

Huế, ngày 02 tháng 4 năm 2026

THƯ MỜI
HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt trân trọng kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (gọi tắt là “Đại hội”) như sau:

1. Thời gian: Bắt đầu từ 14h00’, Thứ Sáu ngày 24/4/2026
(*Đề nghị Quý cổ đông có mặt trước giờ khai mạc 30 phút*)
2. Địa điểm: Khách sạn Heritage - Số 09 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hóa, TP Huế.
3. Thành phần tham dự: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt lập tại ngày 26/3/2026.
4. Ủy quyền tham dự Đại hội: Trường hợp Quý Cổ đông không tham dự Đại hội và ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội, xin vui lòng lập giấy ủy quyền tham dự Đại hội theo quy định pháp luật về dân sự hoặc theo mẫu gửi kèm Quý Cổ đông. Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông vui lòng xuất trình giấy ủy quyền hợp lệ khi làm thủ tục tham dự Đại hội.
5. Chương trình họp và các tài liệu liên quan đến Đại hội: Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông, Giấy đăng ký tham dự, Giấy ủy quyền dự Đại hội và Chương trình Đại hội đã được gửi tới địa chỉ đăng ký của Quý Cổ đông. Các tài liệu của Đại hội được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: www.thanhdathouse.com.vn trang “Quan hệ cổ đông”, kính đề nghị Quý Cổ đông truy cập địa chỉ nói trên để tải, đọc tài liệu.
6. Cổ đông hoặc Người nhận ủy quyền đến dự Đại hội cần mang theo các giấy tờ sau:
 - (1) Thông báo mời họp;
 - (2) Giấy đăng ký tham dự;
 - (3) CCCD/Hộ chiếu đối với cá nhân;
 - (4) Giấy ủy quyền (trường hợp nhận ủy quyền tham dự Đại hội).
7. Trường hợp Quý Cổ đông không nhận được Thư mời do nguyên nhân khách quan vẫn được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
8. Đăng ký tham dự Đại hội và thông tin liên hệ: Để công tác chuẩn bị được chu đáo, đề nghị Quý Cổ đông hoặc người được ủy quyền trực tiếp đăng ký, xác nhận tham dự Đại hội bằng cách gọi điện thoại tới số: 0989963861 gặp Bà Dương Trà Mi - Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt hoặc gửi vào email: thanhdathouse2015@gmail.com trước 16h00’ ngày 23/4/2026.

Quý Cổ đông vui lòng tự thanh toán mọi chi phí đi lại, ăn ở khi tham dự Đại hội. Rất mong sự tham dự của Quý Cổ đông để Đại hội thành công tốt đẹp.
Trân trọng!



T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Chiến



Huế, ngày tháng năm 2026

GIẤY ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẠI HỘI THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt

Tên cá nhân/tổ chức
Số CCCD/HC:ngày cấp:..... Nơi cấp:
Giấy phép ĐKKD (đối với cổ đông là tổ chức):
Địa chỉ thường trú/ Trụ sở chính:.....
Số điện thoại:.....Số fax:.....
Đại diện sở hữu (*):.....cổ phần (Bằng chữ:.....
.....)

Đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt được tổ chức vào lúc 14h00' ngày 24/4/2026 tại Khách sạn Heritage Huế - Số 09 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế với tư cách là:

- Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.
- Người được cổ đông ủy quyền sau đây ủy quyền dự họp:
- Họ và tên cổ đông: CCCD/HC số:
- Người được người đại diện của cổ đông pháp nhân ủy quyền dự họp:
- Họ và tên : CCCD/HC số:
- Là người đại diện của cổ đông pháp nhân:

*** Người đăng ký dự họp lưu ý:**

- Đánh dấu ✓ vào ô số 1 nếu là cổ đông Công ty; đánh dấu ✓ vào ô số 2 nếu không phải là cổ đông; đánh dấu ✓ vào ô số 3 nếu được người đại diện của cổ đông pháp nhân ủy quyền dự họp; đánh dấu ✓ vào cả 3 ô nếu đúng cả 03 trường hợp trên.
- Điền tổng số cổ phần người đăng ký được đại diện sở hữu vào mục được đánh dấu (*)
- Việc đăng ký dự họp không thay thế cho các thủ tục đăng ký dự họp tại Đại hội.

*Người đăng ký tham dự
(Ký, ghi rõ họ tên)*

Ghi chú: Thời hạn đăng ký theo quy định tại Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.



