).
- Hoàn thiện hồ sơ gắn tài sản NX7,10,11 trên đất.
- Hoàn thiện thủ tục xóa thế chấp 04 sổ đỏ đã gắn tài sản trên đất sau khi trả hết gốc, lãi cho Vietcombank.
- Tham gia phối hợp nghiệm thu cùng với phòng cảnh sát PCCC & CNCH Công an Tỉnh Ninh Bình kiểm tra định kỳ về công tác phòng cháy, chữa cháy cứu nạn, cứu hộ bên trong các nhà xưởng thuộc Dự án nhà xưởng cho thuê.

c/ Tình hình thi công:

- Tại dự án nhà xưởng cho thuê: trong năm không phát sinh thi công mới mà chỉ sửa chữa nhỏ một số hạng mục: như mái nhà xưởng, nền nhà xưởng bị lún, vách, trần...
- Vận hành hệ thống PCCC, hệ thống XLNT.

e/ Thu hút đầu tư cho thuê nhà xưởng tại Châu Sơn:

- Trong năm phát sinh gia hạn 04 hợp đồng gồm:
 - + Gia hạn hợp đồng với Công ty Jungwon (thuê xưởng X8,9N1); Công ty YUIAN (thuê xưởng 3).
 - + Phụ lục hợp đồng cho thuê tăng công suất trạm điện với Công ty Packaging X1N2; cho thuê nhà để xe máy với Công ty Boogook X9N1.

Tính đến 31/12/2025 Công ty đang duy trì tổng số 15 hợp đồng chính thức với 12 doanh nghiệp, cho thuê được 40.393,6 m² nhà xưởng; nhà để xe là 1.610,60 m². Tỷ lệ cho thuê nhà xưởng đạt 100%.

e/ Hồ sơ về đất:

Thuê đất lô D10 của Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam đã thanh toán hết; Tổng diện tích 65.403m², trong đó:

- Giai đoạn 1: Diện tích 15.259 m².
- Giai đoạn 2: Diện tích 10.500 m².

- Giai đoạn 3: Diện tích 11.405 m².
- Giai đoạn 4: Diện tích 28.239 m².

f/ Về xây dựng nhà xưởng:

Đã xây dựng hoàn thiện các xưởng 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 và gắn tài sản lên đất, cụ thể:

- Giai đoạn 1: Gồm xưởng 1, 2, 3 với diện tích 9.961,6 m².
- Giai đoạn 2: Gồm xưởng 4, 5 với diện tích 6.688 m².
- Giai đoạn 3: Gồm xưởng 6, 7 với diện tích 6.688 m².
- Giai đoạn 4: Gồm xưởng 8, 9, 10, 11 với diện tích 17.056 m².

II.3.3. Tại Hạ tầng Sông Lô (thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng CCN Đồng Thịnh).

a/ Công tác tổ chức nhân sự của công ty.

- Đại hội Đồng cổ đông: 03 cổ đông.
- Hội đồng Quản trị: Gồm 5 thành viên.
- Ban điều hành: Gồm 04 người trong đó:
 - + Ban Giám đốc: Gồm 02 nhân sự (Giám đốc, Phó Giám đốc).
 - + Bộ phận Kế toán, hành chính tổng hợp: Gồm 02 nhân sự.

b/ Thủ tục pháp lý.

- Đã có quyết định gia hạn CCN Đồng Thịnh của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 27/02/2025, với thời gian thực hiện dự án là: hoàn thành ĐTXD và đưa dự án vào hoạt động trước 28/02/2027.

- Gửi Bản đồ giải thửa đã được thẩm tra cho BQL DA ĐTXD huyện để BQL DA ĐTXD cùng phòng TNMT huyện phối hợp đơn vị tư vấn xác định giá đất nông nghiệp, đất vườn,... để trình Tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt đơn giá đất (tháng 4/2025).

- Báo cáo tình hình sử dụng vật liệu đất đắp cho CCN Đồng Thịnh trong thời kỳ 2026-2030 gửi UBND xã Sông Lô (phòng Kinh tế hạ tầng).

