

CÔNG TY CỔ PHẦN

LONG HẬU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 001/2025/BB-LHC-ĐHĐCĐTN



## BIÊN BẢN HỌP

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

#### CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

NGÀY 23/04/2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Long Hậu sửa đổi lần thứ 15 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 25/04/2024,
  - o Tên Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Long Hậu
  - o Địa chỉ trụ sở chính: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
  - o Mã số doanh nghiệp: 1100727545

Hôm nay, ngày 23 tháng 04 năm 2025, vào lúc 14 giờ 00 phút, tại Hội trường S2 của Công ty Cổ phần Long Hậu (Công ty) - tọa lạc tại ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, các cổ đông của Công ty Cổ phần Long Hậu đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (sau đây gọi tắt là “ĐHĐCĐTN năm 2025”) với các nội dung sau:

#### **Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông và kết luận điều kiện tiến hành ĐHCĐTN 2025:**

Đại hội đã nghe Ban Kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả về việc kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHCĐTN năm 2025, như sau:

- Tổng số cổ đông theo danh sách chốt ngày 27/03/2025: **2.646 Cổ đông**
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: **50.012.010 cổ phần.**
- Số cổ đông tham dự Đại hội hôm nay: **31 cổ đông** - Đại diện cho: **30.812.396 cổ phần**, chiếm tỷ lệ **61,61%** trên tổng số phiếu biểu quyết.

Căn cứ theo Điều 18 Điều lệ Công ty Cổ phần Long Hậu sửa đổi lần thứ 15, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Long Hậu đã hội đủ điều kiện để tiến hành Đại hội.

#### **Thông qua nhân sự điều hành Đại hội:**

**ĐHĐCĐTN năm 2025 đã thống nhất với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành thông qua nhân sự Chủ tọa Đoàn gồm:**

1. Ông Lê Tấn Cường - Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Chủ tọa
2. Ông Trần Hồng Sơn - TV Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Thành viên

**ĐHĐCĐTN năm 2025 đã thống nhất với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành thông qua nhân sự Ban kiểm phiếu do Đoàn Chủ tọa đề cử, gồm:**

1. Bà Đỗ Thị Quỳnh Như
2. Bà Nguyễn Thị Mai Hoa
3. Ông Mai Thu Phong

**ĐHĐCĐTN năm 2025 đã thống nhất với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành thông qua nhân sự Ban thư ký do Đoàn Chủ tọa đề cử, gồm:**

1. Bà Trần Thị Kim Yên
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

**Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐTN năm 2025:**

Đại hội đã nghe Ông Lê Tấn Cường - Chủ tọa Đại Hội trình bày Quy chế tổ chức, hoạt động và Chương trình ĐHĐCĐTN năm 2025.

**Chương trình ĐHĐCĐTN năm 2025:**

1. Công bố biên bản kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại Hội
2. Thông qua danh sách Đoàn Chủ Tọa, Ban Kiểm phiếu, Ban Thư ký
3. Thông qua Quy chế, Chương trình và Nội dung Đại Hội
4. Báo cáo các nội dung và tờ trình tại Đại Hội:
  - 4.1. Các báo cáo trình bày tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025
  - 4.2. Các tờ trình tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025
5. Diễn đàn Cổ đông
6. Biểu quyết các vấn đề tại Đại Hội
7. Nghi giải lao
8. Công bố Biên bản kiểm phiếu biểu quyết các nội dung tại Đại hội
9. Thông qua dự thảo Biên bản/Nghị quyết ĐHĐCĐTN năm 2025
10. Tuyên bố bế mạc.

**100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành thông qua Quy chế và Chương trình ĐHĐCĐTN năm 2025.**

**Đại hội đã nghe Ông Lê Tấn Cường - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Long Hậu trình bày Báo cáo của Hội đồng quản trị**

**I. Báo cáo của Hội đồng quản trị (nội dung chi tiết theo Báo cáo Hội đồng quản trị số 001/2025/BC-LHC-HĐQT)**



### I.1. Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025:

Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, như sau:

- Chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt 19% trên mệnh giá cổ phiếu;
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024;
- Lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024;
- Lựa chọn Công ty TNHH Bảo Hiểm Tokio Marine Việt Nam là đơn vị cung cấp bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và nhà điều hành năm 2024;
- Thực hiện bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ Công ty lần thứ 15;
- Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần 5) - Nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1);
- Thực hiện phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần 2) - Nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3;
- Thực hiện chủ trương đầu tư Dự án Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập quy mô (150ha) tại xã Tân Tập, xã Đông Thạnh, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký Hội đồng Quản trị năm 2024:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chức vụ	Năm 2024				
		Kế hoạch			Thực hiện	
		SL	Mức thù lao /tháng	Thành tiền/năm	SL	Thành tiền/năm
1	Chủ tịch HĐQT	1	15.000.000	180.000.000	1	180.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	10.000.000	480.000.000	3	360.000.000
3	Trưởng BKS	1	12.000.000	144.000.000	1	144.000.000
4	Thành viên BKS	2	9.000.000	216.000.000	2	216.000.000
5	Thư ký HĐQT	1	6.000.000	72.000.000	1	72.000.000
	<b>Cộng</b>					<b>972.000.000</b>

- Thực hiện chi thưởng năm 2023 đến Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

### I.2. Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024:

- Hội đồng Quản trị gồm có 4 người, trình độ chuyên môn từ đại học trở lên, trong năm không có bổ sung thêm thành viên trong cơ cấu Hội đồng Quản trị.



- Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị đã tiến hành 04 phiên họp Hội đồng Quản trị định kỳ và nhiều lần lấy ý kiến Hội đồng Quản trị bằng văn bản, trong đó tập trung trao đổi và thống nhất các công việc sau:
  - ✓ Nghe Ban Tổng Giám đốc công ty báo cáo về kết quả sản xuất kinh doanh hàng quý và kế hoạch, định hướng kinh doanh - đầu tư quý kế tiếp.
  - ✓ Kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh - đầu tư dự án của Công ty.
  - ✓ Bám sát tình hình thực tế về thị trường và của Công ty để đề ra các chủ trương, quyết định phù hợp nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc công ty hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh - đầu tư năm 2024.
- Hội đồng Quản trị đã ban hành 23 Nghị quyết sau mỗi kỳ họp và lấy ý kiến của tất cả các Thành viên Hội đồng Quản trị. Tổ chức giám sát việc thực hiện, triển khai từng công việc cụ thể.
- Chuẩn bị tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông và tham dự đầy đủ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Tổ chức thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Đảm bảo cơ cấu nhân sự hoạt động tại Hội đồng Quản trị; Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc phù hợp theo quy định Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.

### **I.3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024:**

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 cụ thể như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch ĐHCĐ</b>	<b>Thực hiện</b>	<b>Tỷ lệ %</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	743.741	530.285	71%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	131.456	187.447	143%

### **I.4. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2024 và triển khai thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành. Báo cáo đầy đủ, kịp thời đến Hội đồng Quản trị về tình hình kinh doanh và kết quả thực hiện.

Năm 2024 là một năm nhiều thách thức do tác động từ thị trường chung, chính sách pháp luật thay đổi và khó khăn riêng trong ngành bất động sản. Trước bối cảnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời nắm bắt tình hình, đưa ra giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn và nỗ lực trong việc tổ chức hoạt động, triển khai các dự án kinh doanh và đảm bảo lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển khu công nghiệp, đặc biệt có khả năng tiếp cận, xúc tiến các doanh nghiệp FDI đầu tư vào KCN Long Hậu.



Bên cạnh việc tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển dự án, Ban Tổng Giám đốc luôn dành sự quan tâm và chung tay đóng góp cho các hoạt động, chương trình hướng đến người lao động, hỗ trợ phát triển giáo dục và ổn định an sinh xã hội với với tinh thần trách nhiệm cao, vì sự phát triển chung của cộng đồng.

Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao tận tâm và nhiệt huyết trong công việc, thực hiện tốt công tác quản trị và điều hành công ty.