Huế, ngày tháng năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt

1. Bên ủy quyền:

Tên cá nhân/tổ chức:
Giấy CCCD/Hộ chiếu/CNĐKKD số:
Ngày cấp:..... Nơi cấp:
Địa chỉ thường trú/Trụ sở:
Số hữu số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt tại thời điểm
ngày 26/3/2026 là cổ phần
(Bằng chữ:cổ phần)

2. Bên nhận ủy quyền:

2.1. Tên cá nhân/tổ chức:
Giấy CCCD/Hộ chiếu/CNĐKKD số:
Ngày cấp:..... Nơi cấp:
Địa chỉ thường trú/Trụ sở:
Số lượng cổ phần nhận ủy quyền:..... cổ phần
(Bằng chữ:cổ phần)

2.2. Ủy quyền cho các thành viên HĐQT Công ty: (đánh dấu x vào ô vuông):

	Số lượng CP ủy quyền	Họ và tên	Chức danh
<input type="checkbox"/>		Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT
<input type="checkbox"/>		Phan Hoàng Việt	Thành viên HĐQT
<input type="checkbox"/>		Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT
<input type="checkbox"/>		Nguyễn Văn Tường	Thành viên HĐQT
<input type="checkbox"/>		Nguyễn Văn Hạnh	Thành viên HĐQT

(Ghi chú: nếu ủy quyền nhiều hơn 01(một) người thì phải ghi rõ số cổ phần được ủy quyền của từng người. Trường hợp cổ đông chỉ ủy quyền cho 01 (một) người thì được hiểu là cổ đông ủy quyền toàn bộ số quyền biểu quyết).

3. Nội dung ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền được thay mặt cho Bên ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt vào lúc 14 giờ 00 phút, Thứ sáu ngày 24/4/2026.

- Thực hiện quyền phát biểu ý kiến và biểu quyết tất cả những nội dung cần thông qua tại Đại hội theo quy định của pháp luật.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

5. Trách nhiệm của bên ủy quyền, bên được ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền không được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.

- Bên ủy quyền và Bên nhận ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật, Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt và không có bất kỳ sự khiếu nại nào về sau.

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu – nếu có)

BÊN ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu – nếu có)



CÔNG TY CP DẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
(Ngày 24/4/2026)

Stt	Thời gian	Nội dung chương trình
1	14h00 – 14h30	- Đón tiếp cổ đông tham dự ĐHĐCĐ
		- Đăng ký tham dự ĐHĐCĐ
		- Phát tài liệu ĐHĐCĐ
2	14h30 – 14h50	- Tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu, khách mời tham dự
		- Thông qua báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
		- Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và thông qua Đoàn Chủ tịch
		- Thông qua Ban Thư ký đại hội
		- Bầu ban kiểm phiếu
		- Thông qua chương trình Đại hội
3	14h50 – 15h30	- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội
		- Trình bày các báo cáo và tờ trình:
		✓ Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
		✓ Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025;
		✓ Tờ trình về việc phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
		✓ Báo cáo tổng kết tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
		✓ Tờ trình về việc thông qua phương án phân chia lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch chia cổ tức năm 2026;
✓ Tờ trình về việc thông qua phương án thù lao của HĐQT và BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026;		
✓ Tờ trình về việc thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026;		
4	15h30 – 15h45	- Trao đổi, thảo luận các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ
5	15h45 – 16h00	- Đại hội biểu quyết thông qua nội dung các Tờ trình.
6	16h00 – 16h15	- Nghi giải lao.
7	16h15 – 16h30	- Dự thảo Biên bản và Nghị quyết của Đại hội
8	16h30 – 16h45	- Thu phiếu biểu quyết Biên bản và Nghị quyết của Đại hội.
		- Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội
9	16h45 – 17h00	- Bế mạc Đại hội

Số: 25 TT/CT-DHĐCD

Huế, ngày 2 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
V/v đề nghị phê duyệt BCTC năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt;
- Căn cứ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được đơn vị kiểm toán - Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC thực hiện kiểm toán.

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025. Hội đồng quản trị công ty đã quyết định lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC là Công ty kiểm toán thực hiện công tác kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo quy định.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC.

(Được đính kèm theo tờ trình này).