- Soạn văn bản về các vướng mắc, khó khăn trong công tác GPMB tại CCN gửi UBND xã Sông Lô, đồng thời gửi Sở Công thương để báo cáo về các khó khăn trong việc GPMB của CCN Đồng Thịnh.

- Soạn công văn gửi UBND tỉnh Phú Thọ để báo cáo tình hình và các vướng mắc, tồn tại kéo dài của DA CCN Đồng Thịnh, đồng thời gửi Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và môi trường để báo cáo.

c/ Về công tác thiết kế hạ tầng:

- Kiểm tra và bóc tách lại khối lượng các vật liệu chính phục vụ cho xây dựng hạ tầng CCN GĐ1 (18,3ha), và dự kiến khối lượng san lấp GĐ2 (10ha) của CCN như đất san lấp, cát, đá base,... Để tổng hợp lên kế hoạch tìm các nguồn vật liệu cho công tác thi công sau khi được giao đất.

d/ Các công việc khác:

- Đã trả hết nợ (trả trước hạn) ngân hàng Vietcombank (vay cho giai đoạn GPMB).

f/ Đền bù giải phóng mặt bằng.

- Tổng hợp công tác BT, GPMB: Chi trả tiền bồi thường cho các hộ theo quyết định phê duyệt PA BT, hỗ trợ GPMB đợt 1,2,3; chi trả tiền di chuyển mồ mả theo QĐ phê duyệt đợt 4; tạm ứng tiền đền bù GPMB lần 5 với diện tích 1.414,3 m² (hồ sơ đã trình UBND xã chờ phê duyệt). Hiện nay còn 735,5 m² đất nông nghiệp và 913,2 m² đất vườn chưa lập phương án BT, HT GPMB. Tổng tỉ lệ đã đền bù đạt khoảng 97,47%.

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)
1	QĐ phê duyệt PA đợt 1	75.961,6
2	QĐ phê duyệt PA đợt 2	43.563,1
3	QĐ phê duyệt PA đợt 3	25.241,1
4	QĐ phê duyệt PA đợt 4 (di chuyển mồ mả)	0
5	Dự kiến QĐ phê duyệt PA đợt 5	1.414,3
6	Dự kiến QĐ phê duyệt PA đợt 6	1.540,0
	Cộng	147.720,1

- Thực hiện chi trả tiền di chuyển mồ mả cho các hộ dân theo quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 25/04/2025 của UBND huyện Sông Lô, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB di chuyển mồ mả.

- Hợp với UBND huyện Sông Lô (28/03/2025) – Chủ tịch huyện chủ trì họp cùng các phòng ban huyện. Báo cáo các vấn đề còn tồn tại của CCN Đồng Thịnh về việc thu hồi GPMB.

- Hợp với UBND xã Sông Lô (26/09/2025) – Chủ tịch xã chủ trì họp cùng các phòng ban, liên quan của xã về việc triển khai tiếp công tác GPMB cho CCN sau khi sáp nhập xã. Kết luận của CT xã tại cuộc họp là giao Ban QLDA ĐTXD xã làm đầu mối chủ trì để triển khai giải quyết các tồn tại trong GPMB CCN gồm:

+ Đối với DT 1.414,3m² đất NN đã ứng tiền sẽ rà soát cập nhật giá để phê duyệt, BQL DA ĐTXD đề xuất xong trước 15/11/2025 (theo báo cáo của Ban QLDA ĐTXD xã);

+ Đối với DT 735,5 m² đất NN của 5 hộ và DT 913,2 m² đất vườn của 4 hộ chưa cho kiểm đếm, BQL DA sẽ làm việc với từng hộ. Nếu các hộ không cho kiểm kê sẽ tham mưu, đề nghị UBND xã tổ chức quy trình kiểm đếm bắt buộc;

+ Đối với DT 348,9 m² đất NN của 2 hộ đã phê duyệt chưa nhận tiền: Giao Ban mặt trận với trưởng thôn phối hợp CA xã làm việc với từng hộ để tuyên truyền vận động cho thu hồi, nếu không đồng ý cho thu hồi, chủ tịch và PCT xã sẽ đối thoại lần cuối vẫn không đồng ý, sẽ tiến hành làm cưỡng chế thu hồi đất. Giải quyết dứt điểm trong năm 2025.

