

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT NÊN KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG. TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO KỸ THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẦU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT THÔNG QUA ĐẦU GIÁ CÔNG KHAI

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM



Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3942 5972

Fax: (024) 3942 2866

Email: dsvn@vr.com.vn

Website: <https://vr.com.vn/>

TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT

Địa chỉ: SN 02 Hạc Thành, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam

Điện thoại: (0237) 3852 083

Email: cpthongnhat@gmail.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BÁN ĐẦU GIÁ



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA

Trụ sở chính: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39334666

Fax: (024) 39334668

Email: support@apsc.vn

Website: <https://apsc.vn>

Tháng 10/2025

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT NÊN KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG. TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO KỸ THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT THÔNG QUA ĐẤU GIÁ CÔNG KHAI

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:
TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**

TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM



Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3942 5972

Fax: (024) 3942 2866

Email: dsvn@vr.com.vn

Website: <https://vr.com.vn/>

TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH THỐNG NHẤT

Địa chỉ: SN 02 Hạc Thành, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam

Điện thoại: (0237) 3852 083

Email: cpthongnhat@gmail.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BÁN ĐẤU GIÁ



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA

Trụ sở chính: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39334666

Fax: (024) 39334668

Email: support@apsc.vn

Website: <https://apsc.vn>

Tháng 10/2025

MỤC LỤC

CÔNG BỐ THÔNG TIN	3
CƠ SỞ PHÁP LÝ	3
THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	6
I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	7
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	7
2. Tổ chức tư vấn	7
II. CÁC KHÁI NIỆM, CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	9
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	11
1. Giới thiệu chung về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	11
2. Quá trình hình thành và phát triển	11
3. Ngành nghề kinh doanh	12
4. Mối quan hệ với Tổ chức có vốn được chuyển nhượng	13
5. Số cổ phần sở hữu.....	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG	14
1. Giới thiệu chung về Tổ chức có vốn được chuyển nhượng.....	14
2. Quá trình hình thành và phát triển	14
3. Ngành nghề kinh doanh	15
4. Cơ cấu bộ máy quản lý	17
5. Cơ cấu cổ đông	20
6. Danh sách công ty mẹ và công ty con, công ty liên kết	21
7. Hoạt động kinh doanh.....	21
8. Kết quả hoạt động kinh doanh	24
9. Ý kiến kiểm toán trên BCTC năm 2024	25
10. Vị thế trong ngành và triển vọng phát triển ngành	25
11. Tình hình sử dụng lao động	26
12. Tình hình tài chính.....	27
13. Tình hình sử dụng các cơ sở nhà, đất của Công ty	29
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	32
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	32
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	32
17. Thông tin khác	32



V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	33
1. Loại cổ phần.....	33
2. Mệnh giá	33
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	33
4. Giá khởi điểm để đấu giá.....	33
5. Cơ sở tính giá khởi điểm.....	33
6. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	33
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá.....	33
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: Quý IV/2025.....	33
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	34
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	34
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn.....	34
12. Các loại thuế và thuế suất Công ty đang áp dụng.....	34
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn	34
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	36
VII.CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	37
1. TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	37
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN	37
3. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ.....	37
4. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN	37
VIII.BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	39

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Về việc chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất thông qua đấu giá công khai)

CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Doanh nghiệp 59”);
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“Luật Chứng khoán 54”);
- Căn cứ Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp (“Luật số 69”);
- Căn cứ Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (“Nghị định số 91”);
- Căn cứ Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (“Nghị định số 32”);
- Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP (“Nghị định số 140”);
- Căn cứ Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 (“Nghị định số 167”);
- Căn cứ Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26/8/2025 về việc công bố các nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp (Luật số 69/2014/QH13) tiếp tục có hiệu lực;

- Căn cứ Quyết định số 22/2021/QĐ-TTg ngày 02/07/2021 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi sở hữu, sắp xếp lại, thoái vốn giai đoạn 2021-2025 (“Quyết định số 22”);
- Căn cứ Quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 17/03/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2021-2025” (“Quyết định số 360”);
- Căn cứ Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025 (“Quyết định 1479”);
- Căn cứ Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ (“Thông tư số 36/2021/TT-BTC”);
- Căn cứ Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ (“Thông tư số 16/2023/TT-BTC”);
- Căn cứ Quyết định số 562/QĐ-TTg ngày 26/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đường sắt Việt Nam giai đoạn đến hết năm 2025 (“Quyết định số 562/QĐ-TTg”);
- Căn cứ Quyết định số 600/QĐ-ĐS ngày 15/5/2025 của Tổng công ty Đường sắt Việt Nam về việc phê duyệt dự toán chi phí thuê Tư vấn xây dựng phương án thoái vốn, xây dựng hồ sơ công bố thông tin và tổ chức bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty ĐSVN tại các công ty cổ phần có vốn góp không chi phối của Tổng công ty (“Quyết định số 600/QĐ-ĐS”);
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 10/2025/HĐTV/APSC-VNR ngày 07/08/2025 giữa Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam và CTCP Chứng khoán Alpha;
- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 060/2025/05-NVACN/CTTĐG ngày 05/08/2025 do Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA phát hành;



- Căn cứ Quyết định số ~~1897~~/QĐ-ĐS ngày ~~19~~/~~11~~/2025 của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất;
- Các văn bản hiện hành và các hồ sơ, tài liệu liên quan khác.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Số lượng cổ phần do VNR sở hữu: 264.965 cổ phần, chiếm 12,87% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Phương thức chuyển nhượng: Bán đấu giá công khai theo thông thường
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng: **264.965 cổ phần**, tương đương **100%** số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- Giá khởi điểm: **12.200 đồng/cổ phần**
- Tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (APSC)
- Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (APSC)
- Đối tượng tham gia: Các nhà đầu tư (tổ chức, cá nhân) trong nước đủ điều kiện tham gia mua cổ phần theo quy định của pháp luật về góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư tại doanh nghiệp Việt Nam và quy định của pháp luật chuyên ngành.
- Thời gian dự kiến thực hiện: Quý IV/2025

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]



I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng
TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

Địa chỉ : Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3942 5972 Fax: (024) 3942 2866

