

I. THÔNG TIN CHUNG

1/ Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT**
- Tên tiếng Anh: **THANH DAT INVESTMENT HOUSE TRADING JOINT-STOCK COMPANY.**
- Trụ sở chính: Số 05 Lý Thường Kiệt - Thành phố Huế.
- Điện thoại: 0234. 3813699.
- Fax: 0234. 3813839
- Website: www.thanhdathouse.com.vn
- E-mail: thanhdathouse2015@gmail.com
- Mã số thuế: 3300365310.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 do Sở Tài chính Thành phố Huế cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 09 tháng 9 năm 2025.
- Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ đồng).
- Mã cổ phiếu: VHH.
- Sàn giao dịch: UpCom.

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. Ngày 01/06/2006, Hội đồng quản trị Công ty có Nghị Quyết số 10/NQ/CT-HĐQT về việc đổi tên Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen Huế. Từ ngày 09/02/2015, Công ty chính thức chuyển tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/06/2004, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 16 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09/9/2025 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

Công ty đã giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 25/06/2014 theo Quyết định số 317/QĐ-SGDHN ngày 18/06/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VHH.

Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025: 75.000.000.000 đồng

2/ Ngành nghề kinh doanh chính

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công trình thủy điện
- Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng - Gia công lắp dựng các kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch...

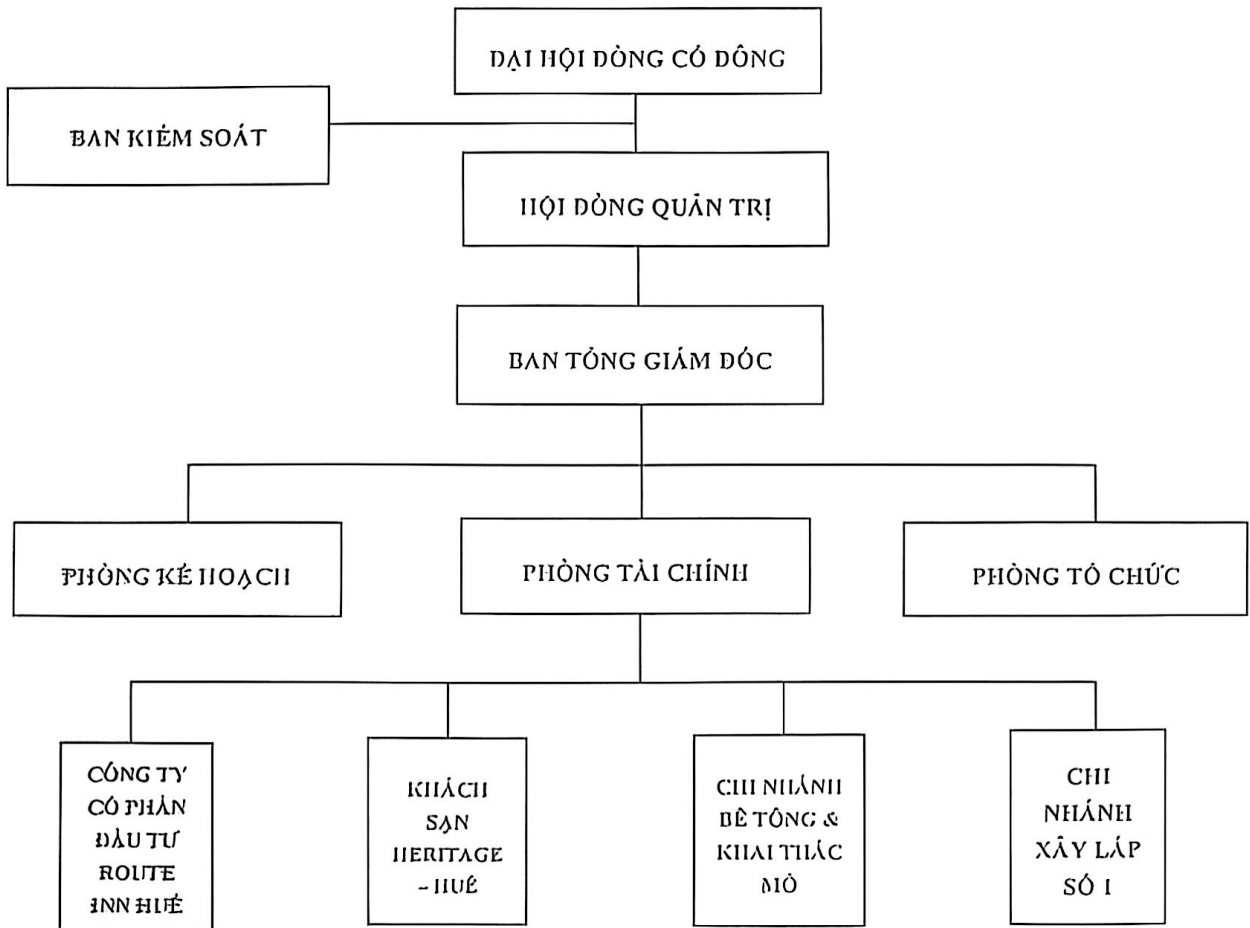
Địa bàn kinh doanh :

Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà THÀNH ĐẠT hoạt động kinh doanh trên địa bàn cả nước, trong đó địa bàn hoạt động chủ yếu là thành phố Huế và các khu vực lân cận.

3/ Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị : Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà THÀNH ĐẠT được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần theo quy định của Luật doanh nghiệp.

- Cơ cấu bộ máy quản lý :



- Nhân sự

Tổng số cán bộ công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính 2025 là 62 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 3 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- Ông Nguyễn Đình Chiến Chủ tịch Bổ nhiệm ngày 22/4/2016

• Bà Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/4/2016
• Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/4/2016
• Ông Nguyễn Văn Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/10/2019
• Ông Phan Hoàng Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/4/2025
<i>Ban Kiểm soát</i>		
• Bà Lan Thị Quý Hương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22/4/2016
• Bà Huỳnh Thị Bích Nhân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06/2/2015
• Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/4/2016
<i>Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</i>		
• Ông Nguyễn Văn Hạnh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/9/2025
• Bà Trần Thị Ly	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 02/6/2025

4/ Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Xây dựng và phát triển Công ty định hướng theo chiến lược “đa ngành nghề - đa sản phẩm”, trở thành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp, sản xuất công nghiệp vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ, thương mại trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế và khu vực Miền Trung.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Trở thành nhà đầu tư chuyên nghiệp, có uy tín trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố Huế.

+ Mở rộng hoạt động đầu tư trong một số lĩnh vực khác như đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà hàng; ...

+ Mở rộng lĩnh vực hoạt động trong một số ngành nghề mới như khai thác mỏ, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng.

+ Nâng cao năng lực tổ chức thi công tham gia đấu thầu các gói thầu, công trình, dự án có giá trị lớn, tập trung vào các lĩnh vực như thi công hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, giao thông, cấp nước ...

+ Nghiên cứu, xúc tiến đầu tư thành lập các công ty con, công ty liên kết; Tham gia đầu tư tài chính vào một số công ty khác.

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty :

+ Tích cực tham gia các hoạt động xã hội trên địa bàn hoạt động và đóng góp các giá trị cho cộng đồng xã hội.

+ Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

5. Các rủi ro

Lĩnh vực kinh doanh hoạt động trên nhiều lĩnh vực khác nhau như cung cấp dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng...; cho nên hiệu quả hoạt động của Công ty phụ thuộc nhiều vào tiếp và gián tiếp của nhiều yếu tố khác nhau như: tình hình thị trường; sự ổn định và phát triển của nền kinh tế; hệ thống văn bản quy phạm pháp luật;

- Rủi ro về tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế :

Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Thành Đạt là một doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng dân dụng và công nghiệp ; kinh doanh nhà hàng – khách sạn, các dịch vụ du lịch...; cho nên chịu ảnh hưởng rất lớn bởi sự ổn định và tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, làm ảnh hưởng đến cả các mục tiêu dài hạn của Công ty.

- Rủi ro về hệ thống luật pháp :

Hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật xây dựng, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản,... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan cho nên sự thay đổi về chính sách, luật pháp ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty.