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, tài liệu đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đình Chiến



Số: 26 TT/CT-ĐHĐCĐ

Huế, ngày 02 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt;

Ban kiểm soát Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán năm 2026 theo quy định của Bộ tài chính (Công ty TNHH kiểm toán và kế toán AAC đã thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty trong các năm hoạt động vừa qua) để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm hoạt động 2026.

Trong trường hợp cần thiết phải thay đổi đơn vị kiểm toán cho phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán mới đảm bảo phù hợp với các quy định của Pháp luật.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua các nội dung như trên.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, tài liệu đại hội.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Lưu Thị Quý Hương

Số: 27 TT/CT-ĐHĐCĐ

Huế, ngày 02 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Phương án phân chia lợi nhuận và
chia cổ tức năm 2025, kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026;
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt;
- Căn cứ kết quả hoạt động SXKD năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

Hội đồng quản trị (HDQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2026 xem xét và thông qua phương án phân chia lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

I. Phương án phân chia lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025:

Đơn vị tính: VND

STT	Nội dung	BCTC kiểm toán năm 2025
1	Lợi nhuận sau thuế đạt được trong năm 2025	(2.820.297.159)
2	Lợi nhuận lũy kế đến hết 31/12/2025	(68.928.860.763)
3	Trích lập các quỹ	0
3.1	Quỹ khen thưởng	0
3.2	Quỹ phúc lợi	0
3.3	Quỹ dự phòng tài chính	0
4	Mức chi trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông	0
5	Lợi nhuận còn lại sau khi phân phối (5)=(2)-(3)-(4)	0

II. Kế hoạch phân chia lợi nhuận và phân chia cổ tức năm 2026.

Theo kế hoạch kinh doanh của năm 2026, Công ty đang trong quá trình tái cấu trúc, tập trung nguồn lực việc đầu tư nâng cấp tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh. Chính vì vậy, HDQT dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026 như sau:

- Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2026 là 0 đồng, dự kiến kế hoạch sử dụng:
 1. Cổ tức chi trả cho cổ đông năm 2026: 0%/vốn điều lệ
 2. Trích quỹ khen thưởng: 0%/vốn điều lệ

3. Trích quỹ phúc lợi: 0%/vốn điều lệ
Kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Chiến

Số: 28 TT/CT-DHĐCĐ

Huế, ngày 02 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v thông qua phương án thù lao của HĐQT và BKS
năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt;
- Căn cứ Nghị quyết số 54 NQ/CT-DHĐCĐ ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt quyết toán thù lao và chi phí hoạt động năm 2025. Nội dung cụ thể như sau:

1. Quyết toán thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025:

- Chi phí thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt năm 2025: 288.000.000 đồng;
- Chi phí thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty đã chi thực tế trong năm 2025: 0 đồng.
- Chi phí thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2025 đề nghị quyết toán: 0 đồng.

2. Phương án thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026:

Để tăng cường vai trò và gắn trách nhiệm của các thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty, đồng thời tạo mọi điều kiện cho HĐQT và Ban kiểm soát thực hiện tốt các chức năng theo đúng quy định của Điều lệ, Hội đồng quản trị đề nghị phương án thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT và Ban kiểm soát năm 2026 như sau:

2.1 Thù lao của các thành viên HĐQT và Ban kiểm soát năm 2026:

- Chủ tịch HĐQT : 4.000.000 đồng/tháng;
- Các ủy viên HĐQT : 3.000.000 đồng/tháng;
- Trưởng Ban Kiểm soát : 3.000.000 đồng/tháng;
- Các thành viên Ban kiểm soát : 2.500.000 đồng/tháng.

2.2 Chi phí thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được chi trả khi hoạt động sản xuất của Công ty sau kiểm toán có lãi.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua các nội dung như trên.
Trân trọng!

- Nơi nhận:*
- Như trên;
 - Các thành viên HĐQT, BKS;
 - Ban TGD;
 - Lưu: VT, tài liệu đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đình Chiến

Huế, ngày 03 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO
TỔNG KẾT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN TỔ CHỨC,
SXKD NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty;
- Căn cứ Nghị Quyết số 57 NQ/CT-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26/4/2025;
- Căn cứ thực tế tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

Thay mặt cho Ban Tổng giám đốc Công ty, Tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

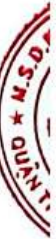
Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung hoạt động sản xuất kinh doanh trên các lĩnh vực chủ yếu gồm sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm và triển khai các chuẩn bị đầu tư, tìm kiếm đối tác nhằm thực hiện dự án sửa chữa, nâng cấp Khách sạn Heritage Huế. Đây là hai lĩnh vực có tính chiến lược, vừa đảm bảo nguồn thu trước mắt, vừa tạo nền tảng phát triển lâu dài cho Công ty.