#### **I.5. Định hướng hoạt động năm 2025:**

Để chuẩn bị cho giai đoạn bước vào kỷ nguyên phát triển mới, kỷ nguyên vươn mình của dân tộc Việt Nam nói chung và định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Long Hậu giai đoạn (2026-2030), Hội đồng Quản trị xác định đúng chức năng nhiệm vụ và định hướng phát triển phù hợp với Điều lệ Công ty, quy định pháp luật theo một tinh thần trách nhiệm cao, như sau:

- Tổ chức tốt Đại hội và thực hiện nghiêm túc Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Đánh giá kết quả thực hiện của Chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn (2021-2025);
- Định hướng trong công tác lập Chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn (2026-2030);
- Phát triển các dự án:
  - ✓ Phát triển quỹ đất cụ thể là nộp hồ sơ xin chủ trương đầu tư Dự án KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90ha) và Dự án KCN Long Hậu - Tân Tập (150ha);
  - ✓ Tiếp tục phát triển sản phẩm nhà xưởng xây sẵn cao tầng tại KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1) và nhà kho cho thuê;
- Chú trọng tìm kiếm những cơ hội đầu tư, phát triển quỹ đất Khu công nghiệp tại các địa phương lân cận, có tiềm năng phát triển lâu dài;
- Thực hiện công tác quản trị tài chính, giám sát việc sử dụng nguồn vốn đúng mục đích và hiệu quả trong việc đầu tư;
- Làm việc với các ngân hàng, tổ chức tín dụng nhằm tăng hiệu quả sử dụng vốn vay tài trợ cho các Dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng và phát triển thương hiệu “LHC” trên thị trường bất động sản công nghiệp là khu công nghiệp “Xanh - Sạch - Đẹp” thân thiện môi trường;
- Tiếp tục thoái vốn các khoản đầu tư không hiệu quả tại các Công ty liên kết theo chủ trương ĐHĐCĐ;
- Hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức, bộ máy Công ty, tạo sự phối hợp hoạt động một cách chuyên nghiệp và hiệu quả cao;
- Tập trung công tác quản trị các nguồn lực Công ty, quản trị các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thiện các quy chế, quy định phù hợp với luật pháp hiện hành;
- Giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ quản lý Công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty đạt được mục tiêu, hoàn thành nhiệm vụ được giao, phát triển bền vững, mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông.



**Tiếp theo Chương trình, Đại hội đã nghe Ông Trần Hồng Sơn - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

**II. Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc** (nội dung chi tiết theo Báo cáo Ban Tổng Giám đốc số 001/2025/BC-LHC-BTGD)

**II.1 Kết quả sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2024**

Năm 2024, bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng của thị trường bất động sản nói chung nhờ sự mở rộng đầu tư từ các tập đoàn toàn cầu lớn như Samsung, LG và Foxconn, cùng với nhiều dự án mới được triển khai trên khắp các khu vực tại Việt Nam. Trong năm, Việt Nam tiếp tục thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư công nghiệp, đặc biệt trong các ngành sản xuất, điện tử, dệt may và năng lượng tái tạo. Điều này không chỉ thúc đẩy nhu cầu về nhà xưởng, kho bãi và khu công nghiệp mà còn mở ra nhiều cơ hội phát triển bền vững trong tương lai.

Với những thuận lợi chung của tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và nội lực vững chắc, Công ty Cổ phần Long Hậu đã kiên định vượt qua thử thách, không chỉ duy trì tăng trưởng ổn định mà còn ghi những dấu ấn quan trọng trên chặng đường phát triển.

**Các nội dung về:**

- *Đóng tiền sử dụng đất;*
- *Hoạt động các công ty con, công ty liên kết;*
- *Công tác chăm sóc khách hàng;*
- *Công tác nhân sự, hoạt động công đoàn;*
- *Công tác quản trị chất lượng, môi trường, quản lý rủi ro*
- *Công tác vận hành sản xuất và hoạt động cộng đồng*

**Xin mời Quý cổ đông xem trong tài liệu Đại hội.**

**Về kết quả tài chính:**

Năm 2024, Lợi nhuận sau thuế đạt 187,447 tỷ đồng, tăng 13% so với cùng kỳ năm 2023 và vượt 43% so với kế hoạch. Trong năm, Ban Điều hành đã đảm bảo được nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê nhà xưởng, dịch vụ hạ tầng tiện ích, kiểm soát tốt các chi phí hoạt động, chi phí bán hàng... Bên cạnh đó, các khoản đầu tư trong kỳ không giải ngân kịp theo tiến độ do vướng nhiều thủ tục pháp lý, làm giảm chi phí lãi vay và tương ứng làm tăng doanh thu tài chính trong năm.

- Tổng doanh thu trong kỳ là 530,285 tỷ đồng đạt 71% so với kế hoạch. Chi phí hoạt động là 63,596 tỷ đồng tương đương 68% kế hoạch. Chi phí giảm do: giảm chi phí bán hàng theo doanh thu, các hoạt động khác được kiểm soát tốt.
- Trong năm hoạt động đầu tư thực hiện 17% so với kế hoạch do một số nguyên nhân sau:
  - + Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1) còn gặp nhiều khó khăn. Tính đến ngày 31/12/2024 dự án thực hiện bồi thường đạt 97%, chỉ tăng 1% so với năm 2023. Diện tích còn lại phải bồi thường tuy diện tích nhỏ nhưng đa số có xây dựng nhà ở, phân bố rải rác tại các vị trí tiếp giáp đường giao thông, gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, bị ảnh hưởng bởi các dự án khu dân cư lân cận, giá yêu cầu bồi thường của các hộ dân được đẩy lên cao rất nhiều lần tạo áp lực lớn đến công tác bồi thường.



+ Công tác đầu tư tại các dự án mới cũng chưa triển khai kịp theo kế hoạch đề ra do vướng thủ tục pháp lý tại địa phương như lập và phê duyệt quy hoạch 1/2000, quy hoạch chung đô thị Cần Giuộc cùng với sự thay đổi về quy định pháp luật như Luật đất đai, Luật đầu tư, Luật quy hoạch,... cũng đã ảnh hưởng đến trình tự đầu tư các dự án đang triển khai.

Năm 2024, mặc dù doanh thu và hoạt động giải ngân đầu tư chưa đem lại kết quả như kỳ vọng, nhưng đánh giá là năm ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực của Long Hậu trong hoạt động cho thuê nhà xưởng và gia tăng doanh thu dịch vụ.

Tỷ lệ lấp đầy Nhà xưởng xây sẵn thấp tầng, nhà xưởng cao tầng luôn đạt ở mức cao, đạt hơn 95%. Trong kỳ, qua khảo sát tỷ lệ hài lòng của khách hàng đối với KCN Long Hậu đạt 98%, điều này cho thấy Long Hậu đã gia tăng sự hài lòng và gắn bó của Khách hàng khi lựa chọn đầu tư tại KCN Long Hậu, giúp Công ty ổn định được nguồn Khách hàng hiện hữu, đảm bảo nguồn doanh thu và gia tăng lợi nhuận.

#### **Về tình hình thu hút đầu tư:**

Năm 2024, Long Hậu đạt nhiều kết quả tích cực trong thu hút đầu tư với 21 dự án, nâng tổng số nhà đầu tư tại Khu công nghiệp Long Hậu lên 211 nhà đầu tư đến từ 17 quốc gia và vùng lãnh thổ. Các dự án tập trung vào các lĩnh vực trọng điểm như linh kiện điện tử, công nghệ y tế, giải pháp môi trường, sản xuất thiết bị y tế, cơ khí chính xác công nghệ cao, kiểm định, dược phẩm và kho lạnh.

Bên cạnh Nhà đầu tư trong nước, Nhật Bản vẫn đang đứng đầu về số lượng với 42 Nhà đầu tư, tiếp theo đó là Hàn Quốc 25 Nhà đầu tư, còn lại là các quốc gia khác 32 Nhà đầu tư.