Ông **Trần Anh Tuấn** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

(Được Ủy quyền theo Quyết định số ~~1897~~ /QĐ-ĐS ngày ~~19~~ /~~11~~ /2025 của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin, số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA

Địa chỉ : Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3933 4666 Fax: (024) 3933 4668

Ông **Nguyễn Anh Trung** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đầu giá công khai cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam do Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 10/2025/HĐTV/APSC-VNR ký ngày 07/08/2025 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha với Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam về tư vấn xây dựng phương án thoái vốn, xây dựng hồ sơ công bố thông tin và tổ chức bán đầu giá cổ phần của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại các công ty cổ phần có vốn góp không chi phối của Tổng công ty. Bản công bố thông tin này có những lưu ý, điều kiện và hạn chế sau:

- Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng, dựa trên các thông tin và số liệu do VNR và Thống Nhất cung cấp, cũng như được tham khảo từ các nguồn mà chúng tôi coi là đáng tin cậy. Các Báo cáo tài chính được thu thập và sử dụng trong Bản công bố thông tin



này là báo cáo tài chính các năm 2023, 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Bình An và Báo cáo tài chính tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất;

- Bản công bố thông tin này chỉ đề cập những thông tin tình hình sử dụng đất (nếu có) của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất đến ngày 31/12/2024. Các sự kiện xảy ra sau ngày này chưa được đề cập và Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, Tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản công bố thông tin đối với các sự kiện này trừ những thông tin trọng yếu liên quan đến đợt chuyển nhượng vốn cổ phần của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất;
- Chúng tôi giả định rằng CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ về hoạt động và kinh doanh;
- Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

II. CÁC KHÁI NIỆM, CÁC TỪ VIẾT TẮT

- **Tổ chức chuyển nhượng vốn:** Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam
- **Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- **Bản công bố thông tin:** Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- **Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- **Cổ phiếu:** Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
- **Cổ đông:** Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
- **Cổ tức:** Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
- **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- **Tổ chức tư vấn:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha

Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

- **VNR/Tổng Công ty:** Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam
- **Thống Nhất:** Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- **APSC:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha
- **ĐHĐCĐ:** Đại hội đồng cổ đông
- **HĐQT:** Hội đồng quản trị

- BKS:	Ban kiểm soát
- TGĐ:	Tổng Giám đốc
- BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
- CBNV:	Cán bộ nhân viên
- TNDN:	Thu nhập doanh nghiệp
- TSCĐ:	Tài sản cố định
- TSLĐ:	Tài sản lưu động
- VCSH:	Vốn chủ sở hữu
- DTT:	Doanh thu thuần
- LNST:	Lợi nhuận sau thuế
- VĐL:	Vốn điều lệ
- BCTC:	Báo cáo tài chính
- CP:	Cổ phần
- CTCP:	Công ty cổ phần
- TMCP:	Thương mại cổ phần
- GCNĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- CC/CCCD:	Căn cước/Căn cước công dân
- VND:	Việt Nam Đồng
- Điều lệ:	Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

1. Giới thiệu chung về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng

- Tên Công ty: Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam
- Tên tiếng Anh: Vietnam Railways
- Tên viết tắt: VNR
- Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 3942 5972 Fax: (024) 3942 2866
- Website: <https://vr.com.vn>
- Logo:



- Giấy CNĐKDN: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105052 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 26/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11/08/2025.
- Vốn điều lệ: 3.250.000.000.000 đồng (Ba nghìn hai trăm năm mươi tỷ đồng)
- Người đại diện pháp luật: Ông Hoàng Gia Khánh Chức vụ: Tổng giám đốc

2. Quá trình hình thành và phát triển

- 1881: Khởi công tuyến đường sắt đầu tiên tại Việt Nam và Đông Dương có chiều dài 71 km nối Sài Gòn với Mỹ Tho.
- 1936: Hoàn thành mạng đường sắt Việt Nam với tổng chiều dài 2.600km.
- 1946: Ngày 21-10 Chủ tịch Hồ Chí Minh đi tuyến tàu hỏa đầu tiên sau khi Việt Nam giành độc lập từ Hải Phòng về Hà Nội, Người đã gửi thư cho ĐSVN khen ngợi nhân viên hỏa xa. Từ đó ngày này được chọn là Ngày truyền thống của ĐSVN.
- 1955: Thủ tướng Chính phủ ra quyết định thành lập Tổng cục Đường sắt.
- 1976: Sau 36 năm chia cắt, tuyến đường sắt giữa Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh được khôi phục, nối liền hai miền Bắc - Nam của đất nước.
- 1990: Tổng cục Đường sắt được chuyển đổi thành Liên hiệp ĐSVN theo quyết định số 575/QĐ/TCCB-LĐ ngày 10/4/1990 của Bộ trưởng GTVT.
- 2003: Thành lập Tổng công ty ĐSVN trên cơ sở Liên hiệp ĐSVN theo quyết định số 34/2003 QĐ-TTg ngày 04/3/2003 của Thủ tướng Chính phủ.
- 2005: Quốc hội thông qua Luật Đường sắt, cơ sở pháp lý cao nhất đối với sự phát triển bền vững của ĐSVN.
- 2010: Chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty ĐSVN thành công ty trách nhiệm hữu hạn

một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Quyết định số 973/QĐ-TTg ngày 25/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105052 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 26/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 11/08/2025, ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty bao gồm:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Dịch vụ viễn thông.	6190
2	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính Chi tiết: Dịch vụ tin học.	6209
3	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: Kinh doanh kho bãi và dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	5210
4	Vận tải hành khách đường sắt Chi tiết: Kinh doanh vận tải đường sắt, vận tải đa phương thức trong nước và liên vận quốc tế.	4911
5	Vận tải hàng hóa đường sắt Chi tiết: Đại lý và dịch vụ vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, đường hàng không.	4912
6	Xây dựng công trình đường sắt Chi tiết: Quản lý, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia; Kinh doanh hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt.	4211 (Chính)
7	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Kinh doanh xăng, dầu, mỡ bôi trơn của ngành đường sắt.	4661
8	Xây dựng công trình đường bộ	4212
9	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, công nghiệp và dân dụng; Tư vấn, khảo sát, thiết kế, chế tạo,	7410