Thực hiện Nghị quyết của HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã xác định rõ các nhiệm vụ trọng tâm, trong đó chú trọng việc rà soát, xử lý các tồn tại, vướng mắc trong công tác quản lý, điều hành; đồng thời xây dựng các giải pháp nhằm ổn định và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm trên địa bàn thành phố Huế trong điều kiện thị trường cạnh tranh gay gắt. Bên cạnh đó Công ty đã đẩy mạnh công tác tiếp thị, mở rộng quan hệ hợp tác, tích cực tìm kiếm các nhà đầu tư tiềm năng để triển khai dự án nâng cấp Khách sạn Heritage Huế theo định hướng phát triển bền vững. Công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản nợ tồn đọng kéo dài, cũng được quan tâm chỉ đạo quyết liệt nhằm cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả tài chính.

I. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

1. Về kết quả kinh doanh:

Tổng giá trị doanh thu	: 65.655 triệu đồng
- Doanh thu từ SXKD	: 60.792 triệu đồng
- Doanh thu khác	: 261 triệu đồng



- Lợi nhuận sau thuế	: Lỗ 2.820 triệu đồng
2. Về tài sản của Công ty	: 58.854 triệu đồng
- Tài sản ngắn hạn	: 47.267 triệu đồng
- Tài sản dài hạn	: 11.587 triệu đồng
3. Về nguồn vốn của Công ty	: 58.854 triệu đồng
- Nợ phải trả	: 48.709 triệu đồng
- Vốn chủ sở hữu	: 10.145 triệu đồng
4. Vốn điều lệ	: 75.000 triệu đồng

Tình hình hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực hoạt động chủ yếu:

- + Tổng giá trị sản xuất kinh doanh năm 2025: 60.792 triệu đồng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm: Doanh thu trong năm 2025: 60.792 triệu đồng. Tổng giá vốn 57.297 triệu đồng, thực lãi 3.495 triệu đồng.
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn - nhà hàng do Khách sạn tạm thời đóng cửa để cải tạo, sửa chữa nên doanh thu trong năm là 0 đồng, tổng chi phí 513 tr.đồng, thực lỗ 513 tr.đồng;

II. Tình triển khai các lĩnh vực sản xuất kinh doanh chủ và những khó khăn tồn tại trong quá trình thực hiện.

1. Công tác kinh doanh Nhà hàng – Khách sạn Heritage Huế:

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.

2. Công tác sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng:

- 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 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 đã xuống cấp, thường xuyên phát sinh hư hỏng, trực tiếp 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.

Bên cạnh 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.

Trước những khó khăn nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm duy trì hoạt động sản xuất ổn định, tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và từng bước khắc phục các tồn tại, tạo nền tảng cho việc phục hồi và phát triển trong giai đoạn tiếp theo, kết quả doanh thu đạt được trong năm 2025: 60.792 triệu đồng.

III. Công tác tổ chức nhân sự: Công tác thực hiện trong năm 2025:

Trong năm 2025, Công ty đã tập trung kiện toàn tổ chức bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả phù hợp với quy mô và tình hình thực tế. Công tác tư tưởng đối với người lao động được quan tâm, đảm bảo sự ổn định trong nội bộ, tạo điều kiện để người lao động yên tâm công tác.

Các chế độ, chính sách đối với người lao động được thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Nhà nước. Thu nhập bình quân của người lao động tại khối Văn phòng Công ty và Chi nhánh Bê tông & Khai thác mỏ đạt khoảng 9,2 triệu đồng/người/tháng; đối với Khách sạn Heritage Huế đạt khoản 2,5 triệu đồng/người/tháng do tạm ngừng hoạt động kinh doanh.

IV. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2026

Căn cứ kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2025 và dự báo tình hình năm 2026 tiếp tục tiềm ẩn nhiều khó khăn, thách thức, Ban lãnh đạo Công ty xác định mục tiêu trọng tâm là duy trì hoạt động ổn định, tăng cường kiểm soát rủi ro tài chính, từng bước cải thiện hiệu quả kinh doanh, giảm thiểu thua lỗ, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

Tổng giá trị sản xuất kinh doanh năm 2026 dự kiến đạt 75 tỷ đồng, trong đó doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm; lĩnh vực Khách sạn năm 2026 dự kiến chưa phát sinh doanh thu do đang trong quá trình đầu tư, nâng cấp và hoàn thiện cơ sở vật chất.

