

Số 030348/2026/ĐHĐCĐ-BB



**BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2025**

Tên Công ty:

CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

Đăng ký doanh nghiệp số:

0303481045, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/4/2004 và thay đổi lần thứ 22 ngày 25/11/2022.

Trụ sở chính:

Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời gian họp:

Từ 8h00 đến 12h00 ngày 03 tháng 03 năm 2026

Địa điểm họp:

Trung tâm Saigon Prince Hotel  
63 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI**

**Đoàn Chủ tịch:**

Ông Trần Bá Vinh : Thành viên Hội đồng quản trị - Chủ tọa

**Ban Thư Ký:**

Bà Phạm Trần Thanh Thảo : Trưởng ban

Bà Nguyễn Thị Kim Dung : Thành viên

**Ban Kiểm phiếu:**

Bà Nguyễn Thị Phương : Trưởng ban

Bà Vũ Thị Hồng Minh : Thành viên

Bà Nguyễn Thụy Hồng Hạnh : Thành viên

Ông Nguyễn Duy Uyên : Thành viên

Ông Trương Minh Nhựt : Giám sát kiểm phiếu

Các Cổ đông tham dự, theo Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông do Ông Trương Minh Nhựt đọc tại thời điểm khai mạc cuộc họp (hỏi 8h30 phút ngày 03/03/2026) như sau:

- Tổng số cổ đông của Công ty là **532** cổ đông, nắm giữ **121.730.209** cổ phần.
- Số cổ đông tham dự tại thời điểm khai mạc: **30** cổ đông, nắm giữ **79.404.983** cổ phần
- Tỷ lệ cổ phần tham dự Đại hội/Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: **65,23%**.

Tỷ lệ cổ phần biểu quyết của cổ đông có mặt cao hơn 50% theo quy định tại Khoản 1 Điều 145 Luật Doanh Nghiệp 2020 và điểm 20.1 Điều lệ Công ty Cổ phần An Phú thông qua ngày 29/04/2022 và các sửa đổi bổ sung. Do đó, Đại hội đồng cổ đông năm 2025 của Công ty được tiến hành phù hợp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông là hợp pháp theo quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.

**I. KHAI MẠC ĐẠI HỘI**

**1. Khai mạc:**

Ông Trần Bá Vinh, Thành viên HĐQT khai mạc và chào mừng đại biểu đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

**2. Thông qua Nội dung chương trình Đại hội, Quy chế làm việc, Quy chế bầu cử, danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Thư Ký và Ban Kiểm phiếu:**

Ông Thái Minh Duy trình bày và ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua các nội dung:

- + Quy chế làm việc và biểu quyết tại đại hội,
- + Quy chế bầu cử HĐQT và Ban kiểm soát,
- + Nội dung chương trình Đại hội,
- + Danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Kiểm phiếu và Ban Thư ký.

Đại hội đã nhất trí thông qua tỷ lệ thông qua là 100 % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**II. CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI:**

**1. Trình bày báo cáo của Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 (Nội dung 1):**

Ông Trần Bá Vinh, Thành viên hội đồng quản trị trình bày Báo cáo của Hội đồng quản trị.

**2. Trình bày báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 và Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2022, 2023 & 2024 và chiến lược năm 2025-2030 (Nội dung 2):**

Ông Trần Bá Vinh trình bày Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm năm 2022, 2023 & 2024 và chiến lược năm 2025-2030 trước Đại hội, như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2024
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	4.1	78.6	7.7
Tổng lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	(114.2)	(151.003)	21.6

**3. Trình bày báo cáo thẩm định của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020 - 2025 (Nội dung 3):**

Ông Thái Minh Duy, thay mặt Ban kiểm soát trình bày báo cáo kết quả thẩm định hoạt động của Công ty nhiệm kỳ 2020-2025.

**4. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 & 2024 đã được kiểm toán (Nội dung 4):**

Ông Trần Bá Vinh trình bày tờ trình về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm năm 2022, 2023 & 2024 đã được kiểm toán.

