

**BIÊN BẢN KỲ HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt
Trụ sở chính : Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý,
tỉnh Hà Nam.
Giấy chứng nhận ĐKKD : Số 0700194008 lần đầu ngày 07 tháng 05 năm 2001 (đăng ký thay
đổi lần thứ 27 ngày 17 tháng 11 năm 2024)

Hôm nay, ngày 18 tháng 04 năm 2025, vào hồi 7h30 tại Hội trường Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được tiến hành với các nội dung sau:

I. KHAI MẠC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

1. Thành phần tham dự Đại hội

Cổ đông và đại diện cổ đông

Đại hội đã nghe Ông Phạm Văn Hà- Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông công bố kết quả kiểm tra tư cách cổ đông và đại diện cổ đông dự họp như sau:

Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông được quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 là 5.167 cổ đông, sở hữu và đại diện cho tổng số 57.488.785 cổ phần, tương đương với 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 là 72 đại biểu, sở hữu hoặc đại diện đối với 35.561.716 cổ phần, tương đương với 61,86% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã hội tụ đủ các điều kiện để tiến hành. Các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp có quyền biểu quyết theo số cổ phần mà họ sở hữu hoặc đại diện.

Trong quá trình diễn ra đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông tiếp tục tiếp đón các cổ đông có mặt tại đại hội sau khi công bố Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông. Tính đến thời

điểm 09h30, có thêm 01 cổ đông mới tham dự, nâng tổng số đại biểu tham dự lên 73 đại biểu với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là 35.617.760 cổ phần tương ứng với 61,96% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Như vậy, Tổng số cổ đông thực tế dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 là 73 đại biểu, sở hữu hoặc đại diện đối với 35.617.760 cổ phần, tương đương với 61,96% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

2. Khai mạc Đại hội

Đại hội tiến hành các thủ tục

- Tuyên bố lý do tổ chức Đại hội, giới thiệu thành phần tham dự.
- Giới thiệu Ông **Nguyễn Huy Cương** – Chủ tịch Hội đồng quản trị là Chủ tọa điều hành cuộc họp.
- Chủ tọa Đại hội giới thiệu Đoàn chủ tọa, Ban Thư ký và đề xuất Ban kiểm phiếu, Ban kiểm tra tư cách cổ đông để Đại hội lựa chọn.

2.1. Chủ tọa và bộ phận giúp việc Chủ tọa

Đại hội đã thông qua Đoàn chủ tọa gồm 3 người:

Ông: Nguyễn Huy Cương	Chủ tọa đại hội
Ông: Trần Việt Đức	Thành viên đoàn chủ tọa
Ông: Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên đoàn chủ tọa

2.2. Ban Thư ký Đại hội

Đại hội đã thông qua ban thư ký gồm 2 người:

Bà: Phạm Hoàng Giang	Trưởng ban
Bà: Nguyễn Thị Tuyết	Thành viên

2.3. Ban kiểm phiếu

Đại hội đã thông qua ban kiểm phiếu gồm 3 người

Ông: Vũ Đức Quý	Trưởng ban
Ông: Trương Đoàn Khải	Thành viên
Ông: Nguyễn Đức Tuấn	Thành viên

Đại hội đã nhất trí 100% thông qua thành viên Ban kiểm phiếu tại Đại hội.

3. Chương trình Đại hội, Quy chế làm việc, Nguyên tắc biểu quyết và Quy chế ứng cử, đề cử Thành viên HĐQT độc lập

Đại hội đã nghe ông Nguyễn Huy Cương – Thành viên Đoàn chủ tọa đọc Chương trình đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội; Nguyên tắc, thể lệ biểu quyết; Quy chế đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, thành viên BKS.

Đại hội đã nhất trí 100% thông qua nội dung Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội; Nguyên tắc, thể lệ biểu quyết; Quy chế đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, thành viên BKS áp dụng tại Đại hội bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết.

II. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC TRÌNH BÀY TRONG ĐẠI HỘI

- Ông Nguyễn Huy Cương – Chủ tịch HĐQT trình bày trước đại hội nội dung: “Báo cáo hoạt động HĐQT và BGD nhiệm kỳ 2020-2025 và phương hướng nhiệm kỳ 2025-2030”
- Ông Phạm Văn Hà – Trưởng Ban kiểm soát thay mặt Ban kiểm soát đọc “Báo cáo Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025 và phương hướng nhiệm kỳ 2025- 2030” và Vấn đề 6: “Thông qua việc ủy quyền HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025”.
- Ông Trần Việt Đức – Tổng Giám đốc Công ty lên đọc các nội dung:
 - Vấn đề 3: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty;
 - Vấn đề 4: Thông qua Phương án phân chia lợi nhuận năm 2024;
 - Vấn đề 5: Thông qua thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và kế hoạch thù lao năm 2025;
 - Vấn đề 7: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2024;
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết – Thành viên HĐQT lên đọc các nội dung:
 - Vấn đề 8: Thông qua việc ký kết hợp đồng kinh tế, giao dịch với các bên liên quan;
 - Vấn đề 9: Thông qua các nội dung HĐQT đã thực hiện trong năm 2024 theo ủy quyền của ĐHCĐ năm 2024;
 - Vấn đề 10: Thông qua việc bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030;
 - Vấn đề 11: Thông qua việc bầu thành viên BKS nhiệm kỳ 2025-2030.

III. THẢO LUẬN CỦA CỔ ĐÔNG TẠI ĐẠI HỘI

Phần Thảo luận được đính kèm theo Phụ lục của Biên bản này.

IV. ĐẠI HỘI TIẾN HÀNH BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI NHƯ SAU

1. Ông Vũ Đức Quý - Trưởng Ban kiểm phiếu lên công bố kết quả kiểm phiếu tại Đại hội.
2. Ông Nguyễn Huy Cương – Chủ tọa Đại hội, căn cứ vào kết quả kiểm phiếu do Ban kiểm phiếu thực hiện tuyên bố các vấn đề đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua gồm:

- Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết được triệu tập: **5.167** cổ đông.
- Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết có mặt tham dự Đại hội: **73** cổ đông.
- Tổng số phiếu phát ra cho các cổ đông tham dự Đại hội:
 - Phiếu biểu quyết thông qua các nội dung đại hội: **35.617.760** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị: **35.617.760** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát: **35.617.760** phiếu
- Tổng số phiếu thu về:
 - Phiếu biểu quyết thông qua các nội dung đại hội: **35.617.760** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị: **35.617.760** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát: **35.617.760** phiếu
- Tổng số phiếu hợp lệ:
 - Phiếu biểu quyết thông qua các nội dung đại hội: **35.617.760** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị: **35.617.760** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát: **35.617.760** phiếu
- Tổng số phiếu không hợp lệ:
 - Phiếu biểu quyết thông qua các nội dung đại hội: **0** phiếu.
 - Phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị: **0** phiếu
 - Phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát: **0** phiếu

Vấn đề 1: Thông qua Báo cáo HĐQT, BTGD nhiệm kỳ 2020-2025 và phương hướng nhiệm kỳ 2025- 2030. (Kèm theo Báo cáo số: 01/2025/DTD/BC-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.617.760 /35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 2: Thông qua Báo cáo Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025 và phương hướng nhiệm kỳ 2025- 2030. (Kèm theo Báo cáo số: 02/2025/DTD/BC-BKS)

- Số phiếu tán thành 35.617.760 /35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 3: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty. (Kèm theo tờ trình số: 03/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.617.760 /35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 4: Thông qua Phương án phân chia lợi nhuận năm 2025. (Kèm theo tờ trình số: 04/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.617.760 /35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 0/0phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.617.760 phiếu ứng với 100 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 5: Thông qua thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch thù lao năm 2025. (Kèm theo tờ trình số: 05/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.591.860/ 35.617.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 900/35.617.760 phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 25.000/35.617.760 phiếu ứng với 0,07 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.591.860 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 6: Thông qua việc Ủy quyền HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. (Kèm theo tờ trình số: 06/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.591.860/ 35.617.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