Trong thời gian qua, thương hiệu Khu công nghiệp Long Hậu và danh mục sản phẩm được quảng bá mạnh mẽ tại thị trường Nhật Bản và Hàn Quốc, thông qua cảm nang cung ứng khu công nghiệp trên cả nước, báo chí chuyên ngành bằng tiếng Hàn, tiếng Nhật và hơn 30 kênh hiệp hội, đối tác. Chiến lược tiếp thị được triển khai theo hướng tập trung vào từng nhóm khách hàng mục tiêu, kết hợp giữa quảng bá thương hiệu, tổ chức sự kiện xúc tiến đầu tư và tối ưu hóa nền tảng số để nâng cao hiệu quả tiếp cận và hỗ trợ công tác bán hàng.

Long Hậu tổ chức các chương trình tham quan thực tế kết hợp cùng các triển lãm lớn trong nước, hợp tác với các tổ chức, đối tác quốc tế để thu hút các đoàn doanh nghiệp từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Nhật Bản... đến khảo sát và tìm kiếm cơ hội đầu tư tại Khu công nghiệp Long Hậu.

Các chương trình nổi bật như: Tọa đàm “Giải pháp công nghiệp thông minh”; Hội thảo “Công nghiệp hỗ trợ - Số hóa để xanh hóa, đón đầu các ngành tiềm năng”; Diễn đàn “Kết nối Doanh nghiệp – 2024” tại Đà Nẵng; Diễn đàn “Đầu tư và Xây dựng Nhà máy Công nghiệp 2024”; Chương trình tham quan Khu công nghiệp Long Hậu trong khuôn khổ “Triển lãm Công nghiệp và Sản xuất Việt Nam VIMF 2024”; Chương trình tham quan Khu công nghiệp Long Hậu thuộc “Triển lãm Vietfood & Proback Vietnam 2024”; Đoàn khảo sát đầu tư từ Trung tâm Phát triển Thành phố Quốc tế Tự do Jeju đến Khu công nghiệp Long Hậu,...



Ngoài các hoạt động xúc tiến đầu tư, phát triển các dự án, Long Hậu vẫn luôn quan tâm và tổ chức đều đặn các hoạt động nhằm tăng cường sự gắn kết, giao lưu học hỏi, chia sẻ kinh nghiệm giữa các doanh nghiệp hiện hữu trong KCN. Long Hậu tổ chức thành công Hội nghị đối tác “LHC Partner Summit 2024 - Khai mở cơ hội đầu tư mới” - diễn đàn kết nối doanh nghiệp,... Thông qua các hoạt động đã giúp doanh nghiệp hiện hữu mở rộng mạng lưới khách hàng, đối tác hiệu quả, đồng thời tăng cường khả năng thích ứng, cạnh tranh trong bối cảnh thị trường liên tục thay đổi.

#### **Tình hình triển khai một số dự án trọng điểm:**

##### **1. Các dự án đang triển khai**

###### **a) Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1)**

Tính đến ngày 31/12/2024, dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 giai đoạn 1 đã bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 97%. Công tác san lấp và thi công hạ tầng được triển khai theo tiến độ bàn giao mặt bằng của địa phương.

Ngày 11/12/2024, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh (lần 8) – cập nhật tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV/2026.

###### **b) Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 (19,13ha)**

Ngày 25/7/2024, UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và ban hành Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường cho 102 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng trong dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3.

Tính đến ngày 31/12/2024, dự án đã tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 31,7%, Công ty đang đẩy nhanh công tác bồi thường để sớm triển khai thi công hạ tầng.

###### **c) Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu mở rộng (10ha)**

Dự án đang điều chỉnh chủ trương sang hình thức khu dân cư, Công ty đang triển khai các thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật.

##### **2. Các dự án đầu tư mới**

###### **a) Dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90ha) và Dự án Khu công nghiệp Long Hậu – Tân Tập (150ha)**

Tiếp tục thực hiện chủ trương đầu tư đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90ha) và KCN Long Hậu – Tân Tập (150ha).

Hai dự án này đang chờ thủ tục lập và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.

###### **b) Dự án Khu công nghiệp An Định (200ha)**

Hiện nay, tỉnh Vĩnh Long gặp khó khăn về nguồn vốn bố trí thực hiện khu tái định cư cho dự án Khu công nghiệp An Định, theo đó tỉnh sẽ bố trí vốn ngân sách trong giai đoạn 2026-2030, như vậy dự án Khu công nghiệp An Định tiếp tục kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư ít nhất 02 năm mới có thể triển khai đầu tư.

Dự án chậm hoàn tất thủ tục đầu tư và triển khai xây dựng tiềm ẩn nhiều rủi ro về hiệu quả đầu tư do chi phí đầu tư tăng cao, riêng chi phí bồi thường GPMB tăng từ 1.208 tỷ đồng lên



1.948 tỷ đồng (**tăng khoảng 62%**) tham khảo theo văn bản số 1770/UBND-KTN ngày 05/11/2024 của UBND huyện Mang Thít về kết quả rà soát khái toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sơ bộ) dự án Khu công nghiệp An Định.

Việc tăng đột biến này đã ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Đồng thời từ tháng 08/2024 đến nay, một số quy định pháp luật đã được ban hành và có hiệu lực (*Luật đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật đầu tư sửa đổi,...*). Theo đó, hồ sơ đề nghị đầu tư dự án Khu công nghiệp An Định sẽ được áp dụng Luật Đầu tư sửa đổi và các Nghị định hướng dẫn liên quan. Từ các nội dung trên, Ban điều hành sẽ đánh giá lại tính khả thi và hiệu quả của dự án trình xin ý kiến Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông các thủ tục liên quan.

Trong thời gian qua, Ban điều hành đã nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển quỹ đất tại nhiều tỉnh thành lân cận. Tuy nhiên pháp lý tại các dự án chưa đảm bảo để tiến hành các trình tự thủ tục đầu tư.

### **3. Dự án nhà xưởng xây sẵn**

Hiện nay Công ty đang triển khai thi công Nhà xưởng cao tầng đa năng Long Hậu có quy mô xây dựng 30.000m<sup>2</sup>, đồng thời là nhà xưởng cao 9 tầng đầu tiên tại tỉnh Long An. Đây là giai đoạn tiếp theo của tổ hợp Nhà xưởng cao tầng đa năng Long Hậu, sau thành công của Nhà xưởng 6 tầng (giai đoạn 1) đã lấp đầy với tỷ lệ hơn 98%, cho thấy sản phẩm đáp ứng tốt nhu cầu thị trường về không gian sản xuất. Dự án dự kiến hoàn thành đưa vào kinh doanh cuối năm 2025.

Dự án sẽ tập trung thu hút các ngành phụ trợ sản xuất và các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp phụ trợ công nghệ cao như lắp ráp máy móc cho ngành công nghiệp bán dẫn, kiểm định, lắp ráp thiết bị điện tử, sản xuất thiết bị y tế... Qua đó, góp phần chuyển đổi cơ cấu ngành nghề tại KCN Long Hậu sang các ngành công nghiệp hiện đại, công nghệ cao theo định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh Long An.

### **Phần 2 trình bày về nhiệm vụ trọng tâm và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.**

Năm 2025 là năm quan trọng đối với Công ty Long Hậu, là năm chúng ta phải cùng nhau tăng tốc để hoàn thành các mục tiêu cho giai đoạn 2021-2025 và chuẩn bị cho chiến lược giai đoạn 5 năm tiếp theo 2026-2030.

Long Hậu tiếp tục với mục tiêu ưu tiên chọn các Nhà đầu tư tiềm năng, có giá trị gia tăng cao, kết nối chuỗi sản xuất và cung ứng trong khu vực, trong bối cảnh khó phát triển quỹ đất mới trong tương lai gần.