Stt	Tên ngành	Mã ngành
	đóng mới và sửa chữa các phương tiện, thiết bị, phụ tùng chuyên ngành đường sắt và các sản phẩm cơ khí.	
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
11	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt Chi tiết: Điều hành giao thông vận tải đường sắt quốc gia, Xếp, dỡ hàng hóa: Lưu kho, bảo quản hàng hóa, Giao nhận, Đại lý, vận tải, Thuê, mua phương tiện, sửa chữa phương tiện, Các dịch vụ khác liên quan đến việc tổ chức và thực hiện chuyên chở hành khách, hành lý, bao gửi và hàng hóa bằng đường sắt.	5221

4. Mối quan hệ với Tổ chức có vốn được chuyển nhượng

Hiện tại, Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam đang là cổ đông của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất với số cổ phần sở hữu là 264.965 cổ phần, giá trị theo mệnh giá 264.965 cổ phần x 10.000 đồng/cổ phần = 2.649.650.000 đồng, chiếm 12,87% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất.

5. Số cổ phần sở hữu

- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam đang nắm giữ 264.965 cổ phần tương đương 12,87% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất. Theo đó, số lượng cổ phần Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam chuyển nhượng tương đương với 100% tổng số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG

1. Giới thiệu chung về Tổ chức có vốn được chuyển nhượng

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất
- Tên tiếng Anh: Thong Nhat Business Investment Joint Stock Company
- Tên viết tắt: BCTN
- Địa chỉ: SN 02 Hạc Thành, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam
- Điện thoại: (0237) 3852 083
- Giấy CNĐKDN: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2800773235 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở Tài chính Tỉnh Thanh Hóa) cấp đăng ký lần đầu ngày 13/10/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 18/04/2025.
- Vốn điều lệ: 20.593.910.000 đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm chín mươi ba triệu, chín trăm mười nghìn đồng).
- Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Chí Vững
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất được thành lập năm 1975 theo Quyết định của Bộ Giao thông vận tải.

Thành lập lại doanh nghiệp theo Nghị định 388/HĐBT bằng Quyết định số 600/QĐ-TCCB-LĐ ngày 05 tháng 04 năm 1993 của Bộ Giao thông vận tải.

Quyết định của Bộ Giao thông vận tải về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Công trình Đường sắt I, trực thuộc Liên hiệp Đường sắt Việt Nam thành Công ty Vĩnh Nguyên số 4447/2002/QĐ-BGTVT ngày 31/12/2002, Giấy phép kinh doanh số 2800773235 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp, đến nay thay đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất.

Thời kỳ đầu Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh khá ổn định và phát triển với lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính là xây dựng các công trình trong và ngoài ngành đường sắt.

Thời gian về sau, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất suy giảm nghiêm trọng, phải trích dự phòng vào chi phí các khoản nợ phải thu khó đòi (xác định không đòi được nợ) số tiền hơn 20 tỷ đồng, dẫn đến thâm hụt toàn bộ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty (thời điểm đó vốn chủ sở hữu là 15 tỷ đồng).

Từ năm 2021 gần như Công ty không thể trực tiếp tham gia đấu thầu (do nguồn vốn chủ sở hữu bị âm) bên cạnh đó không còn nguồn vốn để dịch chuyển sang hoạt động kinh doanh khác mà chỉ duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng và các Kiot để duy trì hoạt động.

Đến năm 2022 Công ty được nhóm cổ đông lớn mua và tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường bầu Hội đồng quản trị mới. Hiện Công ty đang trong giai đoạn tái cấu trúc, huy động các nguồn vốn để đầu tư cơ sở hạ tầng nhằm tạo lợi thế trong kinh doanh, từng bước đưa hoạt động kinh doanh của Công ty ổn định.

3. Ngành nghề kinh doanh

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2800773235 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở Tài chính Tỉnh Thanh Hóa) cấp đăng ký lần đầu ngày 13/10/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 18/04/2025, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

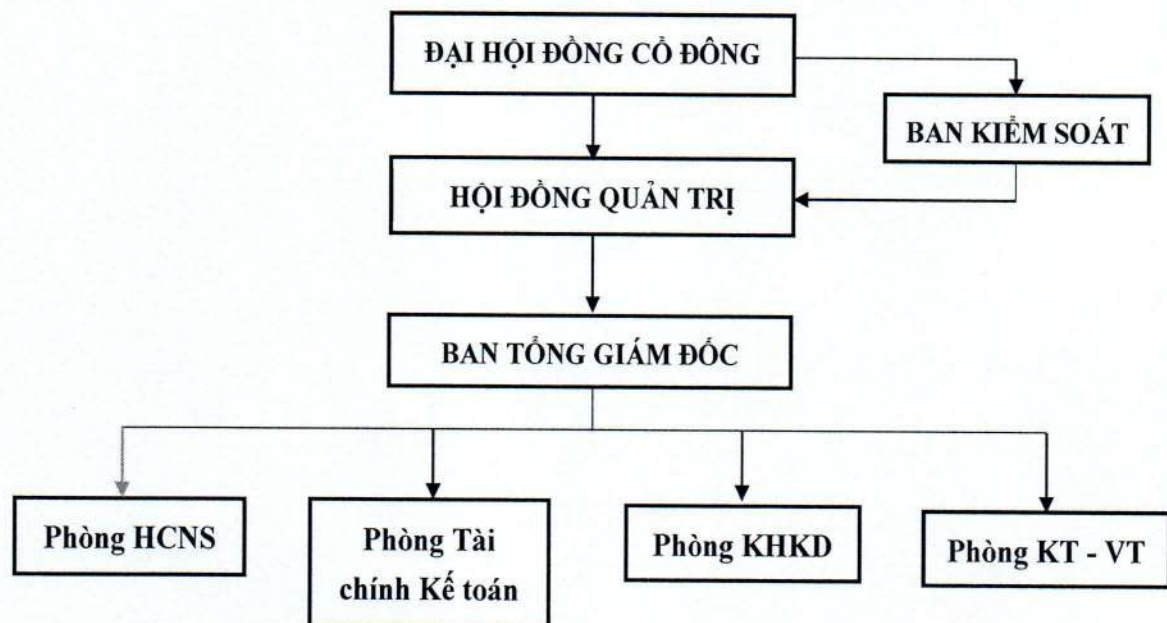
Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
2	Xây dựng công trình đường sắt	4211 (Chính)
3	Xây dựng công trình đường bộ	4212
4	Xây dựng nhà để ở	4101
5	Xây dựng nhà không để ở	4102
6	Xây dựng công trình thủy	4291
7	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
8	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
10	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7990
11	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất: vật liệu xây dựng, cấu kiện thép, cấu kiện bê tông đúc sẵn, bê tông nhựa	3290
12	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
13	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát các công trình hạ tầng, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Thiết kế các công trình hạ tầng, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Tư vấn lập dự án công trình hạ tầng, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi	7110

