

BÁO CÁO

Hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ hiện hành (“Điều lệ”) Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO (“Công ty”);

Căn cứ báo cáo tài chính của Công ty lập cho năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;

Căn cứ Kết quả kiểm tra giám sát quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025,

Ban kiểm soát (“BKS”) Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO (“IDICO-QUEVO”) xin báo cáo Cổ đông kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

1. Nhân sự

BKS được Hội đồng quản trị (“HĐQT”) thành lập theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2023 của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bầu với 03 thành viên:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Ông Vũ Tuấn Anh	Trưởng BKS	12/05/2023	Cử nhân kế toán – kiểm toán
2	Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Thành viên BKS	12/05/2023	Cử nhân kinh tế
3	Bà Phan Tuyết Mai	Thành viên BKS	12/05/2023	Cử nhân Luật

2. Tổng kết các cuộc họp

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Vũ Tuấn Anh	02/02	100%	100%

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
2	Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	02/02	100%	100%
3	Bà Phan Tuyết Mai	02/02	100%	100%

Các cuộc họp BKS được diễn ra theo đúng quy định tại Quy chế hoạt động BKS đã ban hành.

3. Thù lao và chi phí hoạt động của BKS trong năm 2025

- Về thù lao của BKS năm 2025: chi tiết thù lao của các thành viên BKS được báo cáo, công bố theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Ngoài phần thù lao này, các thành viên BKS không hưởng thêm các khoản lợi ích hay thù lao nào khác.

- Chi phí hoạt động của BKS năm 2025: tuân thủ theo các quy định và quy chế nội bộ của Công ty.

4. Hoạt động của BKS

Hoạt động của BKS tuân thủ theo Quy chế hoạt động đã được ban hành, các quy định pháp luật điều chỉnh liên quan trên cơ sở phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế hoạt động của Công ty. Một số hoạt động trọng tâm của BKS trong năm 2025 như sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc (BGĐ) trong việc quản lý và điều hành công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, BGĐ công ty.

- Giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện việc chấp hành Điều lệ Công ty, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Quy chế, Quy định quản lý nội bộ Công ty.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cân trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.

- Kiểm tra tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính (BCTC).

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của BCTC, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm và 06 tháng của Công ty.

- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập, trao đổi với Ban giám đốc về các ý kiến phản hồi để cùng hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định báo cáo tài chính năm 2025.

- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ, Nghị quyết ĐHĐCĐ và Quy chế hoạt động của BKS.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Kết quả kiểm tra, đánh giá tình hình tài chính

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành.

- BKS đã xem xét BCTC bán niên và cả năm 2025 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập.

- Các BCTC được lập và trình bày trung thực, phù hợp với 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 BCTC. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2025.

- Giao dịch với các bên liên quan được kiểm tra chặt chẽ và được thuyết minh đầy đủ, không phát hiện bất thường trong các giao dịch.

2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2025

Trên cơ sở báo cáo tài chính của Công ty lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam lập ngày 20/03/2025, Ban Kiểm soát nhận thấy Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với quy định hiện hành, phản ánh đầy đủ và xác thực hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty. Một số chỉ tiêu chính như sau:

2.1. Giá trị tài sản và nguồn vốn của Công ty tại ngày 31/12/2025:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2025
Tài sản ngắn hạn	737.487
Tài sản dài hạn	468.173
Tổng cộng tài sản	1.205.660
Nợ phải trả	1.018.594
Vốn chủ sở hữu	187.066
Tổng cộng nguồn vốn	1.205.660
Cơ cấu tài sản	100%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	61,17%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	38,83%
Cơ cấu nguồn vốn	100%
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	84,48%
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	15,52%
Các chỉ số tài chính	
- Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	5,45 lần
- Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Không tính chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện" trong Nợ phải trả)	1,52 lần
- Khả năng thanh toán tổng quát (Tổng tài sản/Nợ phải trả)	1,18 lần

Các số liệu trên cho thấy tình hình tài chính của IDICO-QUEVO như sau:

- Cơ cấu tài sản của Công ty có tỷ trọng tài sản ngắn hạn chiếm 61,17% tổng tài sản, phản ánh đặc thù hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp với nguồn tiền và các khoản phải thu từ khách hàng thuê đất chiếm tỷ trọng lớn.

- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu ở mức 5,45 lần chủ yếu do khoản doanh thu nhận trước từ hợp đồng cho thuê lại đất đã thu tiền trước của khách hàng được ghi nhận trong nợ phải trả. Khi loại trừ khoản mục này, hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu chỉ còn 1,52 lần, cho thấy mức độ đòn bẩy tài chính của Công ty ở mức hợp lý và an toàn.

- Hệ số khả năng thanh toán tổng quát đạt 1,18 lần, cho thấy tổng tài sản của Công ty lớn hơn nghĩa vụ nợ phải trả, đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn..

