

## 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](http://www.thanhdathouse.com.vn)
- E-mail: [thanhdathouse2015@gmail.com](mailto:thanhdathouse2015@gmail.com)
- Mã số thuế: 3300365310.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Huế cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 09 tháng 01 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 14 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 09/01/2025 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 31/12/2024: 75.000.000.000 đồng*

### 2/ Ngành nghề kinh doanh chính

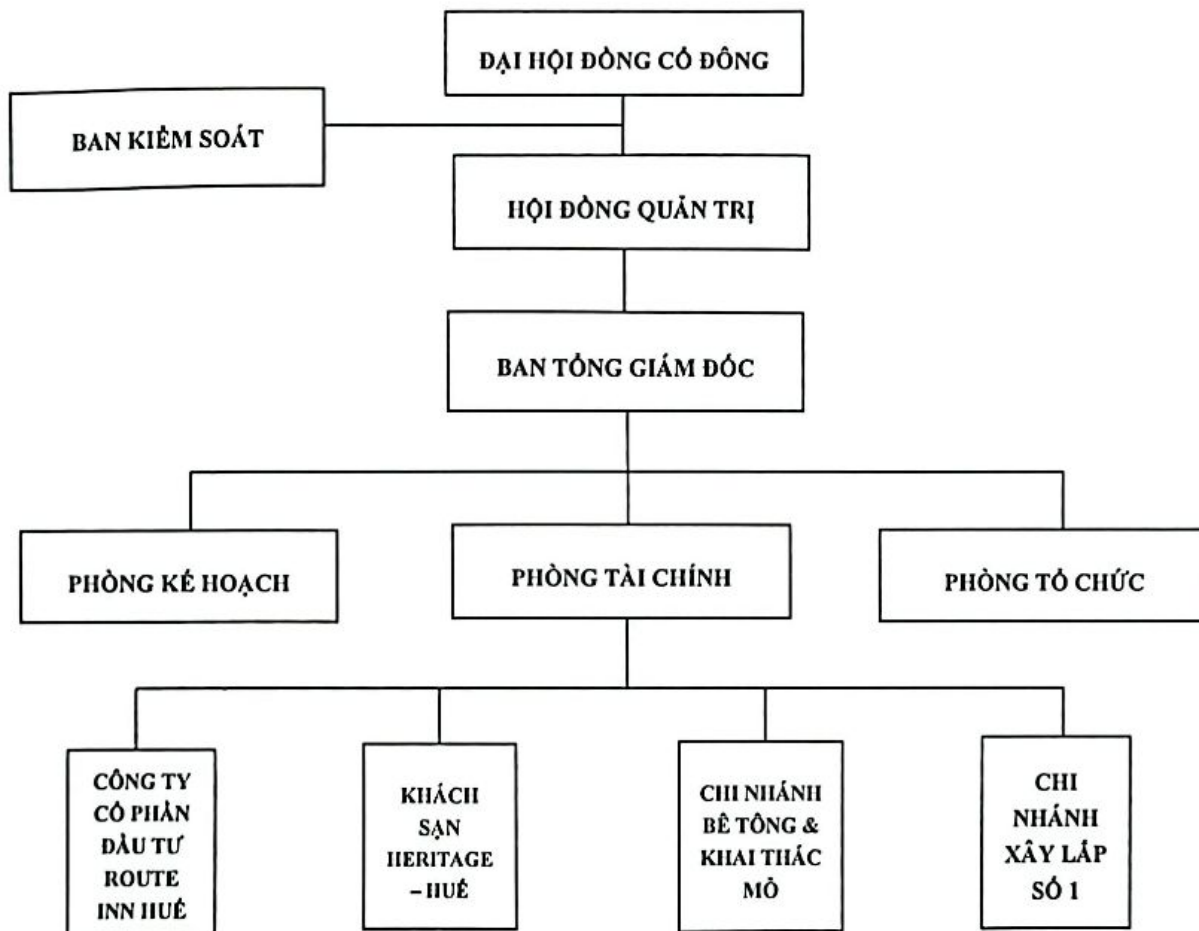
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công 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 Tỉnh Thừa Thiên 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 2024 là 76 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 8 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 lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Võ Phi Hùng       | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Bà Nguyễn Ngọc Bích   | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Nguyễn Văn Tường  | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016     |
| • Ông Nguyễn Văn Hanh   | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 10/10/2019     |