Stt	Tên ngành	Mã ngành
14	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
15	Vận tải hàng hóa đường sắt	4912
16	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
17	Bán buôn tổng hợp	4690
18	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)	9610
19	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
20	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
21	Chuẩn bị mặt bằng	4312
22	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329
24	Xây dựng công trình điện	4221
25	Cho thuê xe có động cơ	7710
26	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
27	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy	4542
28	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
29	Xây dựng công trình công ích khác	4229
30	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
31	Phá dỡ	4311
32	Lắp đặt hệ thống điện	4321
33	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
34	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
35	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
36	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
37	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
38	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh	4759
39	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110

Stt	Tên ngành	Mã ngành
40	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
41	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
42	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
43	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
44	Bốc xếp hàng hóa	5224
45	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất	6820
46	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
47	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất, nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh	8299

4. Cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Diễn giải sơ đồ:

Hiện nay, CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành Thống

Nhất là Điều lệ Công ty. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thống Nhất bao gồm:

❖ **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, quyết định sửa đổi bổ sung Điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ.

❖ **Hội đồng quản trị (HĐQT)**

Hội đồng quản trị bao gồm 05 thành viên. Trong đó có 01 Chủ tịch và 04 Ủy viên Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể: chịu trách nhiệm triệu tập ĐHĐCĐ; trình ĐHĐCĐ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, dự kiến phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức; xem xét các phương án sản xuất kinh doanh, huy động vốn; quyết định cơ cấu, tổ chức bộ máy...

❖ **Ban Kiểm soát (BKS)**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu và bãi miễn theo thể thức biểu quyết công khai hoặc bỏ phiếu kín tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên có nhiệm vụ kiểm soát các hoạt động quản trị, điều hành, kinh doanh và tài chính của Công ty; tiến hành giám sát theo Điều lệ công ty đối với HĐQT, Tổng giám đốc trong quá trình thi hành nhiệm vụ; có quyền tìm hiểu số liệu, tài liệu và các thuyết minh có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; báo cáo trước ĐHĐCĐ về những sự kiện tài chính bất thường xảy ra trong Công ty; yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết....

❖ **Ban Tổng giám đốc (BTGD)**

Ngoài các chức năng, nhiệm vụ điều hành quản lý chung toàn Công ty, Ban Tổng giám đốc còn thực hiện các chức năng, nhiệm vụ sau:

- Đảm bảo các nguồn lực cần thiết cho hoạt động của Công ty bao gồm: nguồn nhân lực (gồm tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực), cơ sở hạ tầng, môi trường làm việc, tài chính...;
- Tìm kiếm, lựa chọn và ký kết các hợp đồng mua hàng với các Nhà cung cấp (hợp đồng mua thiết bị, sản phẩm, dịch vụ...);
- Phê duyệt cho ban hành các chính sách chất lượng, mục tiêu chất lượng, sổ tay chất lượng, các quy trình, cơ cấu tổ chức của Công ty và các kế hoạch chất lượng;
- Bỏ nhiệm đại diện của lãnh đạo Công ty về chất lượng;

- Quyết định triển khai các hoạt động khắc phục, phòng ngừa khiếu nại của khách hàng và phê duyệt các hoạt động kiểm tra lại;
- Chủ trì các cuộc họp xem xét của lãnh đạo về chất lượng...

❖ **Phòng Kinh doanh**

- Phòng kinh doanh đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng và triển khai các chiến lược kinh doanh;
- Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng giám đốc công ty về các vấn đề liên quan đến việc quản lý quá trình thực hiện dự án;
- Thu thập và phân tích thông tin về thị trường, đối thủ cạnh tranh, và xu hướng sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn;
- Nghiên cứu, tìm ra phương án hiệu quả để phát triển các dự án nhằm đáp ứng tốt nhất các yêu cầu của thị trường;
- Đưa ra các chiến lược kinh doanh và đạt được sự tăng trưởng kinh tế mong muốn.

❖ **Phòng Kỹ thuật vật tư (KT-VT)**

- Nghiên cứu, tư vấn, tham mưu và đề xuất giải pháp liên quan đến các lĩnh vực sau của doanh nghiệp;
- Quản lý, điều hành và kiểm tra những việc liên quan đến kỹ thuật, công nghệ. Mục tiêu nhằm đảm bảo tiến độ sản xuất, kế hoạch và các dự án của công ty;
- Đảm bảo an toàn lao động, chất lượng cũng như khối lượng và hiệu quả hoạt động của toàn công ty;
- Quản lý việc sử dụng, sửa chữa, bảo trì, mua sắm bổ sung các trang thiết bị, máy móc phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ **Phòng Kế toán**

- Lập kế hoạch tài chính và kiểm soát ngân quỹ;
- Tham mưu xây dựng các quy định, quy chế, biểu mẫu về quản lý tài chính các đơn vị trực thuộc
- Hỗ trợ các hoạt động quản lý chất lượng và khi cần thiết, cung cấp các dữ liệu để tính toán các chi phí chất lượng;
- Đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp của mọi hoạt động kinh tế tài chính phát sinh trong doanh nghiệp;
- Thực hiện các công việc quản lý tài chính theo pháp lệnh kế toán thống kê;
- Lập và gửi các báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật;
- Quản lý tài chính các đơn vị trực thuộc theo đúng quy định của Công ty.