Trên cơ sở những kết quả đã đạt được trong các năm trước và trước những khó khăn dự báo trong thời gian tới, Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt xác định tiếp tục tập trung triển khai các giải pháp nhằm cắt lỗ, duy trì hoạt động ổn định trong năm 2026 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt doanh thu : 75 tỷ VNĐ. Trong đó:

- + Sản xuất bê tông tươi đạt doanh thu : 75 tỷ VNĐ
- + Kinh doanh Khách sạn đạt doanh thu : 0 VNĐ

1. Các giải pháp chính:

- Chủ động làm việc với các ngân hàng và tổ chức tín dụng để tiếp cận nguồn vốn kịp thời với chi phí hợp lý, đảm bảo đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển;
 - rà soát toàn bộ danh mục đầu tư, sửa chữa, mua sắm tài sản theo hướng có trọng tâm, trọng điểm; thực hiện đầu tư theo lộ trình phù hợp với khả năng tài chính và nhu cầu thị trường, đảm bảo cân đối dòng tiền hiệu quả;
 - Tăng cường công tác quản lý công nợ, triển khai đồng bộ các biện pháp thu hồi công nợ nhằm cải thiện dòng tiền và nâng cao khả năng thanh khoản;
 - Tập trung nguồn lực cho lĩnh vực sản xuất bê tông thương phẩm – là lĩnh vực chủ lực, có khả năng tạo doanh thu và dòng tiền ổn định trong ngắn hạn;
 - Xây dựng kế hoạch cho việc sửa chữa, nâng cấp Khách sạn Heritage Huế, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để đưa tài sản vào khai thác hiệu quả trong thời gian tới;
 - Nâng cao hiệu quả công tác quản trị, tăng cường kiểm tra giám sát trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tiết giảm chi phí, hạ giá thành sản phẩm, nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả hoạt động.

2. Trong lĩnh vực kinh doanh Khách sạn, Nhà hàng:

- Xây dựng, triển khai phương án cải tạo, nâng cấp Khách sạn Heritage Huế theo định hướng đạt tiêu chuẩn 4 sao, đồng thời kết hợp phát triển các dịch vụ nhà hàng, nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường;
 - Chủ động tìm kiếm đối tác chiến lược, kêu gọi hợp tác đầu tư, góp vốn; đồng thời tiếp cận các nguồn vốn tín dụng và huy động các nguồn lực hợp pháp khác để phục vụ dự án nâng cấp Khách sạn;
 - Tăng cường công tác tuyển dụng, xây dựng đội ngũ nhân sự trẻ, năng động, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh trong thời gian tới;
 - Đẩy mạnh hoạt động quảng bá, tiếp thị bằng nhiều hình thức nhằm mở rộng thị trường, thu hút và duy trì khách hàng;
 - Thực hiện tiết kiệm, kiểm soát chặt chẽ chi phí vận hành trong thời gian chưa phát sinh doanh thu;
 - Nghiên cứu các mô hình hợp tác kinh doanh phù hợp, tìm kiếm đối tác có năng lực để triển khai phương án hợp tác toàn diện trong việc đầu tư, khai thác và phát triển khách sạn Heritage Huế.

3. Công tác tổ chức, lao động:

- Thực hiện công tác tuyển dụng, bổ sung nguồn nhân lực có trình độ, năng lực phù hợp với từng vị trí, đáp ứng yêu cầu vận hành sản xuất kinh doanh;
- Tiếp tục rà soát, sắp xếp lại bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả; nâng cao năng suất lao động và phát huy tối đa năng lực của đội ngũ cán bộ, nhân viên tại các Phòng ban và Đơn vị trực thuộc.

4. Công tác Tài chính kế toán:

- Xây dựng và triển khai kế hoạch tài chính đồng bộ với kế hoạch sản xuất kinh doanh, đảm bảo cân đối và sử dụng hiệu quả các nguồn lực tài chính;
- Tăng cường công tác quản lý tài chính, thực hiện đúng quy trình, quy định; phối hợp thực hiện công tác thanh quyết toán kịp thời, đúng quy định pháp luật;
- Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng nhằm đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư;
- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, nâng cao hiệu quả quản lý dòng tiền;
- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo tài chính, quyết toán theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Trên đây là báo cáo kết quả quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của toàn Công ty, Ban điều hành Công ty CP ĐT KD Nhà Thành Đạt kính báo cáo Đại hội.