**Ban Kiểm soát**

- |                          |            |                          |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| • Bà Lưu Thị Quý Hương   | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • Bà Huỳnh Thị Bích Nhân | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 06/02/2015 |
| • Bà Hoàng Thị Thanh Hoa | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016 |

**Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

- |                          |                |                             |
|--------------------------|----------------|-----------------------------|
| • Ông Võ Phi Hùng        | Tổng Giám đốc  | Bổ nhiệm lại ngày 10/2/2020 |
| • Bà Nguyễn Thị Lan Dung | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/05/2017    |

**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 Tỉnh Thừa Thiên 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 thoát 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**

Là một doanh nghiệp 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 chịu ảnh hưởng trực 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

### I/ 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 2024, 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 2024 đã đề ra.

Tóm tắt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu năm 2024, như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng /giảm
1	Tổng tài sản	51.088	48.895	(4,3%)
2	Vốn chủ sở hữu	17.504	11.119	(36,5%)
3	Vốn điều lệ	75.000	75.000	
4	Doanh thu thuần	50.441	68.841	36,47%
5	Lợi nhuận trước thuế	(5.914)	(5.894)	0,34%
6	Lợi nhuận sau thuế	(5.917)	(6.385)	7,9%

Kết thúc năm 2024, doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 68.841 triệu đồng, trong đó doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm đạt 68.036 triệu đồng; doanh thu kinh doanh nhà hàng - khách sạn là 563 triệu 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 Võ Phi Hùng - Chức vụ : Tổng giám đốc**

+ Họ và tên : Võ Phi Hùng.

+ Giới tính : Nam.

+ Ngày tháng năm sinh : 07/1/1964.

+ Số CCCD : 001064030888 cấp ngày 04/06/2024 tại Cục CSQLHC về TTXH.

+ Quốc tịch : Việt Nam.

+ Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 29 An Hải 4, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

+ Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (tính đến ngày 31/12/2024):

- Sở hữu : Không

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

#### **• Bà Nguyễn Thị Lan Dung - Chức vụ : Kế toán trưởng, phụ trách phòng Tài chính Kế toán**

+ Họ và tên : Nguyễn Thị Lan Dung.

+ Giới tính : Nữ.

+ Số CMND : 046165002384 cấp ngày 23/09/2022 tại Cục CSQLHC về TTXH.

+ Quốc tịch : Việt Nam.

+ Dân tộc : Kinh

+ Địa chỉ thường trú : 115/2 Lê Thánh Tôn - Tp Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế.

+ Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (tính đến ngày 31/12/2024):

- Sở hữu : Không.

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

- Những thay đổi trong Ban điều hành : Không

- Số lượng cán bộ, nhân viên :

Trong năm 2024, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt có tổng số CBCNV bình quân trong toàn Công ty là 76 người, thu nhập bình quân khối văn phòng Công ty và Chi nhánh bê tông & khai thác mỏ đạt 9,2 triệu đồng/người/tháng ; Khách sạn Heritage đạt 2,0 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 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	51.088	48.895	(4,3%)
Doanh thu thuần	50.441	68.841	36,47%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5.722)	(4.148)	(27,5%)
Lợi nhuận khác	(0.155)	(1.745)	112,5%
Lợi nhuận trước thuế	(5.877)	(5.894)	0,34%
Lợi nhuận sau thuế	(5.917)	(6.385)	7,9%
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 20/3/2025 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 (%)
<b>1</b>	<b>Cổ đông lớn, cổ đông nhỏ</b>		
-	Cổ đông lớn	6.484.601	86,46%
-	Cổ đông nhỏ	1.015.399	13,54%
<b>2</b>	<b>Cổ đông tổ chức, cá nhân</b>		
-	Cổ đông tổ chức	140.000	1,9%
-	Cổ đông cá nhân	7.360.000	98,1%
<b>3</b>	<b>Cổ đông trong nước, nước ngoài</b>		
-	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 : 38.455 m<sup>3</sup>
  - + Xi măng : 16.025 tấn