- Số phiếu không tán thành 900/35.617.760 phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 25.000/35.617.760 phiếu ứng với 0,07 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.591.860 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 7: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2025. (Kèm theo tờ trình số: 07/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.610.760/ 35.617.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 7.000/35.617.760 phiếu ứng với 0,02 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 0/35.617.760 phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.610.760 phiếu ứng với 99,98 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 8: Thông qua việc ký kết hợp đồng kinh tế, giao dịch với các bên liên quan. (Kèm theo tờ trình số: 08/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.592.760/ 35.617.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 0/35.617.760 phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 25.000/35.617.760 phiếu ứng với 0,07 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.592.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 9: Thông qua các nội dung HĐQT đã thực hiện trong năm 2025 theo ủy quyền của ĐHĐCĐ năm 2025 (Kèm theo tờ trình số: 09/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.592.760/ 35.617.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 0/35.617.760 phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 25.000/35.617.760 phiếu ứng với 0,07 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.592.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 10: Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ trong năm 2025 (Kèm theo Tờ trình số: 10/2025/DTD/TTr-HĐQT).

- Số phiếu tán thành 35.591.860/ 35.617.760 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không tán thành 900/35.617.760 phiếu ứng với 0 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;
- Số phiếu không có ý kiến 25.000/35.617.760 phiếu ứng với 0,07 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội;

Đại hội nhất trí thông qua với 35.591.860 phiếu ứng với 99,93 % tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 11: Thông qua kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030 như sau: (Kèm theo tờ trình số: 11/2025/DTD/TTr-HĐQT).

STT	Tên thành viên	Số quyền được bầu	Tỷ lệ	Bầu lần
1	Nguyễn Huy Cương	35.620.360	100%	1
2	Trần Việt Đức	35.617.860	100%	1
3	Nguyễn Hữu Thuyết	35.617.860	100%	1
4	Trần Văn Thắng	35.616.360	100%	1
5	Nguyễn Mạnh Hải	35.616.360	100%	1

Vấn đề 12: Thông qua kết quả bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025- 2030 như sau: (Kèm theo tờ trình số: 12/2025/DTD/TTr-HĐQT).

STT	Tên thành viên	Số quyền được bầu	Tỷ lệ	Bầu lần
1	Phạm Văn Hà	35.619.560	100%	1
2	Nguyễn Thị Thúy Vân	35.616.860	100%	1
3	Nguyễn Đình Thuận	35.616.860	100%	1

V. PHẦN 5: CÁC THỦ TỤC KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Các vấn đề đã được thông qua gồm: 12 vấn đề

Các vấn đề không được thông qua: 0 vấn đề

Bà Phạm Hoàng Giang – Trưởng Ban Thư ký đọc dự thảo Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Đại hội nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Chủ tọa Đại hội – Ông Nguyễn Huy Cường – tuyên bố bế mạc Đại hội.

Biên bản này được lập lúc 11 giờ 30 phút ngày 18/04/2025 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

**BAN THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN**



PHẠM HOÀNG GIANG



NGUYỄN HUY CƯỜNG

THẢO LUẬN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

A. Cổ đông nêu ý kiến và đặt câu hỏi:

1. Nguyễn Văn Chung:

- **Về kết quả kinh doanh năm 2024:** Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, Chủ tịch Hội đồng quản trị báo cáo kết quả doanh thu Quý I/2024 dự kiến hoàn thành 90% so với kế hoạch kinh doanh năm, và trong 9 tháng đầu năm dự kiến sẽ vượt kế hoạch. Tuy nhiên, kết thúc năm 2024, doanh thu và lợi nhuận thực tế chỉ đạt khoảng 65% kế hoạch đề ra.

- Tôi mong Ban Chủ tọa giải thích rõ hơn các nguyên nhân chính dẫn đến việc không đạt kế hoạch. Đồng thời, những nguyên nhân này có tiếp tục ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2025 hay không? Với tình hình hiện tại, liệu mục tiêu doanh thu và lợi nhuận năm 2025 có khả thi hay không? Là một cổ đông gắn bó lâu dài với công ty, tôi rất mong được hiểu rõ hơn về tiềm năng tăng trưởng trong thời gian tới.

- **Về tác động từ chính sách thuế của Mỹ:** Gần đây, các doanh nghiệp xuất khẩu và đầu tư trong khu công nghiệp bị ảnh hưởng bởi chính sách áp thuế của Chính phủ Mỹ.