**5. Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, 2023 & 2024 (Nội dung 5):**

Ông Trần Bá Vinh trình bày tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, 2023 & 2024 như sau:

1. Thông qua việc trích lập các quỹ		Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế	đồng	(114,220,851,956)	(151,003,185,023)	13,918,971,900
Trích quỹ đầu tư phát triển	đồng	-	-	-
Trích quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	đồng	-	-	-
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	đồng	-	-	-

<b>2. Thông qua việc chia cổ tức</b>		<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>
Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ	đồng	(114,220,851,956)	(151,003,185,023)	13,918,971,900
Lợi nhuận chưa phân phối các năm trước chuyển qua	đồng	112,989,377,184	(1,231,474,772)	(152,234,659,795)
Cổ tức được chia	đồng	-	-	-
Tổng lợi nhuận lũy kế sau thuế chưa phân phối chuyển qua năm kế tiếp	đồng	(1,231,474,772)	(152,234,659,795)	(138,315,687,895)

**6. Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 (Nội dung 6):**

Ông Trần Bá Vinh trình bày tờ trình đề nghị Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua vấn đề lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023, 2024 & 2025 là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam AASCs.

**7. Thông qua việc Chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát năm 2023, 2024, 2025 & 2026 của Công ty Cổ phần An Phú ( Nội dung 7):**

Ông Trần Bá Vinh trình bày tờ trình về việc chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát năm 2023, 2024, 2025 & 2026 trước Đại hội, như sau:

a. Chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần An Phú trong năm năm 2023, 2024, 2025 với nội dung chi tiết như sau:

- Chi trả cho Chủ tịch Hội đồng quản trị: 20.000.000 đồng/tháng.
- Chi trả cho Thành viên Hội đồng quản trị: 12.000.000 đồng/tháng.

b. Chi trả thù lao cho Ban kiểm soát của Công ty cổ phần An Phú trong năm năm 2023, 2024, 2025 với nội dung chi tiết như sau:

- Chi trả cho Trưởng Ban kiểm soát: 6.000.000 đồng/tháng.
- Chi trả cho Thành viên Ban kiểm soát: 5.000.000 đồng/tháng.

c. Mức chi trả thù lao HĐQT & Ban kiểm soát năm 2026:

- Thù lao của Hội đồng quản trị: 600.000.000đ/năm
- Thù lao của Ban kiểm soát : 200.000.000đ/năm

**8. Thông qua Nội dung miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị và BKS nhiệm kỳ 2020-2025 và bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030 ( Nội dung 8):**

Ông Thái Minh Duy trình bày tờ trình miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị và BKS nhiệm kỳ 2020-2025 và bầu bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và BKS nhiệm kỳ 2025 – 2030 như sau:

- Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và BKS nhiệm kỳ 2020-2025:

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:

1. Dương Bá Nam
2. Đặng Thanh Hải
3. Trần Bá Vinh

Danh sách thành viên Ban kiểm soát:

1. Phạm Quang Vũ
2. Phạm Thị Tuyết Thanh
3. Lê Thái Bảo

- Bầu thành viên Hội đồng quản trị và BKS nhiệm kỳ 2025-2030.

Danh sách ứng cử thành viên Hội đồng quản trị:

1. Lê Văn Khương
2. Vũ Đình Khôi
3. Phạm Nguyễn Bảo Trung

Danh sách ứng cử thành viên Ban kiểm soát:

1. Lâm Thị Thanh Tâm
2. Nguyễn Quốc Ân
3. Trịnh Văn Bình

### III. PHẢN THẢO LUẬN VÀ TRẢ LỜI CÂU HỎI CỦA CỔ ĐÔNG:

#### 1. Câu hỏi:

**CN-112:** (1) Đọc ở đây (tài liệu) và trên website không thấy BCTC hợp nhất?

**DN-720:** (1) Vì sao công ty lập BCTC riêng lẻ cập nhật đến năm 2024 mà không lập BCTC hợp nhất? Cần BCTC hợp nhất để có thể đánh giá toàn diện về công ty.