- Hợp với xã Sông Lô (08/10/2025) – Phó chủ tịch xã chủ trì họp cùng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và các ban, ngành của xã (mặt trận tổ quốc, phòng kinh tế hạ tầng, Công an và trưởng thôn Hiệp Lực, Bằng Phú,...) để triển khai thông báo/ gửi Thông báo thu hồi đất tới từng hộ có đất nông nghiệp và đất vườn còn lại.

- Đối với diện tích 1.414,3m² đất nông nghiệp: Phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hoàn thiện hồ sơ, cập nhật lại đơn giá bồi thường để trình thẩm định và phê duyệt phương án. Phần diện tích này Ban QLDA ĐTXD đã trình UBND xã Sông Lô, chờ phê duyệt.

- Đối với phần diện tích 735,5 m² đất NN và 913,2 m² đất vườn: Đã triển khai kiểm kê đất vườn và tài sản trên đất của các hộ dân, tuy nhiên vẫn còn 01 hộ không đồng ý cho kiểm kê, Công ty đã đề nghị Ban QLDA ĐTXD thực hiện thủ tục kiểm đếm bắt buộc đối với hộ này; Và có 01 hộ đã kiểm kê nhưng không đồng ý cho thu hồi.

II.3.4. Chính sách đối với người lao động:

+ Thực hiện đầy đủ các chế độ lương, bảo hiểm cho người lao động và các chế độ chính sách theo Hợp đồng lao động và các quy định của Nhà nước. Ngoài ra Công ty còn trả lương tháng 13, thưởng cho CBCNV.

+ Tổ chức thực hiện tốt công tác an toàn bảo hộ lao động.

+ Cải thiện môi trường và điều kiện làm việc, nâng cao đời sống vật chất và văn hóa tinh thần, xây dựng và củng cố văn hóa doanh nghiệp của Công ty, tạo động lực tốt cho người lao động làm việc tích cực, ổn định, gắn bó vì sự phát triển của Công ty.

Số lượng cán bộ, nhân viên toàn công ty như sau:

Trình độ	Số lượng (người)				Tỷ lệ (%)
	Viso VP	Viso Hà Nam	HTSL	Cộng	
Đại học, Cao đẳng	1	3	4	8	
Trung cấp	1	1		2	
Công nhân Kỹ thuật & lao động khác	2	1		3	

Tổng	4	5	4	13	
Thu nhập bình quân 2025	13.700.000 đồng/người/tháng				

II.3.5. Tồn tại:

* Tồn tại, vướng mắc trong công tác GPMB tại CCN Đồng Thịnh:

- Đối với 01 hộ đất vườn đã kiểm kê nhưng chưa đồng ý về diện tích, loại đất.
- Đối với 01 hộ có đất vườn không đồng ý cho kiểm kê.
- Đối với DT 348,9 m² đất nông nghiệp của 2 hộ đã có QĐ phê duyệt nhưng không nhận tiền bồi thường.

* Giải pháp – đề xuất:

- 01 hộ đất vườn đã kiểm kê nhưng chưa đồng ý về diện tích, loại đất, đề nghị Ban QLDA ĐTXD tiếp tục làm việc, giải thích với hộ để thống nhất.
- 01 hộ có đất vườn không đồng ý cho kiểm kê, đề nghị Ban QLDA ĐTXD thực hiện thủ tục kiểm đếm bắt buộc đối với hộ này.
- 02 hộ đã có QĐ phê duyệt nhưng không nhận tiền, đề nghị Ban QLDA ĐTXD củng cố và hoàn thiện hồ sơ phục vụ công tác cưỡng chế đối sau này (nếu có).