Các mục tiêu cần tập trung như sau:

- (1) Tập trung bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại tại dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1) nhằm tạo quỹ đất đưa vào kinh doanh cho các năm tiếp theo;
- (2) Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thi công hạ tầng tại dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha);
- (3) Thực hiện thủ tục pháp lý về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư đối với dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) và dự án Khu công nghiệp Long Hậu – Tân Tập (150ha);



- (4) Tiếp tục phát triển dòng sản phẩm Nhà xưởng cao tầng, Nhà kho cho thuê và đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ hỗ trợ. Tập trung thu hút các nhóm ngành nghề logistic, kho lạnh, dược phẩm, thiết bị y tế, điện tử, cơ khí chính xác và phụ trợ cho ngành công nghệ cao, thân thiện môi trường;
- (5) Tích lũy và gia tăng nguồn vốn đảm bảo yêu cầu về năng lực tài chính trong việc đầu tư và phát triển các dự án;
- (6) Tìm kiếm những cơ hội đầu tư, phát triển quỹ đất tại các địa phương lân cận, có tiềm năng phát triển lâu dài thông qua hoạt động M&A, đấu giá;
- (7) Tinh gọn để tạo đột phá về chất lượng hoạt động;
- (8) Đánh giá thị trường, nguồn lực nội bộ để xây dựng chiến lược kinh doanh giai đoạn (2026 – 2030).

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 lập trên cơ sở chiến lược 5 năm giai đoạn (2021-2025) và đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô, thương mại toàn cầu đang đối diện với những điều kiện bất ổn liên quan đến thay đổi chính sách thuế quan của Chính phủ Mỹ, sẽ có nhiều tác động trực tiếp đến thị trường tài chính, thương mại, hoạt động xuất nhập khẩu và lưu chuyển dòng vốn FDI trên phạm vi toàn cầu trong ngắn và trung hạn. Do đó, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc kinh doanh của các Công ty hạ tầng KCN. Vì vậy, Công ty đã tính toán cân trọng để đặt ra các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cho năm 2025 cụ thể:

**Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025:**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025
1	Tổng doanh thu	657.207
2	Chi phí hoạt động	86.691
3	Lợi nhuận sau thuế	145.070
4	Tổng đầu tư	1.297.632

**Kế hoạch sử dụng Quỹ đầu tư phát triển năm 2025:**

*Đơn vị tính : triệu đồng*

Chỉ tiêu	KH 2025	Nội dung
Quỹ đầu tư phát triển	20.000	Thực hiện vào các hoạt động nghiên cứu đầu tư, phát triển dự án/sản phẩm mới của Công ty như: thực hiện lập quy hoạch/tài trợ quy hoạch/trích lập bản đồ địa chính, đo đạc; thuê đơn vị tư vấn hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, đầu tư dự án/sản phẩm mới; tư vấn thiết kế,...và các công việc liên quan khác nhằm phục vụ cho hoạt động nghiên cứu, phát triển dự án/sản phẩm mới.



**Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe Ông Lương Quốc Đạt Thành viên độc lập HĐQT trình bày Báo cáo đến ĐHĐCĐTN năm 2025**

**III. Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT (nội dung chi tiết theo Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT ngày 04/04/2025)**

**III.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

Năm 2024, Hội đồng quản trị tổ chức các phiên họp định kỳ để nghe Ban Tổng Giám đốc Công ty báo cáo kết quả kinh doanh hàng quý, dự kiến kế hoạch kinh doanh, đầu tư của quý tiếp theo.

Hội đồng quản trị Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên Hội đồng quản trị thảo luận, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

Hội đồng quản trị bám sát tình hình thực tế của Công ty để đề ra các chủ trương, quyết định hợp lý nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc Công ty hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư. Sau các cuộc họp đều ban hành các Nghị quyết/Kết luận HĐQT, tổ chức giám sát thực hiện triển khai từng công việc cụ thể.

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 cuộc họp, nhiều lần lấy ý kiến bằng văn bản và ban hành 23 Nghị quyết HĐQT.

Năm 2024, kinh tế Việt Nam được đánh giá vẫn đang trong giai đoạn phục hồi và phát triển tích cực, đạt nhiều kết quả quan trọng. Bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn một số điểm hạn chế như: phụ thuộc nhiều vào xuất khẩu và khu vực FDI, những động lực tăng trưởng kinh tế truyền thống chưa được cải thiện mạnh mẽ, khu vực doanh nghiệp vẫn đối diện với nhiều khó khăn. Tuy nhiên nhờ nắm bắt được tình hình, HĐQT đã nhanh chóng đưa ra những quyết sách đúng đắn, giải pháp kịp thời nhằm thực hiện tốt vai trò định hướng, giám sát toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Thành viên HĐQT làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, tích cực, chủ động đưa ra ý kiến, giải pháp có hiệu quả trong việc giải quyết các tình huống khó khăn của Công ty.

**III.2 Hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc**

Trước bối cảnh khó khăn chung, Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã đoàn kết, toàn tâm, toàn ý, phát huy tối đa trí lực, tâm lực và đầy trách nhiệm... vượt qua các khó khăn, thách thức để đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh, đảm bảo an sinh xã hội cho Cán bộ Công nhân viên trong việc trả lương đầy đủ, đúng hạn, thực hiện các chính sách phúc lợi dành cho người lao động theo nội dung cam kết tại Thỏa ước lao động tập thể của Công ty. Hơn thế nữa, như một thông lệ, Công ty đã có những hành động thiết thực về tinh thần và vật chất cho cộng đồng, cùng nhau lan tỏa tình thương, sự sẻ chia trong cộng đồng và xã hội, làm tốt vai trò kết nối giữa Doanh Nghiệp - Chính quyền - Xã hội, điển hình là chương



trình “Lễ hội mừng xuân KCN Long Hậu năm 2024”, phối hợp cùng Liên đoàn Lao động và Công đoàn các KCN tỉnh Long An thực hiện, chương trình đã trao tặng 1.288 phần quà Tết cho người lao động có hoàn cảnh khó khăn.

Chương trình “Ấm áp ngày xuân năm 2024” trao 150 phần quà hỗ trợ người dân, gia đình chính sách có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu, Chương trình học bổng “Đồng hành ước mơ” năm 2024 trao tặng 510 suất học bổng, bảo hiểm y tế, quà tặng học tập cho các em học sinh/sinh viên vượt khó học tốt tại các xã thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc,...

Bằng sự tận tâm và trách nhiệm, Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã hoàn thành và vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, song song đó vị thế Công ty ngày càng được nâng cao trên thị trường bất động sản, được sự tin tưởng của khách hàng, đối tác, chính quyền... tạo hiệu ứng tích cực đối với thương hiệu LHC.

**Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Ngọc Quang - Trưởng Ban kiểm soát trình bày Báo cáo của Ban Kiểm soát tại ĐHĐCĐTN năm 2025**

**IV. Báo cáo của Ban Kiểm soát (nội dung chi tiết theo Báo cáo Ban Kiểm soát số 001/2025/BC-LHC-BKS)**

**IV.1 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT (BKS):**

- Tại thời điểm 31/12/2024, BKS gồm có 3 nhân sự như sau:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS
1	Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng Ban Kiểm Soát	29/12/2021 – nay
2	Ông Tô Minh Chánh	Thành Viên Ban Kiểm Soát	20/04/2023 – nay
3	Ông Phạm Hoàng Anh	Thành Viên Ban Kiểm Soát	20/04/2023 – nay

- BKS đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động Ban Kiểm Soát, Quy chế quản trị nội bộ công ty.
- Mọi quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và BTGD được thực hiện phù hợp với các quy định của Pháp luật nhưng vẫn duy trì được tính độc lập, khách quan trong việc thực hiện quyền, chức năng, nhiệm vụ được giao.