Trân trọng!



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Hanh



Huế, ngày 03. tháng 11. năm 2026

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRONG NĂM 2025 & KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính gửi: - Quý vị cổ đông,
- Kính thưa toàn thể đại hội.

Thay mặt cho HĐQT Công ty cổ phần đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt, Tôi xin báo cáo tình hình hoạt động của HĐQT trong năm 2025 và dự kiến kế hoạch năm 2026, như sau:

I. Nhân sự HĐQT, Ban kiểm soát và lãnh đạo công ty năm 2025

1.1/ Hội đồng quản trị bao gồm 05 thành viên theo quy định của điều lệ. Hiện cơ cấu tổ chức của HĐQT gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT

1. Ông Nguyễn Đình Chiến - Chủ tịch
2. Bà Nguyễn Ngọc Bích - Thành viên
3. Ông Nguyễn Văn Tương - Thành viên
4. Ông Nguyễn Văn Hanh - Thành viên
5. Ông Phan Hoàng Việt - Thành viên

Trong năm, các thành viên HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò, trách nhiệm theo quy định, tham gia các cuộc họp, đóng góp ý kiến trong việc hoạch định chiến lược, định hướng phát triển và giám sát hoạt động của Công ty.

2.1/ Ban kiểm soát bao gồm 03 thành viên theo quy định của điều lệ:

1. Bà Lưu Thị Quý Hương - Trưởng Ban kiểm soát
2. Bà Huỳnh Thị Bích Nhân - Thành viên
3. Bà Hoàng Thị Thanh Hoa - Thành viên

Ban kiểm soát đã thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động tài chính, tuân thủ pháp luật, đảm bảo tính minh bạch trong quản trị và điều hành.

3.1/ Nhân sự ban điều hành Công ty:

1. Ông Nguyễn Văn Hanh - Thành viên HĐQT; TGD điều hành
2. Bà Trần Thị Ly - Kế toán trưởng

Ban điều hành đã tổ chức triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh theo định hướng của HĐQT và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

II. Các công tác chính của HĐQT đã thực hiện trong năm 2025:

1. Công tác chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh:



Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược, chỉ đạo và giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức, triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh. Mặc dù tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, thị trường cạnh tranh gay gắt, cùng với những yếu tố khách quan đã ảnh hưởng đến hoạt động sản của Doanh nghiệp, HĐQT đã kịp thời đưa ra các giải pháp điều hành linh hoạt nhằm hạn chế rủi ro và duy trì hoạt động ổn định của Công ty.

Kết quả cụ thể như sau:

a. Về kết quả kinh doanh:

+ Tổng giá trị doanh thu	: 65.655 triệu đồng.
+ Doanh thu từ SXKD	: 60.792 triệu đồng.
+ Doanh thu khác	: 261 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế	: Lỗ 2.820 triệu đồng

b. Về tài sản của công ty : 58.854 triệu đồng

- Tài sản ngắn hạn : 47.267 triệu đồng

- Tài sản dài hạn : 11.587 triệu đồng

c. Về nguồn vốn công ty : 58.854 triệu đồng

- Nợ phải trả : 48.709 triệu đồng

- Vốn chủ sở hữu : 10.145 triệu đồng

Tình hình hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực hoạt động chủ yếu :

+ Tổng giá trị sản xuất kinh doanh năm 2025: 60.792 triệu đồng

- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm : Doanh thu trong năm 2025: 60.792 triệu đồng giảm 11% so với năm 2024 (Doanh thu năm 2024: 68.841 triệu đồng). Giá vốn 57.297 triệu đồng, thực lãi 3.495 triệu đồng. Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn – nhà hàng: doanh thu trong năm 0 triệu đồng, giá vốn 513 triệu đồng, lỗ 513 triệu đồng.

- Đối với lĩnh vực thi công xây lắp : doanh thu 0 đồng .

2. Công tác ban hành Nghị Quyết/Quyết định:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo đúng quy định của Điều lệ Công ty. Nội dung các cuộc họp tập trung vào:

- Định hướng chiến lược phát triển;
- Giải pháp tháo gỡ khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Công tác tổ chức, nhân sự;
- Kiểm soát tài chính và quản trị rủi ro.