+ Cát : 35.366 m<sup>3</sup>

b) Báo cáo tỷ lệ phân 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 : 85.400 kw

6.3. *Tiêu thụ nước:*

+ Mức tiêu thụ nước trong sản xuất công nghiệp (sản xuất bê tông thương phẩm): 2.922 m<sup>3</sup>

+ Mức tiêu thụ nước trong cung cấp dịch vụ (Khách sạn Heritage): 1.181 m<sup>3</sup>

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 2024 : 76 người

+ Mức thu nhập bình quân trong năm 2024 : khối văn phòng Công ty và Chi nhánh bê tông & khai thác mỏ đạt 9,2 triệu đồng/người/tháng ; Khách sạn Heritage đạt 2,0 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 2024 Công ty hoạt động trên lĩnh vực chính là sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm. Về lĩnh vực sản xuất bê tông trong năm 2024 giá vật tư đầu vào như đá, cát, xi măng tiếp tục tăng cao, đặc biệt giá nhiên liệu như dầu tăng cao so với năm 2023, việc thực hiện chuyên chở hàng hóa đúng trọng tải của xe chở bê tông theo pháp luật quy định dẫn đến số chuyến chở bê tông phải tăng lên nhiều lần trong khi đó giá bán bê tông thương phẩm ra thị trường không thể tăng do phải cạnh tranh với nhiều Đơn vị bê tông đã có mặt trên thị trường và việc xuất hiện thêm nhiều trạm bê tông trên cùng một địa bàn nhỏ như Thành phố Huế cũng khiến sự cạnh tranh ngày càng gay gắt, thêm vào đó hậu quả kéo dài của dịch bệnh những năm trước cùng với sự suy thoái của nền kinh tế đã làm cho các Công ty đối tác gặp nhiều khó khăn về tài chính dẫn đến việc thanh toán công nợ cho Chi nhánh bê tông không theo đúng thỏa thuận ban đầu việc này gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, dẫn đến việc thiếu nguồn vốn đối ứng quay vòng và mua nguyên vật liệu để sản xuất, đây chính là nguyên nhân lớn nhất dẫn đến hoạt động sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng khiến tổng doanh thu của năm 2024 không đạt như mong muốn.

Về lĩnh vực kinh doanh Khách sạn, năm 2024, do cơ sở, vật chất sau một thời gian dài không được nâng cấp, sửa chữa, dẫn đến hệ thống buồng phòng bị ẩm mốc, hư hỏng, nội thất và các thiết bị cũng đã xuống cấp không đáp ứng được nhu cầu lưu trú của khách và dần đánh mất thị trường. Trong khi đó sự cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh du lịch ngày càng cao, nhiều khách sạn, homestay, các cơ sở lưu trú mới của tư nhân trên địa bàn thành phố ra đời với giá cả cạnh tranh cũng dẫn đến việc khách hàng có thêm nhiều sự lựa chọn. Đến tháng 7 năm 2024 theo

yêu cầu của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy Thành phố Huế, Khách sạn phải cải tạo lại toàn bộ hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo quy định để đảm bảo an toàn cho khách lưu trú, nhận thấy đây cũng là thời điểm thích hợp để kết hợp công tác sửa chữa, nâng cấp khách sạn nên Hội đồng quản trị đã có chủ trương tạm thời đóng cửa khách sạn để lên kế hoạch vay vốn với mục đích sửa chữa, nâng cấp khách sạn Heritage Huế. Doanh thu của Khách sạn trong năm 2024 thực tế chỉ là doanh thu của 6 tháng đầu năm đạt mức 563 triệu đồng.