**IV.2 BÁO CÁO KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

**1. Tình hình giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024**

**1.1 Tình hình phân phối lợi nhuận năm 2024:**

- LHC đã thực hiện trích lập và phân phối các quỹ đầy đủ theo Điều 12 Nghị quyết số 001 ngày 25/4/2024 được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua:

Stt	Nội dung	Lợi nhuận trên BCTC đã được kiểm toán năm 2023		Thực hiện trích lập các quỹ và chia cổ tức (VNĐ)
		Tỷ lệ trích lập	Thành tiền (VNĐ)	
1	Lợi nhuận sau thuế (LNST) năm 2023		166.186.589.658	166.186.589.658
2	Chia cổ tức bằng tiền	19%VĐL	95.022.819.000	95.022.819.000
3	Trích lập các quỹ		18.280.524.862	18.280.524.862



a	Quỹ khen thưởng	6% LNST	9.971.195.379	9.971.195.379
b	Quỹ phúc lợi người lao động	3% LNST	4.985.597.690	4.985.597.690
c	Quỹ phúc lợi, cộng đồng	2% LNST	3.323.731.793	3.323.731.793
<b>4</b>	<b>Khen thưởng</b>		<b>5.816.530.638</b>	<b>5.816.530.638</b>
a	Hội đồng quản trị	1,5% LNST	2.492.798.845	2.492.798.845
b	Ban kiểm soát	0,5% LNST	830.932.948	830.932.948
c	Ban điều hành	1,5% LNST	2.492.798.845	2.492.798.845
<b>5</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>		<b>47.066.715.158</b>	<b>47.066.715.158</b>
<b>6</b>	<b>LNST năm 2023 còn lại (6=1-2-3-4-5)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

- LHC đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông từ tháng 8/2024 theo Nghị quyết HĐQT số 012 ngày 05/7/2024.

## 1.2 Tình hình thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký

- LHC đã thực hiện chi trả thù lao cho thành viên HĐQT, BKS, Thư ký năm 2024 theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua

## 1.3 Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024:

- HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 011 ngày 10/6/2024 của HĐQT về việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024.
- Ngày 04/03/2025, Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam đã phát hành Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và được công bố thông tin ngày 13/03/2025.

## 1.4 Thực hiện bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và nhà điều hành:

- HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 014 ngày 08/8/2024 thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Bảo hiểm Tokio Marine Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM là đơn vị cung cấp bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và nhà điều hành Công ty Cổ phần Long Hậu.

## 1.5 Bổ sung ngành nghề và sửa đổi Điều lệ lần thứ 15:

- LHC đã hoàn tất việc bổ sung ngành nghề và ban hành Điều lệ Công ty Cổ Phần Long Hậu sửa đổi lần thứ 15 được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua tại Điều 8 Nghị quyết số 001 ngày 25/4/2024.

## 1.6 Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024

*ĐVT: triệu đồng, BCTC kiểm toán 2024*

Chỉ tiêu	TH2023	KH2024	TH2024	TH2024/ TH2023	TH2024/ KH2024
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>394.859</b>	<b>725.178</b>	<b>423.470</b>	<b>107,2%</b>	<b>58,4%</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>394.859</b>	<b>725.178</b>	<b>423.470</b>	<b>107,2%</b>	<b>58,4%</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>194.045</b>	<b>370.256</b>	<b>201.385</b>	<b>103,8%</b>	<b>54,4%</b>
<b>3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>200.814</b>	<b>354.922</b>	<b>222.085</b>	<b>110,6%</b>	<b>62,6%</b>
4. Doanh thu hoạt động tài chính	85.389	18.563	57.558	67,4%	310%
5. Chi phí tài chính	15.103	68.675	23.882	158,1%	34,8%



6. Chi phí bán hàng	5.705	18.477	5.439	95,3%	29,4%
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	57.861	74.851	58.157	100,5%	77,7%
<b>8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>207.534</b>	<b>211.481</b>	<b>192.165</b>	<b>92,6%</b>	<b>90,9%</b>
9. Lợi nhuận khác	4.783	-	49.257	1029,8%	-
<b>10. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>211.965</b>	<b>211.481</b>	<b>236.345</b>	<b>111,5%</b>	<b>111,8%</b>
<b>11. LN sau thuế và kết quả kinh doanh</b>	<b>166.187</b>	<b>131.456</b>	<b>187.447</b>	<b>112,8%</b>	<b>142,6%</b>

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán, lợi nhuận sau thuế đạt 187 tỷ đồng tăng 12,8% so với cùng kỳ năm 2023 và vượt 42,6% so với kế hoạch, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh năm 2024 là 423 tỷ đồng đạt 58,4% so với kế hoạch chủ yếu do giảm diện tích cho thuê đất công nghiệp.

- Giá vốn năm 2024 là 201 tỷ đồng tương đương 54,4% so với kế hoạch, giảm tương ứng theo doanh thu.

- Chi phí hoạt động là 63 tỷ đồng tương đương 68,1% so với kế hoạch, giảm theo doanh thu.

- Chi phí tài chính là 23,8 tỷ đồng tương đương 34,8% so với kế hoạch.

- Các chi phí trong năm 2024 đều giảm so với kế hoạch do đó lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 142,6% so với kế hoạch.

## **2 Tình hình thực hiện các dự án trong năm 2024 (Chi tiết nội dung tại Báo cáo Ban TGD đã nêu rõ)**

## **3 Tình hình hoàn trả cho Công ty IPC chi phí bố trí tái định cư Khu dân cư Long Hậu cho dự án KCN Long Hậu hiện hữu**

- LHC có nhận được văn bản số 402 ngày 27/6/2024, văn bản số 774 ngày 25/12/2024 của IPC về việc đề nghị hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền: 328 tỷ đồng.
- Theo đó, LHC tiếp tục kiến nghị Công ty Tân Thuận xem xét nội dung LHC đã trình bày và kiến nghị đến Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV về Kết Luận kiểm toán Nhà nước số 985/TB-KV IV ngày 24/12/2018 để hai bên sớm thống nhất được giá trị hoàn trả chi phí tái định cư theo đúng quy định pháp luật. Sau khi xác định được giá trị hoàn trả chi phí bố trí tái định cư, LHC sẽ trình đến Đại hội đồng cổ đông LHC thông qua để làm cơ sở thực hiện.

## **4 Tình hình tài sản**

### **4.1 Cơ cấu tài sản – nguồn vốn**

- Trong năm 2024, quy mô tài sản và nguồn vốn của Công ty tiếp tục tăng trưởng so với năm ngoái thể hiện qua chỉ tiêu tổng tài sản của Công ty năm 2024 tăng 0,5% so với năm 2023.
- Tại thời điểm 31/12/2024 nhìn chung cơ cấu tài sản của Công ty duy trì ở mức an toàn, thận trọng và phù hợp.

### **4.2 Tình hình đầu tư tài chính**

- Tại thời điểm 31/12/2024, tổng giá trị đầu tư của công ty là 222.323,5 tỷ đồng, có thay đổi so với thời điểm cùng kỳ năm ngoái, cụ thể tại:



(\*) Ngày 25 tháng 09 năm 2024, Công ty đã thực hiện việc chuyển tên sở hữu 1.756.500 cổ phiếu Sapulico từ Long Hậu sang ông Nguyễn Thành Đức. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ sở hữu vốn góp của LHC tại Sapulico là 27,82% vốn điều lệ, tương đương 7.899.500 cổ phần.

- Trong các khoản đầu tư trên, LHC đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đầu tư vào CTCP Công nghệ Igreen: 20 tỷ đồng.
- Các khoản đầu tư tài chính của LHC vào công ty con và công ty liên kết đều chưa được hiệu quả. Tại ĐHĐCĐ thường niên 2013 đã thông qua chủ trương thoái vốn các khoản đầu tư tài chính trên nhưng đến nay vẫn chưa tìm được phương án cũng như đối tác để chuyển nhượng.

#### 4.3 Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	31/12/2023	31/12/2024
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,5	2,73
Hệ số thanh toán nhanh	1,38	1,28
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,48	0,46
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,00	0,98
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,61	0,51
Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	0,13	0,14
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
ROS	42%	44%
ROE	11%	13%
ROA	5%	6%

- Các chỉ số tài chính duy trì ổn định không biến động đáng kể so với thời điểm 31/12/2023:
  - Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán cho thấy Công ty có đủ nguồn lực tài chính để thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn.
  - Chỉ tiêu về cơ cấu vốn, nợ vay và năng lực hoạt động duy trì ổn định ở mức an toàn, thận trọng.
  - Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời không thay đổi nhiều so với cùng kỳ năm 2023.