- Rủi ro đặc thù:

Là doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực đầu tư xây dựng, xây dựng công trình và cung cấp bê tông thương phẩm trên địa bàn thành phố Huế. Do thời gian thi công các công trình thường kéo dài thì việc giải ngân nguồn vốn thường chậm, quá trình hoàn thiện hồ sơ quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường kéo dài cho nên sẽ có ảnh hưởng đến tình hình tài chính, công tác thu hồi công nợ của Công ty.

Trong hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn thường chịu ảnh hưởng lớn của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế trong nước nói riêng. Khi nền kinh tế có sự ổn định và phát triển thì sẽ nâng cao đời sống của người dân, kéo theo sự tăng cao các nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng,...

- Rủi ro khác:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt còn có thể chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan của thiên tai như động đất, bão lũ,... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại rất lớn đến tài sản và các dự án, công trình thi công. Đây là các yếu tố rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại và ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1/ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Kết quả sản xuất kinh doanh trong năm:

Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, đứng trước một số tồn tại của doanh nghiệp và dự báo sự khó khăn chung của tình hình thị trường, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt đã cố gắng tập trung xử lý các nội dung còn tồn tại, vướng mắc từ các năm trước, đồng thời nỗ lực phấn đấu tìm kiếm thị trường, cải thiện tình hình sản xuất kinh doanh nhằm cố gắng thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 đã đề ra.

Tóm tắt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu năm 2025, như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng /giảm
1	Tổng tài sản	48.895	59.308	21,29%
2	Vốn chủ sở hữu	11.119	8.100	(27,15%)
3	Vốn điều lệ	75.000	75.000	
4	Doanh thu thuần	68.599	60.791	(11,38)%
5	Lợi nhuận trước thuế	(5.894)	(2.753)	53,29%
6	Lợi nhuận sau thuế	(6.385)	(3.017)	52,75%

Kết thúc năm 2025, doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 60.791 triệu đồng, trong đó doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm đạt 60.791 triệu đồng; doanh thu kinh doanh nhà hàng - khách sạn là 0 đồng;

2/ Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành :

Cơ cấu nhân sự Ban điều hành Công ty trong năm 2025, như sau :

• Ông Nguyễn Văn Hanh - Chức vụ : Tổng giám đốc

+ Họ và tên : Nguyễn Văn Hanh.

+ Giới tính : Nam.

+ Ngày tháng năm sinh : 09/02/1976.

+ Số CCCD : 042076013110 cấp ngày 18/9/2021 tại Cục CSQLHC về TTXH.

+ Quốc tịch : Việt Nam.

+ Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 14 Nguyễn Bính, Phường Võ Dạ, Thành phố Huế.

+ Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (tính đến ngày 31/12/2025):

- Sở hữu : Không

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người có liên quan : Không

• Bà Trần Thị Ly - Chức vụ : Kế toán trưởng

+ Họ và tên : Trần Thị Ly.

+ Giới tính : Nữ.

+ Số CCCD : 037186014463 cấp ngày 09/02/2026 tại Bộ Công an.

+ Quốc tịch : Việt Nam.

+ Dân tộc : Kinh

+ Địa chỉ thường trú : 10 Kiệt 178 Hải Triều, Tp Huế.

+ Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (tính đến ngày 31/12/2025):

- Sở hữu : Không.

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người có liên quan : Không.

- Những thay đổi trong Ban điều hành :

- Số lượng cán bộ, nhân viên :

Trong năm 2025, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà THÀNH ĐẠT có tổng số CBCNV bình quân trong toàn Công ty là 62 người, thu nhập bình quân 8,5 triệu đồng/ người/ tháng.

3/ Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

- Các khoản đầu tư lớn : Không có.

- Các công ty con, công ty liên kết : Thành lập Công ty con tên : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ROUTE INN HUẾ do Sở kế hoạch đầu tư TT Huế cấp phép ngày 01/12/2017.

4/ Tình hình tài chính

- Tình hình tài chính :

Đơn vị tính : Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	48.895	59.308	21,29
Doanh thu thuần	68.841	60.791	(11,38)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(4.148)	(1.308)	68,46
Lợi nhuận khác	(1.745)	(1.445)	17,19
Lợi nhuận trước thuế	(5.894)	(2.753)	53,29
Lợi nhuận sau thuế	(6.385)	(3.017)	52,75
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

5/ Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

- Cổ phần :

Tổng số cổ phần đang lưu hành : 7.500.000 cổ phần (Bảy triệu năm trăm ngàn cổ phần).