Các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời, đúng thẩm quyền, tạo cơ sở pháp lý cho Ban điều hành triển khai thực hiện.

3. Chế độ thù lao của HĐQT & Ban kiểm soát năm 2025:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25/4/2025 thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được chi trả trên cơ sở Công ty hoạt động có lợi nhuận.

Do năm 2025 Công ty phát sinh lỗ 2.820 triệu đồng nên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thống nhất không nhận thù lao. Tổng chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

trong năm là 0 đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm và đồng hành cùng Công ty trong giai đoạn khó khăn.

II. Đánh giá của HĐQT về công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc:

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao; tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

Trong năm 2025, Công ty có sự biến động về nhân sự điều hành, đặc biệt là việc thay đổi Tổng giám đốc đã ảnh hưởng nhất định đến tính ổn định và hiệu quả hoạt động. Tuy nhiên, Ban điều hành đã nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo vận hành liên tục, tuân thủ quy định pháp luật và các quy định nội bộ.

Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao tinh thần trách nhiệm, sự cố gắng của Ban Tổng giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý các đơn vị trực thuộc trong việc vượt qua khó khăn, HĐQT đánh giá cao sự quyết tâm, nỗ lực của Ban Tổng giám đốc, Ban Giám đốc các chi nhánh về các kết quả đã đạt được của Công ty trong năm 2025.

III. Kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm 2026:

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị xác định tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị, tập trung chỉ đạo các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Tiếp tục giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc hoàn thành các nội dung còn tồn đọng của năm 2025;
- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn;
- Định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng ổn định, bền vững, phấn đấu đạt doanh thu dự kiến 75 tỷ đồng;
- Tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư, nâng cấp, cải tạo Khách sạn Heritage Huế nhằm khai thác hiệu quả tài sản hiện có;
- Đầu tư trang thiết bị, máy móc, đẩy mạnh công tác SXKD Bê tông thương phẩm trên thị trường thành phố Huế.
- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông, quan tâm hơn nữa tạo điều kiện làm việc, quyền lợi và thu nhập của người lao động trong Công ty
- Tuân thủ và hoạt động theo quy định của điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật.

IV. Kết luận:

Năm 2025 là một năm nhiều khó khăn, thách thức đối với Công ty. Tuy kết quả kinh doanh chưa đạt kỳ vọng, nhưng với sự đoàn kết, nỗ lực của toàn thể cán bộ, công nhân viên; sự đồng hành của Quý cổ đông; cùng với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, Công ty đã duy trì được hoạt động ổn định và từng bước củng cố nền tảng phát triển.

Bước sang năm 2026, Hội đồng quản trị tin tưởng rằng với các giải pháp phù hợp, sự quyết tâm của Ban điều hành và toàn thể người lao động, Công ty sẽ từng bước khắc phục khó khăn, nâng cao hiệu quả hoạt động, hướng tới phát triển bền vững và khẳng định vị thế thương hiệu Thành Đạt trên địa bàn thành phố Huế.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động của Hội Đồng Quản Trị Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động trong năm 2026.

Trân trọng!



Nguyễn Đình Chiến





BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

Kính gửi:

- Quý vị cổ đông,
- Kính thưa toàn thể đại hội.
- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

Thực hiện theo các chức năng và quyền hạn của Ban kiểm soát theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt về kết quả công tác kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc đối với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025, như sau:

I. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025:

- Kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động năm 2025 của Công ty theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, điều hành của Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty, về điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.
- Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được thù lao từ Công ty.

II. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc:

1. Hội đồng quản trị:

- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp theo đúng quy định. Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành 11 Quyết định; trong đó HĐQT cơ cấu lại Ban Tổng giám đốc thông qua các Quyết định: miễn nhiệm TGD số 40/QĐ-HĐQT ngày 17/4/2025, bổ nhiệm TGD số 41/QĐ-HĐQT ngày 17/4/2025, miễn nhiệm TGD số 93/QĐ-HĐQT ngày 04/9/2025, bổ nhiệm TGD Cty số 94/QĐ-HĐQT ngày 04/9/2025.

Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT đáp ứng kịp thời với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm. Tuy nhiên vẫn chưa khắc phục được tình trạng thua lỗ kéo dài;

- HĐQT đã ban hành Nghị quyết và các Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của mình. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- HĐQT thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phối

hợp cùng với Ban điều hành đã chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Trong năm 2025, HĐQT không nhận được thù lao từ Công ty.