#### 5 Tình hình công bố thông tin

- Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Long Hậu đã thực hiện **26 nội dung** công bố thông tin theo quy định Công bố thông tin của Thông tư 96/2020/TT-BTC về hướng dẫn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán:

#### 6 Kết quả giám sát hoạt động HĐQT, Ban điều hành

##### 6.1 Giám sát hoạt động của HĐQT:

- HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 theo đúng quy định của Pháp luật. Công ty luôn đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền cổ đông theo quy định.



- HĐQT đã triển khai các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức **04 cuộc họp** và nhiều lần thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với **23 Nghị quyết** HĐQT được ban hành.
- Các phiên họp và lấy ý kiến bằng văn bản được thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các biên bản họp có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham dự họp.
- Các Nghị quyết được ban hành hợp lệ và đúng thẩm quyền trên cơ sở kết luận tại Biên bản cuộc họp và Biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến.

## **6.2 Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:**

- Ban Tổng Giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2024 có 03 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc.
- Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp điều hành sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều lệ Công ty, luôn có đại diện tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Trong cuộc họp, Ban Tổng Giám đốc đã báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và đề xuất các giải pháp tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quá trình điều hành để HĐQT thảo luận, thống nhất thông qua chủ trương, làm cơ sở để Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện.

## **7 Kiến nghị**

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu – Đà Nẵng tại Khu CNC Đà Nẵng đến nay vẫn chưa được Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng chấp thuận điều chỉnh gia hạn tiến độ. Kiến nghị Công ty tiếp tục làm việc để sớm được gia hạn tiến độ và triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng phần còn lại giai đoạn 1 của dự án khoảng (8,6ha).
- Về công tác phát triển quỹ đất KCN chưa đạt theo kỳ vọng theo nội dung chiến lược 2021-2025 vì nhiều lý do khách quan, kiến nghị HĐQT và Ban điều hành có phương án kinh doanh và chiến lược cụ thể để bù đắp khoảng doanh thu theo chiến lược. Đồng thời, Trong năm 2025, kiến nghị HĐQT và Ban điều hành chuẩn bị thực hiện định hướng chiến lược công ty và kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2026-2030 trình ĐHĐCĐ thường niên kỳ tới thông qua.
- Hiện nay, các quy định pháp luật liên quan đến đầu tư hạ tầng có nhiều sửa đổi, bổ sung như: Luật đầu tư, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy định về bồi thường hỗ trợ tái định cư, ... Kiến nghị Công ty lưu ý cập nhật và áp dụng vào công tác phát triển quỹ đất KCN đặc biệt trong công tác tái định cư tại địa phương.
- Kiến nghị Công ty tiếp tục làm việc để xác định giá trị của quỹ đất nền mà Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận đã bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu làm cơ sở trình ĐHĐCĐ thông qua hoàn trả chi phí bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật.



**Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam trình bày ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024**

**V. Ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024**

**V.1. Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**V.2 Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh 9.4 của báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này

**Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe nội dung trình bày các Tờ trình tại ĐHĐCĐTN năm 2025 như sau:**

**VI. Nội dung các Tờ trình tại ĐHĐCĐTN năm 2025:**

**VI.1. Tờ trình số 005/2025/TTr-LHC-HĐQT về việc thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc, Báo cáo của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, Báo cáo của Ban kiểm soát**

1. Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc.  
Kết quả sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2024:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	KH 2024	TH 2024	Đạt (%)
1	Tổng doanh thu	743.741	530.285	71%
2	Chi phí hoạt động	93.329	63.596	68%
3	Lợi nhuận sau thuế	131.456	187.447	143%
4	Tổng đầu tư	2.091.038	349.599	17%



Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025
1	Tổng doanh thu	657.207
2	Chi phí hoạt động	86.691
3	Lợi nhuận sau thuế	145.070
4	Tổng đầu tư	1.297.632

Kế hoạch sử dụng Quỹ đầu tư phát triển năm 2025:

Đơn vị tính : triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2025	Nội dung
Quỹ đầu tư phát triển	20.000	Thực hiện vào các hoạt động nghiên cứu đầu tư, phát triển dự án/sản phẩm mới của Công ty như: thực hiện lập quy hoạch/tài trợ quy hoạch/trích lập bản đồ địa chính, đo đạc; thuê đơn vị tư vấn hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, đầu tư dự án/sản phẩm mới; tư vấn thiết kế,...và các công việc liên quan khác nhằm phục vụ cho hoạt động nghiên cứu, phát triển dự án/sản phẩm mới.

2. Báo cáo của Hội đồng Quản trị;
3. Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị;
4. Báo cáo của Ban Kiểm soát.

**VI.2 Tờ trình số 001/2025/TTr-LHC-HĐQT về việc thông qua kế hoạch chi phí bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và điều hành năm 2025**

Đơn vị tính: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2024		Năm 2025
		Kế hoạch (Chưa bao gồm thuế GTGT)	Thực hiện (Đã bao gồm thuế GTGT)	Kế hoạch (Chưa bao gồm thuế GTGT)
1	Chi phí bảo hiểm trách nhiệm Nhà quản lý và Điều hành	300.000.000	238.032.300	300.000.000

Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu quyết định việc lựa chọn đơn vị bảo hiểm và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc mua bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và điều hành năm 2025 theo kế hoạch nêu trên.



**VI.3. Tờ trình số 002/2025/TTr-LHC-HĐQT về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán**

(Đính kèm Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam).

**VI.4. Tờ trình số 003/2025/TTr-LHC-HĐQT về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024**

1. Phương án phân phối lợi nhuận:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Nội dung	Lợi nhuận trên Báo cáo tài chính		
		Tỷ lệ		Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế (LNST) năm 2024			187.446.883.408
2	Chia cổ tức (bằng tiền)	19%	* VĐL	95.022.819.000
3	Trích lập các quỹ			16.840.000.000
a	Quỹ khen thưởng			9.185.000.000
b	Quỹ phúc lợi người lao động			4.593.000.000
c	Quỹ phúc lợi, cộng đồng			3.062.000.000
4	Khen thưởng			6.889.000.000
a	Hội đồng quản trị			3.062.000.000
b	Ban Kiểm Soát			765.000.000
c	Ban Tổng Giám Đốc			3.062.000.000
5	LNST năm 2024 còn lại (5 = 1-2-3-4)			68.695.064.408
6	Trích quỹ đầu tư phát triển			34.335.948.814
7	LNST năm 2024 sau khi phân phối (7=5-6)			34.359.115.594

2. Giao Hội đồng quản trị quyết định thời điểm chi trả cổ tức năm 2024.

3. Giao Tổng Giám Đốc triển khai thực hiện việc duyệt chi: quỹ khen thưởng; quỹ phúc lợi người lao động; quỹ phúc lợi, cộng đồng; quỹ đầu tư phát triển phù hợp theo quy định pháp luật, điều lệ, các quy định, quy chế và nội quy của Công ty Cổ phần Long Hậu.

**VI.5. Tờ trình số 004/2025/TTr-LHC-HĐQT về việc thông qua thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký HĐQT, chi phí hoạt động HĐQT thực hiện năm 2024 và Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký HĐQT, chi phí hoạt động HĐQT năm 2025:**

1. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Hội đồng quản trị:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chức vụ	SL	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025
1	Chủ tịch HĐQT	1	180.000.000	180.000.000	180.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	480.000.000	360.000.000	480.000.000



3	Trưởng BKS	1	144.000.000	144.000.000	144.000.000
4	Thành viên BKS	2	216.000.000	216.000.000	216.000.000
5	Thư ký HĐQT	1	72.000.000	72.000.000	72.000.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>1.092.000.000</b>

2. Chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2024		Năm 2025
		Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch
1	Chi phí hoạt động của HĐQT	200.000.000	0	200.000.000
2	Chi phí hỗ trợ pháp lý	150.000.000	0	150.000.000

*Ghi chú: Chi phí trên chưa tính thuế GTGT và thuế khác theo quy định pháp luật.*

**VI.6. Tờ trình số 001/2025/TTr-LHC-BKS về việc thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025:**

1. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập có uy tín sau đây để lựa chọn làm đơn vị kiểm toán và soát xét các Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty:

- Công ty TNHH KPMG
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC
- Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
- Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C
- Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và tư vấn Ecovis AFA Việt Nam
- Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM
- Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt

2. Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu quyết định việc lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, triển khai thực hiện và báo cáo đầy đủ kết quả kiểm toán BCTC 2025 theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.