Ngoài ra, để giải quyết các tồn tại này được dứt điểm, cần có cơ chế linh hoạt để tạo động lực cho người thực hiện công việc GPMB và để người dân bị thu hồi đồng thuận.

II.4. Đánh giá kết quả thực hiện năm 2025:

1. Ưu điểm:

- Đã hoàn thành chỉ tiêu: Tạm ứng cổ tức.
- Đã hoàn thành chỉ tiêu cho thuê nhà xưởng.
- Đã hoàn thành và vượt chỉ tiêu thu tiền cho thuê nhà xưởng.
- Đã trả hết nợ ngân hàng vietcombank tại Vinh Sơn Hà Nam và Hạ tầng Sông Lô.
- Hoàn thiện được toàn bộ hệ thống PCCC và Xử lý nước thải tập trung tại từng khu nhà xưởng cho thuê. Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.
- Ban Tổng giám đốc duy trì báo cáo hàng tuần, hàng tháng, hàng quý, hàng năm với HĐQT để đánh giá công việc đã thực hiện và khắc phục những tồn tại, khó khăn một cách kịp thời nhằm thực hiện tốt nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đề ra.
- Ban Tổng giám đốc và cán bộ công nhân viên đã và đang áp dụng chuyển đổi số (base) trong công việc hàng ngày và các báo cáo thường kỳ nên công việc được xử lý nhanh hơn, hiệu quả hơn.

2. Nhược điểm:

- Không hoàn thành chỉ tiêu: Doanh thu (chỉ đạt 99,5%), Lợi nhuận sau thuế (chỉ đạt 98,5%). chỉ tiêu Tài sản giảm 11% so với kế hoạch do không thực hiện được dự án CCN Đồng Thịnh theo kế hoạch nên đã trả hết nợ ngân hàng.
- Tổng giám đốc và bộ máy giúp việc cho Ban Tổng giám đốc còn yếu kém, chủ yếu kiêm nhiệm. Chưa sử dụng công nghệ nhiều vào công việc.
- Chưa hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng 100% để được giao đất tại CCN Đồng Thịnh.

II.5. Tình hình tài sản của Công ty (tính đến 31/12/2025) và kết quả kinh doanh năm 2025:

1. Kết quả năm 2025:

Theo sổ sách kế toán, tổng giá trị tài sản Công ty đang quản lý tính đến 31/12/2025 là: **214.849.802.168 đồng**. Trong đó vốn góp của chủ sở hữu có **106.718.460.000** đồng (gồm 41 cổ đông sở hữu 10.671.846 cổ phần với mệnh giá 10,000đ/cp); Cụ thể theo Báo cáo tài chính năm 2025 dưới đây.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	72.817.343.970	77.896.632.351
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1.081.658.263	1.080.681.107
1. Tiền	111	1.081.658.263	1.080.681.107
2. Các khoản tương đương tiền	112		
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2.834.853.295	3.988.731.646
1. Chứng khoán kinh doanh	121	1.134.853.295	1.084.319.200
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	1.700.000.000	2.904.412.446
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	49.257.599.720	49.127.982.074
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	295.806.661	403.692.752
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	683.760.450	568.300.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	48.526.191.609	48.404.148.322

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(248.159.000)	(248.159.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		
IV. Hàng tồn kho	140	12.145.675	540.000
1. Hàng tồn kho	141	12.145.675	540.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	19.631.087.017	23.698.697.524
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17.432.540.842	18.029.148.026
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	2.198.546.175	5.669.549.498
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	142.032.458.198	153.500.708.084
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		
II. Tài sản cố định	220	2.529.925.219	975.228.957
1. Tài sản cố định hữu hình	221	2.529.925.219	975.228.957
- Nguyên giá	222	4.020.357.583	2.140.002.128
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(1.490.432.364)	(1.164.773.171)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
3. Tài sản cố định vô hình	227		
III. Bất động sản đầu tư	230	70.593.672.424	78.440.503.778
- Nguyên giá	231	118.363.026.842	117.980.285.404
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	(47.769.354.418)	(39.539.781.626)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	8.387.155.282	6.477.767.125
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	8.387.155.282	6.477.767.125
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		
VI. Tài sản dài hạn khác	260	60.521.705.273	67.607.208.224
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	60.521.705.273	67.607.208.224
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		
4. Tài sản dài hạn khác	268		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	214.849.802.168	231.397.340.435