- Mong Ban Điều hành và Chủ tịch cho biết: nếu sau 90 ngày mà Chính phủ Mỹ không thay đổi chính sách thì các doanh nghiệp đang thuê đất trong KCN Đồng Văn III có bị ảnh hưởng nghiêm trọng không? Trong trường hợp có, liệu các khách hàng sẽ có sự dịch chuyển sang các thị trường có mức thuế thấp hơn Việt Nam như Thái Lan, Singapore...? Và điều này có ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh năm 2025 của công ty không?
- Hiện tại, khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của công ty đến từ những quốc gia nào? Trong đó có những nước đang bị Mỹ áp thuế cao không?

- **Về định giá và thông tin minh bạch:** Theo quan điểm cá nhân, tôi nhận thấy thị giá cổ phiếu DTD hiện đang thấp hơn rất nhiều so với mặt bằng chung của ngành. P/E hiện tại của công ty chỉ khoảng 7,2%, trong khi P/E trung bình của thị trường xấp xỉ 10%, và của ngành là khoảng 20%. Điều này cho thấy cổ phiếu DTD đang bị định giá thấp.

- Tôi cho rằng một phần nguyên nhân là do phạm vi doanh nghiệp hoạt động trong địa phương, công tác truyền thông và tương tác với nhà đầu tư chưa thực sự hiệu quả. Ngoài những người nội bộ, nhiều cổ đông bên ngoài chưa nắm được đầy đủ thông tin về doanh nghiệp. Rất mong công ty đẩy mạnh các hoạt động IR như tổ chức các buổi gặp gỡ nhà đầu tư chuyên nghiệp, mời chuyên gia phân tích... nhằm tăng cường nhận diện và từ đó nâng cao giá trị doanh nghiệp.

- **Về cổ tức:** Tôi mong muốn công ty nên trả cổ tức bằng tiền mặt thay vì phát hành cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu thưởng hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu có thể khiến vốn điều lệ tăng lên nhưng lại gây pha loãng giá trị cổ phiếu, ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông hiện hữu.

Bổ sung:

- Về thay đổi mô hình hành chính và định hướng hoạt động trong tương lai:

- Theo thông tin tôi nắm được, đến hết tháng 7/2025, mô hình hành chính tại các địa phương sẽ có sự thay đổi, trong đó công ty sẽ trực thuộc cấp quản lý của Tỉnh ủy. Với địa bàn tỉnh rộng lớn hơn, tiềm năng phát triển cũng lớn hơn, nhưng đồng thời sức cạnh tranh cũng sẽ khốc liệt hơn, đặc biệt nếu công ty mở rộng hoạt động sang địa bàn như Ninh Bình.
- Là doanh nghiệp chủ chốt của Hà Nam, Ban Lãnh đạo có định hướng chiến lược gì để phát huy lợi thế hiện tại, tận dụng cơ hội mở rộng trong khi vẫn giữ vững năng lực cạnh tranh khi bước vào giai đoạn hành chính mới? Những thuận lợi và thách thức cụ thể mà công ty dự báo là gì?

- Về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025:

- Đến thời điểm này, gần kết thúc quý I/2025, cổ đông rất mong muốn được cập nhật thêm thông tin về tình hình thực hiện kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

2. Trần Trung Quân:

- Về tỷ lệ lấp đầy bất động sản và khu công nghiệp:

- Công ty cập nhật cụ thể về tỷ lệ lấp đầy hiện tại tại các khu công nghiệp và bất động sản do Thành Đạt phát triển. Tỷ lệ này đã đạt bao nhiêu phần trăm so với tổng diện tích cho thuê hoặc chuyển nhượng?

- Về cơ cấu ngành nghề của khách hàng thuê KCN:

- Đề nghị công ty cung cấp thêm thông tin về lĩnh vực hoạt động chính của các doanh nghiệp đang thuê đất trong khu công nghiệp Thành Đạt. Trong đó, có bao nhiêu phần trăm đến từ các ngành nghề đang bị Mỹ đánh thuế cao?

- Về gói thầu từ Bộ Y tế và Bệnh viện Bạch Mai:

- Theo thông tin cổ đông nắm được, công ty có tham gia thực hiện một gói thầu liên quan đến Bệnh viện Bạch Mai. Đề nghị công ty làm rõ nguồn vốn từ gói thầu này được sử dụng như thế nào và với mục đích gì?