❖ **Phòng Hành chính Nhân sự**

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc Công ty trong lĩnh vực tổ chức, nhân sự, thanh tra

- và thực hiện chính sách đối với cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty;
- Xác định các yêu cầu trình độ chuyên môn cho các cán bộ, nhân viên;
 - Tiến hành và tổ chức việc đào tạo, tuyển dụng lao động;
 - Thực hiện các biện pháp để khuyến khích các cán bộ, nhân viên;
 - Thực hiện và giám sát các đơn vị trực thuộc thực hiện đúng các công việc có liên quan đến chế độ cho người lao động như: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, lao động tiền lương;
 - Quản lý và lưu trữ toàn bộ hệ thống các văn bản do Công ty ban hành và các văn bản ngoài có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

5. Cơ cấu cổ đông

5.1. Cơ cấu cổ đông

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông của Thống Nhất tại ngày 30/06/2025

Stt	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) (i)
I	Trong nước	19	2.058.171	99,94
1	Tổ chức	01	264.965	12,87
-	<i>Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam</i>	<i>01</i>	<i>264.965</i>	<i>12,87</i>
2	Cá nhân	18	1.793.206	87,07
II	Nước ngoài	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ		1.220	0,06
Tổng cộng		19	2.059.391	100

(Nguồn: CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Ghi chú:

- (i) Tính trên tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của Thống Nhất.

5.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Thống Nhất

Bảng 2: Cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Thống Nhất tại ngày 30/06/2025

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

Stt	Tên cổ đông	Giấy CNĐKKD/CC /CCCD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%) (ii)
1	Nguyễn Chí Vững	038058012761	Thôn Hoàng Thịnh, Đông Phú, Đông Sơn Thanh Hóa	784.875	38,11
2	Nguyễn Chí Nam	038090049260	110 Cao Sơn, Phường An Hưng, TP Thanh Hóa, Thanh Hóa	428.480	20,81
3	Nguyễn Chí Điệp	038093047445	Thôn Hoàng Thịnh, Đông Phú, Đông Sơn Thanh Hóa	294.718	14,31
4	Nguyễn Thị Ninh	038189001249	110 Cao Sơn, Phường An Hưng, TP Thanh Hóa, Thanh Hóa	180.570	8,77
5	Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	0100105052	Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội	264.965	12,87
Tổng cộng				1.953.608	94,86

(Nguồn: CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Ghi chú:

- (ii) Tính trên tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của Thống Nhất.

6. Danh sách công ty mẹ và công ty con, công ty liên kết

Không có

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Các hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty:

Công ty đang hoạt động theo các ngành nghề kinh doanh chính như sau:

- Cho thuê nhà, mặt bằng, ki ốt, nhà hàng;
- Xây dựng các công trình giao thông đường bộ, đường sắt, dân dụng trong và ngoài nước;
- Đào đắp, san lấp mặt bằng công trình, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư, đô thị;

- Khai thác, kinh doanh, chế biến cấu kiện thép, cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Cung cấp thương mại các nguyên vật liệu xây dựng;
- Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông;
- Thi công xây dựng công trình thực nghiệm và các công trình ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật mới.

7.2. Doanh thu và lợi nhuận:**Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2023 – 2024 và Quý II/2025**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Quý II/2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Doanh thu thuần từ cho thuê mặt bằng	1.462.378.698	100	2.036.995.644	76,95	964.999.827	100
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng	-	-	610.340.400	23,05	-	-
Tổng cộng	1.462.378.698	100	2.647.336.044	100	964.999.827	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 và BCTC tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Năm 2023, Công ty đạt doanh thu thuần hơn 1.462 triệu đồng, trong đó: doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà và mặt bằng sản xuất kinh doanh là nguồn chủ đạo, chiếm 100%.

Năm 2024, Công ty đạt doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh là hơn 2.647 triệu đồng, trong đó: doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà và mặt bằng sản xuất kinh doanh vẫn là nguồn thu chính, chiếm tỷ trọng 76,95% tổng doanh thu, đạt gần 2.037 triệu đồng; doanh thu từ hoạt động xây dựng đạt hơn 610 triệu đồng, chiếm 23,05% tổng doanh thu. Công ty luôn tìm cách mở rộng hoạt động SXKD, tìm kiếm công ăn việc làm, nâng cao doanh thu, khai thác thế mạnh xây dựng cơ bản vốn đã có sẵn, đa dạng hóa nguồn thu, giảm dần sự phụ thuộc vào hoạt động cho thuê để tận dụng cơ hội tăng trưởng từ thị trường xây dựng.

Hết Quý II năm 2025, Công ty đạt doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh là gần 965 triệu đồng, trong đó: doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà và mặt bằng SXKD chiếm 100% tổng doanh thu. Công ty xác định đây là lĩnh vực then chốt và ổn định, thể hiện định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2023-2024 và Quý II/2025

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Quý II/2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Lợi nhuận gộp từ cho thuê mặt bằng	1.173.584.366	80,25	1.424.854.342	53,82	665.045.323	68,92
Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng	-	-	155.958.471	5,89	-	-
Tổng cộng	1.173.584.366	80,25	1.580.812.813	59,71	665.045.323	68,92

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 và BCTC tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Năm 2023, Công ty đạt lợi nhuận gộp hơn 1.173 triệu đồng, chủ yếu là từ hoạt động cho thuê nhà và mặt bằng SXKD.

Năm 2024, Công ty đạt lợi nhuận gộp gần 1.581 triệu đồng, trong đó lợi nhuận từ hoạt động cho thuê nhà và mặt bằng đạt gần 1.425 triệu đồng chiếm 53,82% doanh thu thuần; lợi nhuận gộp từ hoạt động thi công xây dựng đạt gần 156 triệu đồng, chiếm 5,89% doanh thu thuần, là mảng kinh doanh Công ty kỳ vọng phát triển mở rộng trong tương lai.