NGUỒN VỐN			
C - NỢ PHẢI TRẢ	300	62.174.719.456	85.766.171.158
I. Nợ ngắn hạn	310	45.507.261.909	27.030.873.869
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19.180.800	87.926.461
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.015.868.051	1.496.347.430
4. Phải trả người lao động	314		
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	128.060.061	
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16.491.123.284	14.737.790.539
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.527.547.590	5.451.589.576
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14.550.000.000	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	6.775.482.123	5.257.219.863
II. Nợ dài hạn	330	16.667.457.547	58.735.297.289
1. Phải trả người bán dài hạn	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		
7. Phải trả dài hạn khác	337	16.667.457.547	16.667.457.547
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		42.067.839.742
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	152.675.082.712	145.631.169.277
I. Vốn chủ sở hữu	410	152.675.082.712	145.631.169.277
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	107.068.460.000	107.068.460.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		

8. Quỹ đầu tư phát triển	418	12.188.599.519	12.188.599.519
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	33.459.630.662	26.405.496.230
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	(41.607.469)	(31.386.472)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	214.849.802.168	231.397.340.435

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Năm trước	Năm nay	Tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu trong đó	54.138.300.282	57.750.755.103	6,67%
1.1	<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, XLNT</i>	49.000.194.630	55.136.362.995	12,52%
1.2	<i>Doanh thu thi công, DT khác, thu nhập khác</i>	5.138.105.652	2.614.392.108	-49,12%
2	Chi phí tài chính	6.971.662.162	2.851.233.104	-59,10%
3	Chi phí giá vốn hàng bán	18.457.427.448	19.229.018.230	4,18%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.545.125.944	4.608.131.255	1,39%
5	Thu nhập khác	18.979.355	220.000.010	1.059,15%
6	Chi phí khác	411.548.180	204.236.949	-50,37%
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.771.515.903	31.078.135.575	30,74%
8	Chi phí thuế TNDN	3.349.505.350	5.457.157.215	62,92%
9	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.422.010.553	25.620.978.360	25,45%
9-1	Lợi nhuận sau thuế của tổng Công ty	20.431.243.072	25.631.199.358	25,45%
9-2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(9.232.519)	(10.220.998)	-10,71%

2. So sánh một số chỉ tiêu chính năm 2024 và 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm 2024	Số cuối năm 2025	Tăng+, giảm -
1	Tài sản	231.397.842.310	214.849.802.168	-7,15%
2	Nợ phải trả	85.766.171.158	62.174.719.456	-27,51%
3	Vốn chủ sở hữu	145.631.169.277	152.675.082.712	4,84%
4	Doanh thu (DTBH và CCDV+DT TC)	54.157.279.637	57.970.755.113	7,04%
5	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.431.243.072	25.631.199.358	25,45%

3. Phân bổ lợi nhuận sau thuế năm 2025 cho các quỹ như sau:

Nội dung	Tỷ lệ	Số tiền (đ)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	100%	25.631.199.358
Phân phối các quỹ như sau		
1. Quỹ đầu tư phát triển:	0%	-
2. Quỹ khen thưởng Ban quản trị, điều hành:	5%	1.281.559.968
3. Quỹ khen thưởng phúc lợi:	4%	1.025.247.974
4. Quỹ trả cổ tức:	91%	23.324.391.416

III. ĐỊNH HƯỚNG VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026:

III.1. Định hướng năm 2026.