2.2. Kết quả sản xuất kinh doanh:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025
1. Tổng doanh thu và thu nhập khác	537.875	636.663
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	516.137	602.034
- Doanh thu hoạt động tài chính	21.433	34.060
- Thu nhập khác	305	569
2. Tổng chi phí	208.466	205.531
3. Lợi nhuận kế toán trước thuế	329.409	431.132
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.175	104.803
5. Lợi nhuận sau thuế	262.082	344.627

Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2025 tăng trưởng tương ứng 18,37% và 31,5% so với cùng kỳ năm trước.

2.3. Tình hình hoạt động:

- Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành bất động sản nói chung cũng như tình hình của IDICO-QUEVO nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.

- BGD và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Về nhân sự, BGD tiếp tục củng cố, kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của IDICO-QUEVO.

- Các bộ phận phòng ban tiếp tục kiện toàn hệ thống các quy chế, quy trình vận hành và nâng cao vai trò kiểm soát rủi ro ở tuyến đầu.

3. Công tác quản lý tài chính, kế toán

3.1. Công tác huy động vốn:

Năm 2025, Công ty đã tự chủ động về nguồn vốn để phục vụ đầu tư xây dựng, không phải vay vốn ngân hàng.

3.2. Công tác quản lý công nợ:

- Công nợ tại thời điểm 31/12/2025:

+ Nợ phải thu: 36,6 tỷ đồng

+ Nợ phải trả: 1.018,6 tỷ đồng (trong đó khoản doanh thu nhận trước của khách hàng thuê lại đất là 733,6 tỷ đồng, chiếm 72% nợ phải trả)

+ Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi: 0,156 tỷ đồng

4. Kết quả giám sát đối với hoạt động của HĐQT, BGD và đánh giá sự phối hợp giữa BKS với HĐQT, BGD, cổ đông

- Trong năm 2025, bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục có nhiều biến động khó lường, đặc biệt là các thay đổi trong chính sách thương mại và thuế quan của Hoa Kỳ đối với một số quốc gia, đã tạo ra những tác động nhất định đến hoạt động thương mại và đầu tư toàn cầu. Trong nước, mặc dù nền kinh tế vẫn duy trì đà tăng trưởng tích cực, song thị trường bất động sản khu công nghiệp và xây dựng vẫn trong quá trình phục hồi và chịu ảnh hưởng từ các yếu tố vĩ mô nêu trên, HĐQT và BGD đã có sự thích ứng nhanh chóng, linh hoạt với ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp của thị trường nói chung. Các thành viên trong BKS nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc của HĐQT và BGD và đạt được kết quả kinh doanh tích cực.

- Trong năm 2025, HĐQT và BGD đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ.

- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, BKS luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên BGD và các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác. Trong năm 2025, BKS luôn tiếp thu các ý kiến của Cổ đông liên quan đến công tác quản lý của HĐQT và công tác điều hành của BGD.

5. Báo cáo về các giao dịch nội bộ

- Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát chặt chẽ và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ, quy định của IDICO-QUEVO, không phát hiện xung đột lợi ích trong các giao dịch với các bên liên quan.

III. KIẾN NGHỊ CỦA BKS

Trên cơ sở kết quả giám sát tình hình quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý tài chính của IDICO-QUEVO, thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát kiến nghị với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc một số nội dung như sau:

- HĐQT, BGD và quản lý các phòng ban tiếp tục phối hợp và cung cấp thông tin kịp thời để BKS tiếp tục thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ.

- BGD cần nâng cao vai trò kiểm soát và tự kiểm soát để giảm thiểu rủi ro trong hoạt động; trong đó, tăng cường ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị, kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống.

- BGD có kế hoạch cụ thể để cập nhật thông tin mới nhằm cải thiện hệ thống quy trình nghiệp vụ và triển khai tập huấn thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và đơn vị; nâng cao ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

- Đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nhằm tạo quỹ đất sạch sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư và đảm bảo kế hoạch kinh doanh của Công ty.

- Thường xuyên cập nhật kế hoạch dòng tiền hàng tháng để đảm bảo thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản chi trả cổ tức, chi phí đầu tư, chi phí hoạt động, và tối ưu hiệu quả sử dụng dòng tiền.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2026

Định hướng hoạt động của BKS IDICO-QUEVO trong năm 2026 với các nội dung chủ yếu như sau:

- Tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, quyền hạn và hoàn thành mục tiêu của BKS đúng theo Quy chế hoạt động của BKS; hoàn thành các nhiệm vụ khác theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

- Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết ĐHCĐ, Nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của IDICO-QUEVO; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.

- Thực hiện thẩm định BCTC bán niên và BCTC năm theo quy định; phối hợp với HĐQT, BGĐ cùng các đơn vị trong IDICO để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của IDICO-QUEVO.

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các phòng ban trong IDICO-QUEVO và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty.

- Tham gia thảo luận với đơn vị kiểm toán những vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính hàng năm để phối hợp giải quyết các vướng mắc (nếu có).

- Các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động của BKS.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VP.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Vũ Tuấn Anh