- Cơ cấu cổ đông :

Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/3/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp, như sau:

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông lớn, cổ đông nhỏ		
-	Cổ đông lớn	6.484.601	86,46%
-	Cổ đông nhỏ	1.015.399	13,54%
2	Cổ đông tổ chức, cá nhân		
-	Cổ đông tổ chức	140.000	1,9%
-	Cổ đông cá nhân	7.360.000	98,1%
3	Cổ đông trong nước, nước ngoài		
-	Cổ đông trong nước	0	
-	Cổ đông nước ngoài	0	

▪ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu : Không có

▪ Giao dịch cổ phiếu quỹ : Không có.

▪ Các chứng khoán khác : Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu :

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất :

+ Đá các loại : 32.899 m³

+ Xi măng : 15.793 tấn

+ Cát : 27.267 m³

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính :

6.2. Tiêu thụ năng lượng:

+ Năng lượng điện tiêu thụ trong năm : 105.879 kw

6.3. Tiêu thụ nước:

+ Mức tiêu thụ nước trong sản xuất công nghiệp (sản xuất bê tông thương phẩm): 1.639 m³

+ Mức tiêu thụ nước trong cung cấp dịch vụ (Khách sạn Heritage): 1.107 m³

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Trong năm 2025, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động:

+ Tổng số người lao động trong năm 2025 : 62 người

+ Mức thu nhập bình quân trong năm 2025 : 8,5 triệu đồng/ người/ tháng.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Trong năm 2025, Công ty đã thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng thông qua các hỗ trợ, đóng góp cho Quỹ Vì người nghèo, Quỹ đền ơn đáp nghĩa, Hội Cựu thanh niên xung phong Tỉnh TT Huế , ...

6.7. Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh:

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm của Công ty tiếp tục chịu tác động từ sự biến động của thị trường xây dựng, giá nguyên vật liệu đầu vào và áp lực cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành.

Bên cạnh đó, một trong những khó khăn đáng kể là hệ thống phương tiện, thiết bị trạm trộn phục vụ sản xuất, đặc biệt là đội xe trộn bê tông phần lớn đã được đầu tư từ giai đoạn 2010, qua thời gian dài khai thác, nhiều phương tiện và thiết bị đã xuống cấp, thường xuyên phát sinh hư hỏng, trục trặc kỹ thuật, làm gián đoạn quá trình vận chuyển và cung ứng bê tông, đồng thời làm gia tăng chi phí sửa chữa, bảo trì và chi phí vận hành. Việc chưa có điều kiện đầu tư thay thế đồng bộ đã ảnh hưởng không nhỏ đến năng suất lao động và chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Ngoài ra, trong năm 2025, tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, đặc biệt là các đợt mưa lũ xảy ra trên diện rộng và kéo dài đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của

Chi nhánh. Nhiều công trình phải tạm dừng thi công hoặc giãn tiến độ.

Ngoài những khó khăn nêu trên, công tác thu hồi công nợ tiếp tục là một trong những vấn đề tồn tại lớn của Công ty. Nhiều khoản nợ phát sinh từ các năm trước chưa được xử lý dứt điểm, trong khi các khoản thu mới tiếp tục gia tăng do đặc thù ngành xây dựng thường có thời gian thanh toán kéo dài. Một số khách hàng gặp khó khăn về tài chính, chậm thanh toán hoặc kéo dài thời gian thanh toán so với hợp đồng, dẫn đến dòng tiền của Công ty bị ảnh hưởng, làm hạn chế khả năng quay vòng vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Mặc dù Công ty đã triển khai nhiều biện pháp đôn đốc, làm việc trực tiếp với khách hàng nhưng kết quả thu hồi vẫn chưa đạt như kỳ vọng.

Về lĩnh vực kinh doanh Khách sạn, thực hiện yêu cầu của cơ quan chức năng về phòng cháy chữa cháy từ tháng 7 năm 2024, Công ty đã tiến hành rà soát và xác định cần cải tạo toàn bộ hệ thống kỹ thuật của Khách sạn. Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã thống nhất chủ trương tạm thời đóng cửa Khách sạn để kết hợp thực hiện sửa chữa, nâng cấp toàn diện.