Hết Quý II năm 2025, Công ty đạt lợi nhuận gộp hơn 665 triệu đồng chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê nhà và mặt bằng SXKD (Hệ thống Kiot, Nhà hàng Hạc Thành Garden tại 02 Hạc Thành, Nhà hàng mái tôn thép tại 35 Đình Hương), chiếm tỷ lệ 68,92%. Đây là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty, mang lại tỷ trọng lợi nhuận lớn nhất và ít rủi ro, ổn định và dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất.

7.3. Chi phí sản xuất:

Bảng 5: Cơ cấu Giá vốn hàng bán của Công ty

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Quý II/2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Giá vốn từ cho thuê mặt bằng	288.791.332	19,75	612.141.302	23,12	299.954.504	31,08

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Quý II/2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Giá vốn từ hoạt động xây dựng	-	-	454.381.929	17,16	-	-
Tổng cộng	288.794.332	19,75	1.066.523.231	40,28	299.954.504	31,08

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 và BCTC tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Năm 2023, giá vốn hàng bán chủ yếu là từ phân bổ dài hạn cho các công trình đã đầu tư cải tạo sửa chữa là các Kiot cho thuê kinh doanh tại 02 Hạc Thành.

Năm 2024, giá vốn hàng bán chủ yếu đến từ vận hành, khai thác Nhà hàng Hạc Thành Garden (khấu hao Tài sản cố định) đã được hình thành từ đầu tư Xây dựng tại số 02 Hạc Thành (chiếm 57,4%), giá vốn thi công xây dựng các công trình xây dựng cơ bản chiếm 42,6% tổng giá vốn.

Hết Quý II năm 2025, giá vốn hàng bán chủ yếu đến từ vận hành, khai thác (khấu hao TSCĐ; phân bổ chi phí dài hạn) Nhà hàng Hạc thành Garden tại số 02 Hạc Thành, và Nhà hàng mái tôn thép tại 35 Đình Hương.

Số liệu giá vốn hàng bán qua các năm thể hiện CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất tập trung vào đầu tư xây dựng các mặt bằng cho thuê và bắt đầu đưa vào vận hành khai thác mang lại hiệu quả và nguồn thu chủ yếu theo định hướng phát triển dài hạn và bền vững của Công ty.

8. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 6: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023-2024 và lũy kế đến quý II/2025

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm năm 2024 so với năm 2023	Quý II/2025
1	Tổng tài sản	11.741.436.950	100.607.196.446	756,86%	103.103.103.391
2	Vốn chủ sở hữu	(2.562.304.068)	(2.487.143.995)	2,93%	(2.472.172.153)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm năm 2024 so với năm 2023	Quý II/2025
3	Doanh thu thuần	1.462.378.698	2.647.336.044	81,03%	964.999.827
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.173.584.366	1.580.812.813	34,70%	665.045.323
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(136.903.263)	75.160.073	154,90%	8.971.842
6	Lợi nhuận khác	211.995.264	-	-	6.000.000
7	Lợi nhuận trước thuế	75.092.001	75.160.073	0,09%	14.971.842
8	Lợi nhuận sau thuế	75.092.001	75.160.073	0,09%	14.971.842
9	Cổ tức (%/mệnh giá)	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 và BCTC tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

9. Ý kiến kiểm toán trên BCTC năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Bình An là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất. Tại báo cáo kiểm toán này, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Bình An đã đưa ra ý kiến như sau:

“Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024:

a. Đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

b. Phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

10. Vị thế trong ngành và triển vọng phát triển ngành

❖ **Vị thế trong ngành**

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất có quy mô hoạt động nhỏ, năng lực tài chính hạn chế và đang trong quá trình tái cấu trúc sau giai đoạn suy giảm nghiêm

trọng. Trước đây, Công ty từng là đơn vị có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng các công trình giao thông, đặc biệt là công trình đường sắt, tuy nhiên do các khoản nợ phải thu khó đòi lớn và thâm hụt vốn chủ sở hữu, Công ty gần như không còn khả năng tham gia đấu thầu các dự án xây dựng từ năm 2021. Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu tập trung vào cho thuê mặt bằng, ki-ốt để duy trì bộ máy. So với các doanh nghiệp cùng ngành, vị thế cạnh tranh của Công ty ở mức thấp, chủ yếu mang tính duy trì. Tuy nhiên, với nền tảng hoạt động lâu năm, kinh nghiệm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông và sự tham gia của nhóm cổ đông mới từ năm 2022, Công ty có tiềm năng khôi phục và phát triển trở lại nếu quá trình tái cấu trúc và huy động vốn được triển khai hiệu quả, hướng đến mục tiêu ổn định và mở rộng hoạt động trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh hạ tầng trong thời gian tới.

❖ ***Triển vọng phát triển của ngành***

Trong những năm tới, ngành xây dựng và đầu tư hạ tầng giao thông được dự báo sẽ tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế – xã hội của Việt Nam. Nhà nước đang đẩy mạnh đầu tư công với quy mô lớn, đặc biệt là các dự án trọng điểm quốc gia như cao tốc Bắc – Nam, đường sắt tốc độ cao, các tuyến vành đai đô thị, sân bay, cảng biển, cũng như hạ tầng khu công nghiệp và khu đô thị mới. Đây là động lực quan trọng thúc đẩy nhu cầu xây lắp, vật liệu xây dựng, tư vấn và quản lý dự án.

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản công nghiệp và thương mại tiếp tục phát triển nhờ xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và thu hút vốn FDI, kéo theo nhu cầu cao về xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà xưởng, kho bãi và dịch vụ cho thuê mặt bằng. Những doanh nghiệp có quỹ đất sẵn có, kinh nghiệm trong xây dựng và năng lực huy động vốn tốt sẽ có cơ hội mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh, chuyển hướng từ thi công truyền thống sang mô hình đầu tư – khai thác – cho thuê hạ tầng.