1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Trên cơ sở kết quả kinh doanh của công ty trong năm 2025; đánh giá tình hình kinh tế trong nước và quốc tế vẫn còn những khó khăn, nên trong năm 2026 Công ty cần có những định hướng phát triển như sau:

* Tại 2 dự án nhà xưởng cho thuê ở KCN Khai Quang và KCN Châu Sơn:

Hoàn thiện các dịch vụ cung ứng nhằm duy trì hoạt động cho thuê ổn định của 06 dãy nhà xưởng tại lô CN12 - KCN Khai Quang; Và 11 dãy nhà xưởng tại KCN Châu Sơn.

Thường xuyên liên lạc với các nhà môi giới để chủ động kịp thời liên hệ cho thuê nhà xưởng khi có khách hàng trả lại.

*** Tại dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng CCN Đồng Thịnh:**

Tập trung hoàn thiện việc đền bù giải phóng mặt bằng 100% để được giao đất và thực hiện các thủ tục pháp lý để thi công hạ tầng CCN.

Chuẩn bị thủ tục pháp lý cho dự án nhà xưởng cho thuê 3ha tại CCN Đồng Thịnh.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Bằng thực tiễn đã triển khai hai dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Khai Quang tỉnh Vĩnh Phúc, và dự án nhà xưởng tại KCN Châu Sơn tỉnh Hà Nam cho thấy, chiến lược và bước đi của việc kinh doanh nhà xưởng cho thuê là lựa chọn đúng đắn, đem lại hiệu quả kinh tế, bởi việc thực hiện các dự án như vậy bộ máy nhân sự chỉ cần đơn giản, gọn nhẹ trong khi đó nguồn thu tiền ổn định đều hàng năm. Do vậy chiến lược phát triển công ty trong vài năm tới sẽ theo các định hướng sau:

- Triển khai dự án Cụm Công nghiệp Đồng Thịnh huyện Sông Lô, tập trung phát triển lĩnh vực cho thuê đất và cho thuê nhà xưởng.

- Tìm kiếm cơ hội đầu tư, lựa chọn lĩnh vực mới khi có điều kiện.

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng: đảm bảo việc làm cho người lao động và chấp hành tốt việc bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy trong quá trình hoạt động kinh doanh.

- Tạo việc làm, thu nhập ổn định và tăng hơn nữa cho cán bộ công nhân viên.

III.2. Kế hoạch năm 2026:

1. Tại Công ty mẹ.

- Duy trì hoạt động ổn định của dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Khai Quang, thường xuyên bám sát các doanh nghiệp nhất là các doanh nghiệp sắp hết kỳ hạn thuê để ký hợp đồng cho kỳ hạn mới với giá thuê phù hợp với sự tăng giá của bất động sản.

- Tìm kiếm khách hàng thuê thay thế khách hàng cũ khi khách hàng cũ chấm dứt hợp đồng thuê.

- Chuẩn bị sẵn thủ tục pháp lý cho dự án kho xưởng xây sẵn tại CCN Đồng Thịnh.

- Nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn cho ban điều hành và CBCNV.

- Tiếp tục duy trì và phát triển mảng kinh doanh cổ phiếu trên sàn chứng khoán.

- Nộp hồ sơ cấp phép cải tạo nhà xưởng.

- Quan tâm đặc biệt tới hệ thống PCCC khu nhà xưởng cho thuê.

- Kí gia hạn và tăng giá các hợp đồng thuê đến hạn (xưởng 2 ngăn 2, xưởng 3 ngăn 2, xưởng 5 ngăn 2).

2. Tại Công ty con Viso Hà Nam.

- Duy trì hoạt động ổn định của các nhà xưởng đang cho thuê tại khu NXCT ở Châu Sơn. Tìm kiếm khách hàng thuê thay thế khách hàng cũ khi khách hàng cũ chấm dứt hợp đồng thuê.

- Ký gia hạn các hợp đồng thuê nhà xưởng khi đến hạn (X1N1; X1N2; X2; X4; X11N1; X11N2).

3. Tại Công ty con Hạ tầng Sông Lô.

*** Thủ tục pháp lý:**

- Hoàn thiện chi trả tiền cho phần diện tích 1.414,3m² đất nông nghiệp theo quyết định được UBND xã ra quyết định phê duyệt.