2. Ban Điều hành Công ty :

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã cơ cấu lại Ban Tổng Giám đốc và dần ổn định về tổ chức; Ban điều hành hiện nay gồm: ông Nguyễn Văn Hanh – Tổng giám đốc; ông Trương Thế Sơn – Phó Tổng Giám đốc và bà Trần Thị Ly – Kế toán trưởng Công ty

Ban Tổng giám đốc thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, cũng như HĐQT.

III- Kết quả tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Báo cáo tài chính được lập đầy đủ, đúng hạn. Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các loại báo cáo khác định kỳ theo quy định.

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán được thực hiện đúng quy định.

- Nội dung của Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Tổng giám đốc và Phòng Tài chính kế toán Công ty lập. Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025 trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty; phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành và đã được Công ty TNHH kiểm toán và kế toán AAC kiểm toán tại Công ty.

1. Một số chỉ tiêu chủ yếu tại Bảng cân đối kế toán 2025:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	BCTC tại Công ty	BCTC Hợp nhất
1	Tổng tài sản	58.854,31	59.308,61
	Tài sản ngắn hạn	47.267,00	46.649,48
	Tài sản dài hạn	11.587,00	12.659,13
2	Tổng nguồn vốn	58.854,00	59.308,61
	Trong đó: Nợ phải trả	48.709,27	51.207,84
	Vốn chủ sở hữu	10.145,03	8.100,77

2. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 (Hợp nhất):

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	So sánh (%) TH/KH 2025
1	Tổng doanh thu:	75.000	60.957	81,40
	- Doanh thu SX bê tông	75.000	60.792	86,84
	- Doanh thu khách sạn + khác	0	165	13,05
2	Tổng chi phí		63.975	
3	Tổng lợi nhuận:		(3.018)	
3.1	Lợi nhuận từ SXKD:		(1.308)	
3.2	Lợi nhuận khác		(1.710)	

3. Đánh giá một số chỉ tiêu thực hiện trong năm 2025:

- Doanh thu năm 2025 giảm hơn năm 2024 do dịch vụ Khách sạn Heritage Huế ngưng hoạt động từ tháng 7/2024; do vậy doanh thu chủ yếu từ mảng Bê tông; Mặt khác trong năm 2025 Công ty cơ cấu lại Ban điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh nên có sự ảnh hưởng đến doanh thu Công ty.

- Chi phí trong năm 2025 cũng có giảm đáng kể; dẫn đến khoản lỗ năm 2025 giảm hơn năm 2024.

- Tổng lao động bình quân năm 2025: 62 người; Thu nhập bình quân: 8,5 triệu đồng/người/tháng.

IV. Kiến nghị của Ban kiểm soát:

Trên cơ sở quá trình kiểm soát các mặt hoạt động của Công ty trong năm, Ban kiểm soát Công ty kiến nghị với HĐQT, Tổng giám đốc Công ty một số nội dung chủ yếu sau:

- Đề nghị Hội đồng quản trị tăng cường công tác quản lý, chỉ đạo triển khai nhanh chóng đưa khách sạn Heritage Huế đi vào hoạt động;

- Đề nghị HĐQT chỉ đạo các bộ phận chuyên môn kiểm tra rà soát đồng thời tạo mọi điều kiện để Tổng giám đốc tập trung thực hiện hoàn thành các mục tiêu hoạt động trong năm 2026.

- Đề nghị Tổng giám đốc xác định cụ thể các giải pháp, biện pháp để triển khai thực hiện hoàn thành các nhiệm vụ SXKD trong năm 2026;

- Đề nghị Tổng giám đốc tăng cường công tác tìm kiếm nguồn việc trên các lĩnh vực đang hoạt động; Tìm kiếm các nguồn nguyên nhiên liệu phù hợp với giá hợp lý.

- Hiện nay Công ty đang thiếu một số quy chế/ quy định và một số chưa được thay đổi cho phù hợp theo các nghị định, thông tư mới, đề nghị Ban điều hành rà soát lại toàn bộ các quy chế/quy định của Công ty và hiệu chỉnh/ bổ sung đúng theo quy định hiện hành.

Trên đây là các nội dung chủ yếu về kết quả hoạt động kiểm soát trong năm 2025 của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Ngày 03 tháng 04 năm 2026

T.M BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Luu Thị Quý Hương