- Về báo cáo tài chính hợp nhất và BCTC quý III/2025:

- Tôi thấy trong BCTC hợp nhất và BCTC quý III/2025, dù nhiều dự án đã được triển khai nhưng doanh thu từ mảng xi măng lại sụt giảm, còn mảng xây dựng thì gần như không ghi nhận doanh thu. Xin làm rõ nguyên nhân cụ thể. Liệu

công ty có đang mất lợi thế cạnh tranh tại khu vực Hà Nam, đặc biệt trong mảng xây dựng?

- Về các dự án nhà ở:

- Khi nào công ty sẽ chính thức triển khai bán nhà ở hoặc có sản phẩm rõ ràng dành cho nhà đầu tư? Đây là mảng được nhiều cổ đông quan tâm nhưng hiện chưa thấy có thông tin cụ thể nào về thời điểm và tiến độ.

- Về các dự án bị chậm tiến độ trong năm 2024:

- Xin công ty công bố cụ thể những dự án nào theo kế hoạch ban đầu dự kiến hoàn thành trong năm 2024 nhưng phải dời sang 2025? Nguyên nhân cụ thể là gì ?

- Về kế hoạch kinh doanh 2025:

- Tôi muốn biết chi tiết hơn về kế hoạch kinh doanh năm 2025 ?

3. Lê Văn Nam

- Về tiến độ tòa nhà thương mại – dịch vụ Đồng Văn III:

- Được biết tòa nhà thương mại – dịch vụ Đồng Văn III hiện đang trong quá trình thi công và theo kế hoạch dự kiến sẽ đi vào vận hành trong quý IV/2025. Vậy xin Ban Chủ tọa cho biết: hiện nay tiến độ thi công thực tế của dự án này đến đâu? Công trình có đảm bảo hoàn thành đúng kế hoạch để kịp đưa vào hoạt động trong quý IV không? Nếu có nguy cơ chậm tiến độ thì nguyên nhân là gì và công ty có giải pháp gì để khắc phục?

B. Chủ tọa trả lời:

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin được làm rõ ba câu hỏi của các cổ đông đã nêu, liên quan đến tình hình thực hiện kế hoạch năm 2024 và triển vọng năm 2025 như sau:

1. Về tình hình thực hiện kế hoạch quý I và cả năm 2024: Trước đây, chúng tôi dự kiến có thể đạt được các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, có một số thay đổi và vướng mắc phát sinh liên quan đến chính sách, quy định pháp luật, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý tài chính và cơ chế ghi nhận doanh thu, luật đất đai.

Cụ thể, tại KCN Đồng Văn, trong quý I/2024, công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc cho thuê đất với một số nhà đầu tư. Các nhà đầu tư này cũng đã thực hiện việc đặt cọc, chuyển tiền cho công ty. Tuy nhiên, do vướng mắc về thủ tục giao đất theo quy định mới của Luật Đất đai nên việc ghi nhận doanh thu chưa thể thực hiện được. Đồng thời, còn phụ thuộc cả vào các nhà đầu tư, Các thủ tục đăng lý kinh doanh, cấp phép đầu tư chậm.

Trước đây, cơ chế giao đất cho phép giải phóng mặt bằng đến đâu thì được giao đất đến đó. Tuy nhiên, hiện nay, theo quy định mới, chỉ khi toàn bộ khu vực dự án đã được giải phóng mặt bằng và được Nhà nước giao đất thì Nhà nước mới tiến hành giao đất. Điều này

dẫn đến một số vị trí trong dự án – dù đã có tiền đặt cọc – vẫn chưa thể thực hiện ký hợp đồng chính thức và chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

Do vậy, mặc dù công ty đã nhận được một phần dòng tiền từ khách hàng trong quý I/2024, nhưng chưa thể hạch toán vào doanh thu mà chỉ có thể ghi nhận là khoản tạm thu và gửi tiết kiệm để sinh lãi. Vì vậy, doanh thu quý I/2024 tại dự án Đồng Văn III chỉ ghi nhận phần lãi từ tiền gửi.

2, Về khả năng ghi nhận doanh thu trong năm 2025: Về cơ bản, năm 2025, khi nhà nước hoàn tất thủ tục giao đất và cấp phép đầu tư, công ty có thể tiến hành ký hợp đồng chính thức với các nhà đầu tư. Khi đó, các khoản tiền đã tạm thu trước đó sẽ được chuyển sang ghi nhận chính thức vào doanh thu của năm 2025.