Tuy vậy, ngành cũng phải đối mặt với thách thức lớn như chi phí nguyên vật liệu tăng, cạnh tranh gay gắt, điều kiện tài chính khắt khe trong đấu thầu, và yêu cầu cao hơn về tiến độ, chất lượng, công nghệ thi công. Do đó, các Công ty trong ngành nói chung và CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất nói riêng cần tái cấu trúc hoạt động, nâng cao năng lực tài chính, ứng dụng công nghệ và quản trị rủi ro hiệu quả để tận dụng được các cơ hội trong giai đoạn tới.

11. Tình hình sử dụng lao động

11.1. Số lượng người lao động

Tính đến ngày 30/06/2025, số lượng cán bộ, nhân viên, của Thống Nhất là 14 người được phân loại như sau:

Bảng 7: Cơ cấu lao động của Thống Nhất đến ngày 30/06/2025

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ chuyên môn	14	100
- Trình độ Đại học, trên Đại học	10	71,4
- Trình độ Cao đẳng, Trung cấp	2	14,3
- Trình độ khác	2	14,3
Phân theo thời hạn hợp đồng lao động	14	100
- HĐLĐ không thời hạn	12	85,7
- HĐLĐ có thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	2	14,3
- HĐLĐ dưới 12 tháng	0	0
Phân theo giới tính	14	100
- Nam	11	78,6
- Nữ	3	21,4

(Nguồn: CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

11.2. Mức lương bình quân

Bảng 8: Mức lương bình quân

Tiêu chí	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Lương bình quân	Đồng/người/tháng	9.500.000	10.200.000

(Nguồn: CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Mức lương bình quân năm 2023 của CBCNV trong công ty là 9,5 triệu đồng/người/tháng; năm 2024 là 10,2 triệu đồng/người/tháng; tăng 70% so với năm 2023.

12. Tình hình tài chính

12.1. Tình hình công nợ hiện nay

❖ Các khoản phải thu

Bảng 9: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.259.058.947	26.078.746.483	25.111.998.046
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.518.411.070	5.370.324.736	4.468.508.290

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Trả trước cho người bán ngắn hạn	817.023.601	21.784.297.471	21.784.297.470
Phải thu nội bộ ngắn hạn	53.000.000	53.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	19.397.443.742	19.397.943.742	19.386.011.752
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.526.819.466)	(20.526.819.466)	(20.526.819.466)
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tổng cộng	3.259.058.947	26.078.746.483	25.111.998.046

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 và BCTC tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

❖ Các khoản phải trả

Bảng 10: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Nợ ngắn hạn	14.303.741.018	103.094.340.441	105.575.275.544
Phải trả người bán ngắn hạn	1.345.816.390	1.429.460.650	1.684.073.433
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	360.952.006	349.402.006	350.702.006
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	35.439.388	35.439.388	216.023.240
Phải trả người lao động	36.000.000	44.880.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	7.063.734	7.063.734	7.063.734
Phải trả ngắn hạn khác	8.882.481.920	46.592.107.083	52.849.310.969
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.595.722.655	54.595.722.655	50.427.837.237
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	40.264.925	40.264.925	40.264.925
Nợ dài hạn	-	-	-
Tổng cộng	14.303.741.018	103.094.340.441	105.575.275.544

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 và BCTC tự lập Quý II năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 11: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Thống Nhất năm 2023 – 2024

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,28	0,34
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,28	0,34
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	121,82	102,47
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	(558,24)	(4145,09)
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	-	-
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,19	0,05
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	5,13	2,84
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,96	0,13
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	(1,39)	(2,98)
Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	(9,36)	2,84
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	Đồng/cổ phiếu	36	37
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023-2024 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

13. Tình hình sử dụng các cơ sở nhà, đất của Công ty

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

Bảng 12: Các cơ sở nhà, đất Công ty đang quản lý và sử dụng

Stt	Hợp đồng thuê nhà, đất/GCNQSDĐ	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Thực tế sử dụng
1	<ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng thuê đất số 169/HĐTD ngày 22/12/2021 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00706892 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa cấp cho Công ty ngày 24 tháng 3 năm 2025 	Số 35 Đình Hương, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa	5.382,4	Văn phòng làm việc	Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm. Thời hạn đến 07/3/2063	Nhà hàng Hạc Thành và Trung tâm tiệc cưới.
2	<ul style="list-style-type: none"> Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 655067 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất ngày 29 tháng 7 năm 2021; Hợp đồng thuê đất số 170/HĐTD ngày 22/12/2021 của Sở 	Số 02 Hạc Thành, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	3.006,4	Đất thương mại, dịch vụ	Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm. Thời hạn đến 01/01/2026	Nhà văn phòng và kiot



Stt	Hợp đồng thuê nhà, đất/GCNQSDĐ	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Thực tế sử dụng
	Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thanh Hóa với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Thống Nhất.					
3	- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 574813 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất ngày 28 tháng 11 năm 2014	Căn hộ chung cư tại Khu hỗn hợp Nam Đô Complex, số 609 Trương Định, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	94,1	Đất ở tại đô thị	Lâu dài	Cho thuê
Tổng cộng			8.482,9			

(Nguồn: Chứng thư thẩm định giá số 060/2025/05-NVACN/CTTĐG ngày 05/08/2025 do Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA phát hành và CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 13: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2025

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	
				Giá trị	% tăng (giảm) so với năm 2024
1	Vốn điều lệ	Đồng	20.593.910.000	20.593.910.000	-
2	Doanh thu thuần	Đồng	2.647.336.044	5.000.000.000	88,87%
3	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	75.160.073	86.000.000	14,42%
4	Tỷ lệ LNST/DTT	%	2,84	1,72	(39,44)%
5	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	%	0,36	0,42	16,67%
6	Tỷ lệ trả cổ tức	%/mệnh giá	-	-	-

(Nguồn: CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất)

Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2025 của Thống Nhất nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 30/06/2025.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 30/06/2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất thông qua, Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn Điều lệ từ mức 20.593.910.000 đồng lên 60.593.910.000 đồng.

Tại thời điểm lập bản công bố thông tin này, phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Thống Nhất nêu trên chưa được triển khai.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Đến thời điểm công bố thông tin về chuyển nhượng vốn của VNR tại Thống Nhất: Không có

17. Thông tin khác

Không có

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

264.965 cổ phần (chiếm tỷ lệ 12,87% tổng số cổ phần thực tế đang lưu hành), tương ứng với 2.649.650.000 đồng (tính theo mệnh giá).