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 2023	Thực hiện năm 2024	% Tăng, giảm
1	Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh	50.441	68.841	36.47%
2	Lợi nhuận trước thuế	(5.877)	5.894	0.34%
3	Lợi nhuận sau thuế	(5.917)	6.385	7.9%
4	Tỷ lệ trả cổ tức			

## 2. Tình hình tài chính.

### a. Tình hình tài sản.

Cho đến ngày 31/12/2024 Công ty có tổng tài sản giá trị 48.895 triệu đồng, giảm 4,3% so với thời điểm 31/12/2023.

### b. Tình hình nợ phải trả.

Tình hình nợ phải trả năm 2024 tăng 12,48% so với cùng kỳ năm trước.

**Chênh lệch tỷ giá hối đoái :** Trong năm 2024, 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 2024, 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.**

Lĩnh vực kinh doanh khách sạn – nhà hàng, các dịch vụ du lịch trong năm 2024 so với năm 2023 nhìn chung gặp rất nhiều khó khăn do cơ sở vật chất xuống cấp chưa có nguồn vốn để đầu tư, theo yêu cầu của Công an PCCC Khách sạn đã phải ra thông báo đóng cửa từ tháng 07/2024 để chuẩn bị công tác sửa chữa, nâng cấp. Tổng lượt khách lưu trú đạt 1.748 lượt ; tổng ngày khách lưu trú đạt 1.181 ngày khách ; công suất sử dụng buồng phòng đạt 14,20%; Doanh thu 563 triệu đồng.

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

- Trong năm vừa qua, Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh nhiều khó khăn và thách thức từ thị trường. Đặc biệt thị trường thành phố Huế vốn có quy mô nhỏ, trong khi số lượng đơn vị cùng ngành sản xuất bê tông lại khá nhiều, đã dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt về giá cả. Điều này gây áp lực lớn đến biên lợi nhuận và khả năng giữ vững thị phần cung cấp bê tông thương phẩm của Công ty. Bên cạnh đó tình hình kinh tế chung suy thoái kéo dài cũng ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thanh toán của khách hàng. Nhiều đối tác chậm trễ hoặc không thanh toán công nợ đúng hạn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty. Bên cạnh đó việc tiếp cận nguồn vốn bị thắt chặt, lãi suất cao cùng các điều kiện tín dụng khó khăn cũng là một rào cản lớn trong việc mở rộng đầu tư, nâng cấp thiết bị, cải tiến năng lực sản xuất. Tuy nhiên CBCNV trong toàn Công ty đã nỗ lực phát triển công tác thị trường, xây dựng thương hiệu sản phẩm gắn liền với chất lượng sản phẩm đã được khách hàng, thị trường chấp nhận. Trong thời gian tới Công ty sẽ tiếp tục bám sát diễn biến thị trường, tìm kiếm cơ hội mở rộng địa bàn tiêu thụ và kiên trì theo đuổi các giải pháp quản trị rủi ro tài chính để đảm bảo hoạt động ổn định và bền vững hơn; Tổng doanh thu đạt được trong năm 2024 là 68.036 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 2024 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 2024, 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, tình hình dịch bệnh kéo dài khiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh không đạt được như mong muốn 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 2024 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 553/2025/BCKT-AAC ngày 28/03/2025 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 2024 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 2024 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](http://www.thanhdathouse.com.vn)

TP Huế, ngày 10 tháng 4 năm 2025

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Phi Hùng

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
KINH  
DOANH NHÀ  
THÀNH ĐẠT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT  
DN: C=VN, S=HUẾ, L=Quận Thuận Hóa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:3300365310  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2025.04.11 09:01:50+07'00'  
Foxit Reader Version: 10.1.1