3. Về tác động của chính sách áp thuế từ phía Hoa Kỳ và ảnh hưởng đến hoạt động tại KCN Đồng Văn III: Liên quan đến câu hỏi về việc Hoa Kỳ có thể áp mức thuế 46% sau giai đoạn 90 ngày điều tra, chúng tôi xin phép làm rõ như sau:

Hiện tại, KCN Đồng Văn III đã được lấp đầy với tỷ lệ cao. Trong đó:

- Giai đoạn 1: khoảng 90% diện tích đã được cho thuê bởi các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản.
- Giai đoạn 2: khoảng 90% diện tích được thuê bởi các doanh nghiệp đến từ Đài Loan. Ngoài ra còn có một số doanh nghiệp Việt Nam và Trung Quốc đang hoạt động tại đây.

Đáng chú ý, trong số các doanh nghiệp Đài Loan, chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực sản xuất linh kiện điện tử. Theo chính sách hiện hành của Hoa Kỳ, nhóm hàng hóa là linh kiện điện tử nằm trong diện được giảm thuế hoặc miễn thuế, do đó chưa chịu tác động tiêu cực từ đợt điều tra và chính sách áp thuế mới.

Thực tế cho thấy, các doanh nghiệp Đài Loan vẫn đang tiếp tục mở rộng quy mô sản xuất tại tỉnh Hà Nam.

Điều này rõ ràng, việc các nhà đầu tư chiến lược tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động tại các khu công nghiệp là minh chứng rõ ràng cho thấy uy tín, năng lực và vị thế của chúng ta đã được khẳng định trên thị trường

Về phần mình, Đồng Văn III là đơn vị cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, chủ yếu thu tiền thuê đất và cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật. Do đó, nếu có điều chỉnh chính sách thuế từ phía Hoa Kỳ, đối tượng bị tác động chính là các nhà đầu tư sản xuất – kinh doanh, không phải là công ty chúng tôi. Mức độ ảnh hưởng đến Thành Đạt là rất ít.

1. Về việc đánh giá sức khỏe tài chính và định hướng phát triển của Công ty Thành

Đạt, chúng tôi xin khẳng định với quý cổ đông rằng tình hình hiện tại là tích cực và ổn định. Cụ thể:

Trong nhiều năm qua, đặc biệt là năm 2024, khi các ngành như xi măng và xây dựng gặp nhiều khó khăn, thì Thành Đạt vẫn duy trì được sự chủ động nhờ định hướng chiến lược đúng đắn. Cụ thể:

- Về xi măng: Thành Đạt không trực tiếp tham gia sản xuất xi măng, nên không bị ảnh hưởng bởi sự suy giảm trong ngành này.
- Về xây dựng: Ngay từ các kỳ Đại hội cổ đông trước đây, HĐQT và cá nhân tôi đã xác định rõ quan điểm: công ty hạn chế tối đa việc tham gia các công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công. Đây là một chiến lược rõ ràng và đến thời điểm hiện tại cho thấy là hoàn toàn đúng đắn.

Thực tế, trong thời gian vừa qua, các doanh nghiệp tham gia đầu tư công đang phải đối mặt với rất nhiều rủi ro do giá vật liệu leo thang, chi phí đầu vào biến động mạnh, trong khi thủ tục nghiệm thu và thanh toán chậm trễ. Tại Hà Nam, các loại vật tư như đá, cát, đất đều bị siết chặt, hóa đơn chứng từ bị bão càn quét. Ngoài hai dự án đặc biệt là bệnh viện Bạch Mai và Việt Đức – vốn đã mang lại nhiều thách thức – trong suốt 3 năm qua, Thành Đạt không tham gia thêm bất kỳ dự án đầu tư công nào khác. Đây là một phần nguyên nhân khiến doanh thu từ mảng xây dựng không tăng trưởng.

Thay vào đó, công ty đã có sự chuyển hướng chiến lược rõ ràng sang các hoạt động sản xuất – kinh doanh mang tính ổn định và dài hạn hơn.