Trong năm 2025 Công ty đã xây dựng định hướng đầu tư nhằm nâng cấp Khách sạn Heritage Huế đạt tiêu chuẩn 4 sao theo quy định hiện hành. Việc đầu tư không chỉ nhằm khắc phục các hạng mục xuống cấp mà còn hướng tới nâng cao chất lượng dịch vụ, gia tăng khả năng cạnh tranh, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường du lịch tại thành phố Huế. Dự án triển khai trong thời gian 02 năm, tuy nhiên vẫn gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn và việc tìm kiếm đối tác phù hợp.

So sánh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh với kế hoạch dự kiến và cùng kỳ năm trước, như sau:

Đơn vị tính : Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	% Tăng, giảm
1	Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh	68.599	60.791	(11,38)%
2	Lợi nhuận trước thuế	(5.894)	(2.753)	53,29%
3	Lợi nhuận sau thuế	(6.385)	(3.017)	52,75%
4	Tỷ lệ trả cổ tức			

2. Tình hình tài chính.

a. Tình hình tài sản.

Cho đến ngày 31/12/2025 Công ty có tổng tài sản giá trị 59.308 triệu đồng, tăng 21,29% so với thời điểm 31/12/2024.

b. Tình hình nợ phải trả.

Tình hình nợ phải trả năm 2025 tăng 35,36% so với cùng kỳ năm trước.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái : Trong năm 2025, các giao dịch của Công ty sử dụng ngoại tệ không đáng kể cho nên các hoạt động kinh doanh trong năm không chịu ảnh hưởng nhiều của tình hình tỷ giá hối đoái.

3. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty :

+ Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường :

Công ty đã thực hành tiết kiệm về lượng tiêu thụ điện, nước theo chủ trương kêu gọi của Nhà nước, nhằm tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

+ Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động :

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách nhằm đảm bảo quyền lợi đối với người lao động theo quy định của doanh nghiệp.

+ Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương :

Công ty đã tích cực hưởng ứng các cuộc vận động đóng góp theo lời kêu gọi của cộng đồng trên địa bàn hoạt động, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với địa phương.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

a. Về lĩnh vực kinh doanh khách sạn – nhà hàng, các dịch vụ du lịch.

Đối với lĩnh vực kinh doanh khách sạn – nhà hàng và các dịch vụ du lịch, trong năm 2025 Công ty chưa ghi nhận doanh thu do Khách sạn vẫn tiếp tục tạm ngừng hoạt động để phục vụ công tác nâng cấp, sửa chữa và cải tạo cơ sở vật chất. Việc đầu tư nâng cấp được định hướng nhằm từng bước hoàn thiện chất lượng dịch vụ, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng trong giai đoạn tới.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, Công ty gặp không ít khó khăn, đặc biệt là trong việc thu xếp nguồn vốn đầu tư do hạn chế về dòng tiền và khả năng cân đối tài chính. Bên cạnh đó, bối cảnh thị trường du lịch – dịch vụ phục hồi chưa đồng đều, cùng với chi phí đầu tư, sửa chữa có xu hướng gia tăng, cũng ảnh hưởng đến tiến độ khai thác các hạng mục nâng cấp.

Mặc dù chưa phát sinh doanh thu trong kỳ, Công ty vẫn tiếp tục rà soát, điều chỉnh kế hoạch đầu tư theo hướng thận trọng, đồng thời tìm kiếm các nguồn lực tài chính phù hợp để từng bước hoàn thiện dự án. Trong thời gian tới, khi điều kiện thuận lợi hơn, Công ty kỳ vọng lĩnh vực này sẽ được đưa vào khai thác trở lại, góp phần đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao hiệu quả hoạt động chung.

b. Về lĩnh vực sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng.

Trong năm 2025 Công ty tiếp tục hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm. Trong kỳ, hoạt động sản xuất bê tông chịu tác động đáng kể từ biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào như cát, đá, xi măng và chi phí nhiên liệu làm gia tăng chi phí sản xuất. Bên cạnh đó, việc tăng cường kiểm soát tái trọng phương tiện vận chuyển theo quy định đã ảnh hưởng đến hiệu suất vận chuyển, làm gia tăng số chuyến xe và chi phí logistics.