- Triển khai hồ sơ đề nghị tiếp tục gia hạn dự án CCN Đồng Thịnh do vướng mắc trong quá trình GPMB và nhà đầu tư chưa được giao đất thực hiện dự án (triển khai vào quý IV/2026 do tiến độ dự án được gia hạn đến tháng 02/2027).

- Tiếp tục gửi công văn báo cáo UBND tỉnh Phú Thọ về những khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB để sớm hoàn thành GPMB và được giao đất.

*** Công tác đền bù giải phóng mặt bằng:**

- Phối hợp với UBND xã Sông Lô đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động người dân hợp tác trong quá trình thực hiện GPMB. Nếu người dân vẫn không phối hợp đề nghị UBND xã thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Đối với DT 735,5 m² đất nông nghiệp của 5 hộ và DT 913,2 m² đất vườn của 4 hộ: Đơn đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng đẩy nhanh tiến độ thực hiện, đề nghị lập hồ sơ kiểm đếm bắt buộc theo quy định đối với những hộ không phối hợp cho kiểm đếm.

- Đối với DT 348,9 m² đất NN của 2 hộ đã có trong QĐ phê duyệt nhưng không nhận tiền bồi thường: Phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng củng cố và hoàn thiện hồ sơ phục vụ công tác cưỡng chế sau này (nếu có).

*** Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng:**

- Hoàn thiện thiết kế kỹ thuật thi công modul 1 (750m³/ng.đ) của trạm XLNT tập trung kèm nghiên cứu để xin cấp giấy phép môi trường (nếu có).

- Xin phép xây dựng các hạng mục hạ tầng, xin phép đấu nối giao thông,...

- Thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật CCN Đồng Thịnh.

4. Kế hoạch tài chính cho năm 2026.

* Viso Vĩnh Phúc thu xếp nguồn vốn bằng việc thu tiền cho thuê nhà xưởng, thu LNST từ Công ty con, để phục vụ chi phí điều hành và trả lương cho người lao động, trả lãi

vay, cho HTSL vay vốn, chi phí vận hành khu NXCT và các dự án có thể phát sinh trong năm 2026.

Chi trả cổ tức cho các cổ đông: Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền là 18%/vốn điều lệ, trong đó:

- + Lần 1: Trả 5% bằng tiền vào tháng 03/2026.
- + Lần 2: Trả 5% bằng tiền vào tháng 06/2026.
- + Lần 3: Trả 3% bằng tiền vào tháng 09/2026.
- + Lần 4: Trả 5% bằng tiền vào tháng 12/2026.

Nguồn chi trả: Lợi nhuận sau thuế sau khi đã phân bổ các quỹ.

* Viso Hà Nam thu xếp nguồn vốn bằng việc thu tiền cho thuê nhà xưởng để phục vụ chi phí điều hành và trả lương cho người lao động, trả hết tiền gốc và lãi vay cá nhân, cấp LNST về Công ty mẹ, chi phí vận hành khu NXCT và các đầu tư khác phát sinh trong năm 2026.

* Hạ tầng Sông Lô thu xếp nguồn vốn bằng việc vay vốn công ty mẹ để phục vụ chi phí điều hành, trả lương cho người lao động, trả hết tiền gốc, lãi vay cá nhân, phục vụ đền bù giải phóng mặt bằng nốt diện tích còn lại, đầu tư xây dựng hạ tầng CCN, chi trả các chi phí đầu tư xây dựng phát sinh trong năm 2026.