- **Dự án Cảng Yên Lệnh** là một ví dụ điển hình. Công ty đã đầu tư khoảng 400 tỷ đồng cho dự án này, trong đó vay ngân hàng 70 tỷ. Đến nay, dư nợ chỉ còn khoảng 50 tỷ và kế hoạch trả nợ ban đầu trong 10 năm có thể sẽ được rút ngắn xuống còn 3 năm. Dù giai đoạn đầu rất vất vả, nhưng hiện tại cảng đang hoạt động hiệu quả, có dòng tiền ổn định, và góp phần giảm thiểu rủi ro vận hành cho toàn công ty. Nhu cầu bốc xúc hàng hóa tại cảng hiện nay rất lớn do Hà Nam đang trở thành một "đại công trường", khiến công ty phải tăng ca và bổ sung nhân sự liên tục mà vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu.

Bên cạnh đó, công ty tập trung vào các dự án phát triển hạ tầng bền vững như:

- **Khu thương mại dịch vụ và nhà ở chuyên gia tại KCN Đồng Văn III**, với tổng mức đầu tư khoảng 800 tỷ đồng, trong đó Thành Đạt nắm 65% vốn. Dự án đang cơ bản hoàn thành và công ty quyết tâm đưa vào hoạt động trong quý IV/2025 theo đúng tiến độ. Toàn bộ số lượng căn hộ đã được đăng ký thuê hết, một số khách hàng đã đặt chỗ từ 3–5 năm, đạt tỷ lệ kín phòng 99% – hiện thậm chí đang thiếu cung.

- **Mở rộng nhà ở xã hội:** Mới đây, UBND tỉnh Hà Nam đã chấp thuận cho Thành Đạt mở rộng thêm 7ha tại khu vực gần Đồng Văn III để phát triển nhà ở xã hội cho công nhân thuê và mua. Đây là một bước đi có tính chiến lược, vừa phù hợp với nhu cầu xã hội, vừa giúp công ty mở rộng hoạt động theo hướng ổn định, bền vững.

Về vấn đề thị giá cổ phiếu sụt giảm thời gian qua, chúng tôi nhận thấy đây là ảnh hưởng chung của thị trường tài chính – chứng khoán trong bối cảnh nền kinh tế đang chịu nhiều sức ép. Thành Đạt, với vai trò là một doanh nghiệp niêm yết, cũng không nằm ngoài vòng ảnh hưởng này.

Bên cạnh yếu tố thị trường chung, cổ phiếu công ty còn chịu tác động nhất định từ thông tin liên quan đến đợt thanh tra của Chính phủ tại hai dự án bệnh viện lớn là Bạch Mai và Việt Đức – nơi công ty từng tham gia với vai trò nhà thầu.

Tuy nhiên, chúng tôi xin nhấn mạnh rằng: các gói thầu mà Thành Đạt thực hiện tại hai dự án trên hoàn toàn không liên quan đến bất kỳ sai phạm nào. Những vấn đề được nêu ra trong quá trình thanh tra là lỗi hệ thống kéo dài từ phía chủ đầu tư và các cơ quan quản lý nhà nước, có từ năm 2014, không phải từ phía nhà thầu.

Trên thực tế, chúng tôi còn cảm thấy cảm ơn Chính phủ khi tiến hành thanh tra, vì nhờ đó mà hai dự án bệnh viện đã được tháo gỡ vướng mắc và chính thức đưa vào hoạt động.

5. Một số khoản doanh thu dự kiến ghi nhận trong năm 2024 đã không kịp hạch toán nay đã đưa vào 2025.

Hiện tại, các dự án trọng điểm như Khu cảng Yên Lệnh và Trung tâm thương mại – dịch vụ tại Đồng Văn III đã cơ bản hoàn thành, đang đi vào vận hành và bắt đầu mang lại nguồn thu ổn định, đóng góp trực tiếp vào lợi nhuận công ty.

Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty còn duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh. Tính đến nay, Thành Đạt đang có 150 tỷ đồng gửi ngân hàng, trong khi dư nợ vay chỉ ở mức 50 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ vay trên tiền gửi chỉ khoảng 30%. Điều này cho thấy công ty vẫn đang duy trì được dòng tiền ổn định, đảm bảo năng lực tài chính cho các kế hoạch đầu tư và phát triển trong thời gian tới.