Trong khi đó giá bán bê tông thương phẩm trên thị trường hầu như không có sự điều chỉnh tương ứng do áp lực cạnh tranh cao từ các đơn vị cùng ngành trên địa bàn Thành phố Huế. Đồng thời mặc dù nền kinh tế đã từng bước phục hồi sau đại dịch covid 19, song hoạt động của

nhiều đối tác vẫn gặp nhiều khó khăn về tài chính ; tiến độ triển khai và giải ngân của một số dự án còn chậm, dẫn đến tình trạng công nợ kéo dài, ảnh hưởng đến dòng tiền và khả năng cân đối vốn lưu động của Công ty.

Những yếu tố trên đã tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, làm cho doanh thu năm 2025 chưa đạt kế hoạch đề ra. Tuy nhiên với sự nỗ lực của tập thể cán bộ, công nhân viên và người lao động. Công ty đã tích cực đẩy mạnh công tác phát triển thị trường, duy trì uy tín thương hiệu gắn với chất lượng sản phẩm, qua đó tiếp tục được khách hàng và thị trường ghi nhận.

Mặt khác, do hạn chế về nguồn vốn lưu động, Công ty gặp khó khăn trong việc chủ động dự trữ nguyên vật liệu cũng như đầu tư thay thế, nâng cấp máy móc thiết bị đã xuống cấp, phần nào ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện và khả năng đáp ứng một số đơn hàng trong kỳ. Doanh thu đạt 60.791 triệu đồng.

c. Về lĩnh vực thi công xây lắp.

Lĩnh vực thi công xây lắp do đã đánh mất thị trường từ các năm trước, cho nên trong năm 2025 Công ty không có hoạt động trong lĩnh vực này.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng giám đốc Công ty.

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo Tổng giám đốc nhanh chóng xử lý các vướng mắc về tài chính còn tồn đọng từ những năm trước đây, tiếp tục khôi phục một số lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong thời gian qua, Tổng giám đốc đã thực sự có nhiều cố gắng, nỗ lực, kết quả đạt được trong việc xử lý các khó khăn vướng mắc về tài chính đảm bảo sản xuất kinh doanh cho đến nay đã có nhiều chuyển biến tích cực.

Mặc dù Công ty còn gặp nhiều khó khăn, một số vấn đề vẫn chưa được giải quyết dứt điểm, nhưng Hội đồng quản trị đánh giá cao và ghi nhận sự cố gắng, nỗ lực của Tổng giám đốc Công ty. Các kết quả đạt được trong năm 2025 là khích lệ, tạo tiền đề để tập trung phát triển Công ty trong các năm tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị.

Tập trung giải quyết một số nội dung, công tác còn vướng mắc còn lại của Công ty ; Hỗ trợ tối đa Tổng giám đốc trong việc triển khai điều hành thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh.

- Tăng cường tìm kiếm các cơ hội đầu tư, mở rộng thị trường hoạt động của Công ty, đồng thời nghiên cứu mở rộng một số lĩnh vực hoạt động mới.
- Liên hệ với các ngân hàng, các tổ chức tín dụng để thế chấp vay vốn nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư sửa chữa nâng cấp Khách sạn Heritage - Huế
- Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các cổ đông, tạo điều kiện làm việc và đảm bảo các quyền lợi, chế độ cho người lao động.

V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến của kiểm toán.

- Có báo cáo kiểm toán số 561/2026/BCKT-AAC ngày 30/03/2026 của Đơn vị kiểm toán - Công ty Kiểm toán và Kế toán AAC thực hiện kiểm toán kèm theo.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán.

- Có Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 đã được Công ty kiểm toán và kế toán AAC thực hiện kiểm toán kèm theo.

- Địa chỉ công bố và cung cấp Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty:

+ Số 05 Lý Thường Kiệt - Thành phố Huế;

+ Hoặc trang thông tin điện tử Website của Công ty tại địa chỉ www.thanhdathouse.com.vn

Tp Huế, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Hanh