4. Giá khởi điểm để đấu giá

12.200 đồng/cổ phần

5. Cơ sở tính giá khởi điểm

Giá khởi điểm khi bán đấu giá cổ phần của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam sở hữu tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất được xác định trên căn cứ sau:

- Giá trị đầu tư ban đầu của VNR tại Thống Nhất: 10.000 đồng/cổ phần;

- Giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất theo xác định của tổ chức có chức năng thẩm định giá: *Theo Chứng thư thẩm định giá số 060/2025/05-NVACN/CTTĐG ngày 05/08/2025 do Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA phát hành, giá cổ phiếu của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất được xác định là 12.111 đồng/cổ phần.*

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam đã ban hành Quyết định số ~~18.97~~ /QĐ-ĐS ngày ~~13~~ /~~11~~ /2025 về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất, theo đó giá khởi điểm để bán đấu giá cổ phần là 12.200 đồng/cổ phần (*Bằng chữ: Mười hai nghìn hai trăm đồng một cổ phần*).

6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Bán đấu giá công khai thông thường qua Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha

7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha

Địa chỉ: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39334666

Fax: (024) 39334668

Website: <https://www.apsc.vn>

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: Quý IV/2025

Đồng thời đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài. Ngoài Điều lệ, tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cần tuân thủ các quy định tại Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 hướng dẫn Luật Đầu tư và các văn bản pháp luật chuyên ngành liên quan.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở Tài chính Tỉnh Thanh Hóa) cấp và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất, Công ty có các ngành nghề: “*Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch – Mã ngành 7990; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê – Mã ngành 6810; Bán buôn tổng hợp – Mã ngành 4690; Chuẩn bị mặt bằng – Mã ngành 4312*” thuộc Danh mục ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với Nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại Mục A Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

Như vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0%.

Đến thời điểm 30/06/2025, nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có

12. Các loại thuế và thuế suất Công ty đang áp dụng

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất đang áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Công ty nộp Thuế Giá trị gia tăng theo hướng dẫn của Luật hiện hành.

Các loại thuế khác được Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành áp dụng cho các doanh nghiệp.

13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn**❖ Hồ sơ đấu giá bao gồm:**

- Quyết định số 562/QĐ-TTg ngày 26/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề

án cơ cấu lại Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam giai đoạn đến hết năm 2025;

- Quyết định số ~~1.897~~ /QĐ-ĐS ngày ~~19~~ /~~11~~ /2025 về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất;
- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP;
- Tài liệu chứng minh Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam có số cổ phần bán đấu giá để chuyển nhượng vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá cổ phần;
- Các tài liệu khác có liên quan.

❖ **Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Bộ hồ sơ đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày đấu giá tối thiểu hai mươi (20) ngày tại:

- Trụ sở chính của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất và Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha.
- Việc chào bán cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Đường sắt Việt Nam tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất sẽ được thông báo trên 03 số báo liên tiếp của một (01) tờ báo phát hành trên toàn quốc, một (01) tờ báo địa phương nơi Tổng công ty Đường sắt Việt Nam (Thành phố Hà Nội) và CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất có trụ sở chính (Thanh Hóa).
- Website của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam (<https://www.vr.com.vn>), Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (<https://www.apsc.vn>).

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất nhằm thực hiện chủ trương theo Quyết định số 562/QĐ-TTg ngày 26/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đường sắt Việt Nam giai đoạn đến hết năm 2025.

Cơ cấu lại nguồn vốn và các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại các công ty cổ phần có vốn góp không chi phối của Tổng Công ty, từ đó thu hồi và bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư cốt lõi của Tổng công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam trong thời gian tới.

Đồng thời, việc giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất sẽ tạo cơ hội đầu tư hấp dẫn cho nhà đầu tư tiềm năng có mong muốn trở thành cổ đông tại Công ty và tham gia trực tiếp vào hoạt động quản trị, điều hành doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]



VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84.24) 3942 5972

Fax: (84.24) 3942 2866

Email: dsvn@vr.com.vn

Website: <https://www.vr.com.vn/>

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ THỰC HIỆN BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA

Trụ sở chính

Địa chỉ: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3933 4666

Fax: (024) 3933 4668

Email: support@apsc.vn

Website: <https://www.apsc.vn>

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: Tầng 8, số 04/B1 lô 26 BC đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, Tp. Hải Phòng, Việt Nam

Điện thoại: 098 515 6588

Chi nhánh Thanh Hóa

Địa chỉ: Sảnh tầng 1, khách sạn Lam Kinh, Khu đô thị mới Đông Hương, P. Hạc Thành, Thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam

Điện thoại: (0237) 3515 009

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 5, tòa nhà HDTC, số 36 Bùi Thị Xuân, P. Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3535 2115

3. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Địa chỉ: Số 10 phố Giang Văn Minh, Phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 6281 1281

Email: info.hn@nva.com.vn

Website: <https://aascn.com.vn/>

4. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN BÌNH AN

Địa chỉ: Số 27 Cao Bá Quát, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam



Điện thoại: 0961 204 920

Email: binhanaudit@gmail.com

Website: <https://binhanaudit.com>

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

Các thông tin liên quan đến CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất được lấy từ: Giấy CNĐKDN; Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024 và Báo cáo tài chính tự lập quý II năm 2025 của Công ty; Điều lệ Công ty và các thông tin khác có liên quan do CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất cung cấp.

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như: Điều lệ; các Nghị quyết ĐHĐCĐ; các Nghị quyết HĐQT; các Báo cáo của HĐQT, báo cáo của BKS và Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc; Báo cáo tài chính các năm ...cũng như bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Công ty.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha được hoàn toàn miễn trách nhiệm trong trường hợp Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

Nhà đầu tư tham gia mua dự đấu giá có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Kinh doanh Thống Nhất, Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc Nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.



Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM



Phó Tổng Giám đốc

Trần Anh Tuấn

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA



Tổng Giám đốc

Nguyễn Anh Trung