a) Dự tính thu chi năm 2026

Dự kiến dòng tiền tổng công ty năm 2026

ĐVT: tỉ đồng

STT	Diễn giải	Tổng Công ty		Tồn	Ghi chú
		Thu	Chi		
1	Tồn tiền mặt, TKNH, TGTK	2,781			VP+HN+HTSL
2	Thu tiền cho thuê nhà xưởng, và CT phụ trợ các doanh nghiệp	60,100			VP+HN
3	Thu tiền nước sinh hoạt, XLNT, thu khác	1,280			VP+HN
4	Chi tạm cổ tức 18% VDL		19,608		VP
5	Chi nộp thuế TNCN, TNDN, GTGT		6,265		VP+HN
6	Chi phí lương, BHXH, thưởng		4,651		VP+HN+HTSL
7	Chi phí vận hành TBA, XLNT, Phí QL, điện, nước, tiền đất thô, dự phòng sửa chữa nhà xưởng, chi khác,..		4,970		VP+HN
8	Trả tiền gốc vay vốn cá nhân		14,350		HN+HTSL

9	Trả tiền lãi các nhân		1,157		HN+HTSL
10	Chi tiếp tiền GPMB+thưởng theo QĐ phê duyệt đợt 5 (Dự kiến)		0,300		HTSL
11	Chi xây dựng hạ tầng CCN Đồng Thịnh		9,400		HTSL
Cộng		64,161	60,701	3,460	

c) Kế hoạch phân bổ các quỹ đối với lợi nhuận sau thuế năm 2026

STT	Nội dung	Tỷ lệ phân bổ %/LNST
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	4%
2	Quỹ khen thưởng HĐQT và BDH	5%
3	Quỹ chi trả cổ tức	91%

d) Kế hoạch chi trả cổ tức lũy kế còn dư đến hết năm 2025 (33.459.630.662 đ)

STT	Nội dung	Tỷ lệ chi trả	Thời gian
1	Chi trả cổ tức	18% VDL	5% vào tháng 03/2026
			5% vào tháng 06/2026
			3% vào tháng 09/2026
			5% vào tháng 12/2026

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Phê chuẩn báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026.

2. Phê chuẩn một số nội dung và chỉ tiêu kinh doanh của năm 2026, cụ thể như sau:

2.1. Nội dung đề xuất phê chuẩn:

a/ Vay vốn và thi công CCN Đồng Thịnh:

- Thông qua việc Công ty CP đầu tư Hạ tầng Sông Lô vay vốn Công ty mẹ:

Số tiền vay tối đa 28.000.000.000 (hai mươi tám tỉ) đồng. Thời hạn vay tối đa 12 tháng.

- Thông qua việc thi công hạ tầng CCN Đồng Thịnh của Công ty cổ phần đầu tư Hạ tầng Sông Lô, tổng chi phí đầu tư dự kiến 60.000.000.000 (sáu mươi tỉ) đồng.

Ủy quyền cho HĐQT công ty quyết định vay vốn, thi công xây dựng, tuân thủ các quy định của công ty và pháp luật hiện hành.

b/ Tiếp tục duy trì mảng kinh doanh tài chính.

Ủy quyền cho HĐQT công ty quyết mảng kinh doanh tài chính, tuân thủ các quy định của công ty và pháp luật hiện hành.

2.2. Phê chuẩn một số chỉ tiêu chính, cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	Tỉ đồng	214,85	269,35	25,37%
2	Doanh thu	Tỉ đồng	57,97	62,70	8,16%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỉ đồng	25,63	29,09	13,49%
4	Mức chi trả cổ tức cho các cổ đông, bằng tiền	%	15	18	120%
	Thực hiện tháng 3	%	5	5	0,00%
	Thực hiện tháng 6	%		5	100,00%
	Thực hiện tháng 9	%	0	3	100,00%
	Thực hiện tháng 12	%	5	5	0,00%
5	Tổng quỹ lương trong đó	Tỉ đồng	3,672	3,820	4,03%
5.1	Cán bộ công nhân viên	Tỉ đồng	2,866	3,000	4,68%
5.2	HĐQT và các TV chuyên trách	Tỉ đồng	0,806	0,820	1,74%

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty, Kính trình Đại hội xem xét, thảo luận và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông.
- TVHĐQT;
- Lưu VT.

Tổng giám đốc

Đã ký

Phạm Thị Thanh Mai