## **V.II Diễn đàn Cổ đông**

### **1. Cổ đông mã số 0075**

#### **Hỏi:**

**Câu 1 :** Tỉnh Long An và tỉnh Tây Ninh dự kiến sáp nhập vậy có ảnh hưởng đến tiến độ 2 dự án (90ha và 150ha) LHC đang trình xin chủ trương hay không?

**Câu 2 :** Việc chấp thuận chủ trương đầu tư 2 dự án KCN (90ha và 150ha) thuộc thẩm quyền của TTCP hay địa phương chấp thuận?

**Câu 3 :** Ảnh hưởng của chính sách thuế quan hiện nay như thế nào đến hoạt động cho thuê đất và nhà xưởng tại KCN Long Hậu?

#### **Trả lời:**

**Câu 1,2:** LHC đang trình xin chủ trương đầu tư là KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90ha) và KCN Long Hậu – Tân Tập (150ha), theo quy định Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh. Theo thông tin làm việc và trao đổi thì việc sáp nhập tỉnh thành hiện nay chưa có thông tin ảnh hưởng đến tiến độ xin chủ trương.

**Câu 3:** Tại KCN Long Hậu, qua khảo sát cho thấy khoảng 22% doanh nghiệp đang bị ảnh hưởng ở mức độ khác nhau, trong đó khoảng 12% chịu tác động trực tiếp và 10% chịu ảnh hưởng gián tiếp qua chuỗi cung ứng.

Điểm sáng đáng chú ý là không có doanh nghiệp nào ở Long Hậu đánh giá tình hình hiện tại là "khủng hoảng" mà thay vào đó là trạng thái thận trọng, đánh giá lại chiến lược và chờ tín hiệu rõ ràng hơn từ chính sách thuế quan mới và thị trường tiêu dùng. Phần lớn, các doanh nghiệp tại KCN Long Hậu là doanh nghiệp vừa và nhỏ (SME), đóng vai trò gia công – phụ trợ cho công ty mẹ hoặc phục vụ thị trường nội địa, không phải là doanh nghiệp sản xuất sản phẩm đầu cuối có quy mô lớn.

Hiện nay, triển vọng cho thuê đất KCN và nhà xưởng xây sẵn trong quý 2 và quý 3 có thể chậm hơn so với kỳ vọng. Doanh nghiệp có xu hướng gia hạn thời gian thuê ngắn hơn (gia hạn 1 năm thay vì là 3-5 năm như trước đây), hoặc chọn thuê thử trước khi ra quyết định lâu dài. Nhìn chung các doanh nghiệp cẩn trọng hơn, chậm ra quyết định chứ không dừng quyết định đầu tư. Tuy nhiên, trong trung hạn, KCN Long Hậu vẫn duy trì được vị thế cạnh tranh nhờ vị trí chiến lược, cơ sở hạ tầng hoàn thiện, môi trường pháp lý ổn định và sự hỗ trợ nhà đầu tư đồng bộ.

Dù bối cảnh toàn cầu còn nhiều bất định, khó khăn chung, KCN Long Hậu vẫn giữ vững tâm thế chủ động, hỗ trợ doanh nghiệp hiện hữu ổn định vận hành và chuẩn bị sẵn sàng cho làn sóng dịch chuyển sản xuất trong tương lai gần.



## **2. Cổ đông mã số 2284**

### **Hỏi:**

**Câu 1:** Doanh thu năm 2025 đến từ nguồn doanh thu nào?

**Câu 2:** Kế hoạch xin chủ trương dự án KCN 90ha và 150ha thời gian hoàn thành pháp lý, thi công hạ tầng khi nào? Trong đó chi phí bồi thường GPMB, giá kinh doanh, biên lợi nhuận như thế nào?

**Câu 3:** Giá bồi thường GPMB tại KCN Long Hậu 3 (GD1) là bao nhiêu, thời gian nào hoàn tất bồi thường GPMB và khi nào đưa vào kinh doanh khai thác, dự án còn lại bao nhiêu ha đất?

**Câu 4:** Nhà xưởng lô J4 phần còn lại tại Khu công nghệ cao Đà Nẵng khi nào xây dựng xong?

### **Trả lời:**

**Câu 1:** Doanh thu năm 2025 chủ yếu từ nguồn kinh doanh cho thuê đất công nghiệp, bên cạnh đó là doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà xưởng và dịch vụ. Trong thời gian qua, LHC cố gắng gia tăng doanh thu, lợi nhuận từ nguồn kinh doanh cho thuê nhà xưởng và dịch vụ thay dần cho doanh thu từ đất công nghiệp.

**Câu 2:** LHC đang trong quá trình xin chủ trương đầu tư, dự kiến dự án 90ha nộp hồ sơ xin chủ trương vào Quý 4/2025 và dự án 150ha dự kiến vào Quý 1/2026. Chi phí bồi thường GPMB, giá kinh doanh, biên lợi nhuận.... sẽ được cập nhật và trình tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

**Câu 3:** Công tác bồi thường GPMB, thu hồi đất tại KCN Long Hậu 3 (GD1) do địa phương thực hiện, LHC là bên phối hợp cùng địa phương. Hiện nay, công tác thu hồi đất tại dự án gặp nhiều khó khăn, UBND huyện và Ban quản lý dự án họp định kỳ để đẩy nhanh công tác thu hồi đất. Đơn giá bồi thường được thực hiện theo phương án do Cơ quan Nhà nước phê duyệt.

**Câu 4:** LHC đang thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ dự án. Sau khi dự án được chấp thuận gia hạn tiến độ thì LHC sẽ triển khai thi công phần còn lại của dự án. Dự kiến hoàn thành gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư trong Quý 2/2025. Đồng thời, đối với hoạt động thu hút đầu tư ngành nghề vào Khu công nghệ cao Đà Nẵng hiện nay cũng gặp nhiều khó khăn, do đó LHC sẽ cân trọng và chia ra nhiều giai đoạn để đầu tư.

## **3. Cổ đông mã số 2644**

### **Hỏi:**

**Câu 1:** Đất thành phẩm tại KCN Long Hậu 3 (GD1) sẵn sàng cho thuê là bao nhiêu ha? Diện tích còn lại là bao nhiêu ha?

**Câu 2:** Công ty có kế hoạch tăng giá đền bù để dễ thu hồi đất hay không?

### **Trả lời:**

**Câu 1:** Diện tích đất đã đưa vào kinh doanh là 55%. Theo quy định pháp luật thì ngoài công tác thu hồi đất, đóng tiền sử dụng đất, nộp nghĩa vụ tài chính liên quan, thì công hạ tầng và được cấp GCNQSDĐ thì khu đất mới đủ điều kiện pháp lý đưa vào kinh doanh. Phần đất được thu hồi hiện nay không liền mảnh liền thửa, do đó để đưa vào khai thác kinh doanh còn phụ thuộc vào các yếu tố nêu trên.

**Câu 2:** Công ty vẫn đang thực hiện theo phương án được Cơ quan Nhà nước phê duyệt.



#### **4. Cổ đông mã 2585**

##### **Hỏi:**

Sắp tới Công ty có kế hoạch tăng cổ phiếu không, để tính thanh khoản của cổ phiếu được tốt hơn?

##### **Trả lời:**

Hiện tại, Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu.

#### **5. Cổ đông mã 1483**

##### **Hỏi:**

**Câu 1:** Nhà xưởng cao tầng (9 tầng) và dự án Nhà xưởng cao tầng (4 tầng) có diện tích bao nhiêu, khi nào đưa vào triển khai xây dựng?

**Câu 2:** Nhà xưởng tại Khu công nghệ cao Đà Nẵng nếu không được gia hạn thì LHC có phải chấm dứt dự án hay như thế nào?

##### **Trả lời:**

**Câu 1:** Nhà xưởng cao tầng (9 tầng) với diện tích nhà xưởng cho thuê khoảng 26.132 m<sup>2</sup> đã khởi công vào tháng 01/2025, dự kiến đưa vào kinh doanh cuối năm 2025. Với tình hình hiện tại, Công ty sẽ ưu tiên việc kinh doanh Nhà xưởng cao tầng (9 tầng) trước. Nhà xưởng cao tầng (4 tầng) tại lô 3F KCN Long Hậu 3 (GD1) sẽ cân nhắc triển khai thi công khi tình hình kinh tế có dấu hiệu tích cực, khả quan hơn.

**Câu 2:** Công ty vẫn đang làm việc với Ban quản lý Khu công nghệ cao Đà Nẵng để gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư, cố gắng hoàn thành thủ tục trong Quý 2/2025 để triển khai đầu tư phần diện tích đất còn lại.

#### **6. Cổ đông mã 0059**

##### **Hỏi:**

Nhà xưởng cao tầng (9 tầng) triển vọng lấp đầy bao nhiêu và trong bao lâu?

##### **Trả lời:**

Dự án nhà xưởng cao tầng giai đoạn 2 (9 tầng) được cải tiến về không gian, trang thiết bị, các tiện ích hạ tầng liên quan để phù hợp nhiều ngành nghề thu hút đầu tư. Đồng thời với chi phí thuê tối ưu hơn để Nhà đầu tư có thể ra quyết định lựa chọn.

Nhà xưởng cao tầng giai đoạn 2 (9 tầng), chủ yếu là xưởng vừa và nhỏ, thu hút ngành sản xuất phụ trợ, công nghiệp nhẹ. Với đặc thù thị trường vẫn đang có nhu cầu cho mô hình thuê nhanh – đầu tư nhỏ. Theo mục tiêu và kế hoạch của dự án được viết dự kiến lấp đầy 35% trong năm đầu tiên, năm thứ 2 là 50% và năm thứ 3 là 75%.

#### **7. Cổ đông mã 0098**

##### **Hỏi:**

LHC đang vận hành kinh doanh tại KCN Đức Hòa III (Slico) thì tình hình kinh doanh hiện nay như thế nào?



**Trả lời:**

LHC có ký Hợp đồng hợp tác tác độc quyền với Chủ đầu tư dự án KCN Đức Hòa III (Slico) về việc phân phối sản phẩm đất công nghiệp tại dự án này. Tuy nhiên, việc kinh doanh đất công nghiệp có đặc thù riêng, để Nhà đầu tư ra quyết định thuê đất thì pháp lý tại dự án đó phải hoàn chỉnh đồng thời hạ tầng tiện ích phải đồng bộ, vị trí địa lý thuận tiện,... Đây là mảng dịch vụ theo định hướng phát triển của LHC, nếu làm tốt tại KCN Đức Hòa III (Slico) là tiền đề để LHC thực hiện tiếp tại các dự án KCN khác. LHC đang thực hiện và phối hợp với Chủ đầu tư dự án để sớm có được các tín hiệu tốt tại dự án.

**8. Cổ đông mã 0335**

**Hỏi :**

**Câu 1 :** KCN Long hậu giai đoạn 2 mở rộng (90ha) và KCN Long Hậu – Tân Tập (150ha) khi nào được phê duyệt chủ trương đầu tư ?

**Câu 2 :** Công ty có kế hoạch đầu tư dự án điện mặt trời trong năm 2025 không ?

**Câu 3 :** Công ty có đầu tư trạm biến áp bán lại cho Khách hàng không ?

**Câu 4 :** Kế hoạch kinh doanh năm 2026-2030 công ty tập trung kinh doanh đất hay nhà xưởng cho thuê ?

**Trả lời :**

**Câu 1 :** LHC đang trong quá trình xin chủ trương đầu tư, dự kiến dự án 90ha nộp hồ sơ xin chủ trương vào Quý 4/2025 và dự án 150ha dự kiến vào Quý 1/2026.

**Câu 2 :** Theo kế hoạch LHC sẽ triển khai điện mặt trời áp mái tại các nhà xưởng cho thuê. Việc xây dựng điện mặt trời tại các dự án cũng là một trong những điều kiện để cấp chứng chỉ LEED.

**Câu 3 :** LHC đang triển khai dịch vụ này.

**Câu 4 :** Kế hoạch LHC sẽ phát triển cả 2 (đất và nhà xưởng).

**VIII. Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe hướng dẫn cách thức biểu quyết thông qua nội dung các Tờ trình tại ĐHĐCĐTN năm 2025.**

**IX. Cổ đông tiến hành bỏ phiếu biểu quyết.**

**X. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết thông qua các nội dung Tờ trình:**

Ông Mai Thu Phong - Đại diện Ban kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết các nội dung Tờ trình.

**Kết quả của Ban Kiểm phiếu:**

- Tổng số phiếu phát ra : 33 Phiếu tương đương với 30.862.896 cổ phần
- Tổng số phiếu thu vào : 33 Phiếu tương đương với 30.862.896 cổ phần, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại Hội.



**Kết quả biểu quyết thông qua các nội dung tại Tờ trình:**

STT	THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ	TÁN THÀNH	KHÔNG TÁN THÀNH	KHÔNG CÓ Ý KIẾN
1	Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc	100%	-	-
2	Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025	86,72%	3,30%	9,98%
3	Thông qua Kế hoạch sử dụng Quỹ đầu tư phát triển năm 2025	96,70%	3,30%	-
4	Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị	100%	-	-
5	Thông qua Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	100%	-	-
6	Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát	100%	-	-
7	Thông qua Kế hoạch chi phí bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và điều hành năm 2025	100%	-	-
8	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán	100%	-	-
9	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	100%	-	-
10	Thông qua chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT, chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị thực hiện năm 2024	96,70%	3,30%	-
11	Thông qua Kế hoạch chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT, chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị năm 2025	96,70%	3,30%	-
12	Thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%	-	-

**XI. KẾT LUẬN**

**Đại hội thống nhất thông qua kết quả biểu quyết các nội dung như sau:**

STT	THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ	Đạt tỷ lệ (%)
1	Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc	100%
2	Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025	86,72%
3	Thông qua Kế hoạch sử dụng Quỹ đầu tư phát triển năm 2025	96,70%
4	Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị	100%
5	Thông qua Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	100%



STT	THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ	Đạt tỷ lệ (%)
6	Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát	100%
7	Thông qua Kế hoạch chi phí bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và điều hành năm 2025	100%
8	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán	100%
9	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	100%
10	Thông qua chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT, chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị thực hiện năm 2024	96,70%
11	Thông qua Kế hoạch chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT, chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị năm 2025	96,70%
12	Thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%

Nội dung Phần biểu quyết và Kết luận của Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày **23/4/2025** là căn cứ để trích thành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, được đọc trước Đại hội và được tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành **100%**.



Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 được lập thành 05 bản gồm 27 trang có giá trị pháp lý như nhau và là căn cứ để Chủ tọa Đoàn trích nội dung trong Biên bản làm Nghị quyết khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật.

Phiên họp kết thúc vào lúc 16 giờ 55 phút cùng ngày.



**CHỮ KÝ CỦA CHỦ TỌA ĐOÀN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**  
**NGÀY 23 THÁNG 04 NĂM 2025**

1. Ông Lê Tấn Cường: \_\_\_\_\_

2. Ông Trần Hồng Sơn: \_\_\_\_\_

**Biên bản họp được lập bởi Ban Thư ký Đại hội:**

1. Bà Trần Thị Kim Yến: \_\_\_\_\_



2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai: \_\_\_\_\_