**DN-111:** (1) Không có BCTC hợp nhất nên không rõ các khoản đầu tư ở công ty con?

#### ☞ Trả lời:

- Từ khi công ty trở thành công ty đại chúng, việc lập và kiểm toán báo cáo tài chính (“BCTC”) là quy định bắt buộc và chúng tôi luôn ý thức rõ trách nhiệm này.
- Giai đoạn trước đây và từ khi tiếp quản Công ty năm 2016, danh mục công ty con khá nhiều. Quy định về BCTC hợp nhất, Ban điều hành đã có tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, để hợp nhất báo cáo theo quy định, tất cả công ty con phải có BCTC kiểm toán đầy đủ gửi về cùng kỳ cùng năm cùng niên độ BCTC đó thì mới hợp nhất được với BCTC của công ty mẹ. Một số đơn vị không đáp ứng được yêu cầu này nên gây khó khăn cho việc hợp nhất và minh bạch số liệu. Vì vậy, Công ty đã từng bước tái cơ cấu, chỉ giữ lại các đơn vị đang hoạt động rõ ràng và có báo cáo kiểm toán đầy đủ.

#### 2. Câu hỏi:

**CN-112:** (2) Tại sao đọc trong báo cáo thấy phần thuyết minh tỷ lệ sở hữu ở Công ty Chợ Lớn tăng từ 35% đến gần 77%, khoản tăng rất lớn nhưng không thấy trong tài liệu thuyết minh của Công ty là tại sao lại đầu tư thêm và mua thêm với giá bao nhiêu? Trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ có một khoản 511 tỷ đứng vào năm mình tăng tỷ lệ thì không biết đây có phải là phần tiền mình mua Chợ Lớn không? Như vậy có nghĩa là mình định giá Chợ Lớn là 1200 tỷ, nếu định giá như vậy thì khoản đầu tư trên báo cáo cũ (>30%) cũng cần phải định giá lại thì mới biết có lời hay không. Phần này xin giải thích thêm.

**DN-720:** (2) Đọc tài liệu thấy cơ cấu tài sản của Công ty có khoản đầu tư lớn vào Công ty Cổ phần DV Du Lịch Chợ Lớn gần 900 tỷ trên tổng tài sản 1200 tỷ nên muốn biết tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty Chợ Lớn như thế nào, có hiệu quả không?

**CN-378:** Đầu tư vào Công ty Chợ Lớn gần ngàn tỷ rất lớn nhưng không nhìn thấy kết quả lời. Công ty An Phú chuyên về kinh doanh bất động sản, là một Công ty lớn rất có thể, kinh doanh bất động sản rất sôi động ở thời điểm trước nhưng đến hiện tại báo cáo luôn không có lời, lý do vì sao?

**DN-111:** (2) Ngoài nguồn thu ổn định từ An Phú Plaza thì thấy tỷ trọng vốn đầu tư vào Công ty Chợ Lớn lớn nhưng không nhìn thấy kết quả. Đề nghị HĐQT có giải trình cụ thể về việc đầu tư vào Công ty Chợ Lớn là đầu tư làm gì cho cổ đông nắm rõ. Cần làm rõ khoản đầu tư này, không thấy dòng tiền thu về, giải pháp của HĐQT để thanh khoản khoản đầu tư này. Đề nghị nên xem xét thoái vốn ở công ty này.

#### ☞ Trả lời:

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn (Chợ Lớn Tourist) là đơn vị có thương hiệu và quy mô lớn trong lĩnh vực du lịch.
- Tại thời điểm sau năm 2020, trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, xu thế không thuận lợi về kinh doanh bất động sản, Công ty đã rà soát chiến lược đầu tư và quyết định tập trung vào Chợ Lớn Tourist từ 2023 thay vì mở rộng sang các lĩnh vực khác như bất động sản.
- Theo thông tin công bố trong tài liệu thuyết minh BCTC gần nhất, tính đến 24/11/2024, Công ty sở hữu khoảng 77,4% vốn (khoảng >250 tỷ đồng) tại Chợ Lớn Tourist. Tỷ lệ sở hữu >65% nhằm đảm bảo quyền chi phối và chủ động trong điều hành.
- Việc đầu tư và ghi nhận được thực hiện theo đúng quy định và đã phản ánh trong báo cáo tài chính. Nếu Quý cổ đông có quan tâm chi tiết hơn, có định hướng hỗ trợ Công ty thì mời Quý cổ đông đến văn phòng làm việc để trao đổi thêm.
- Công ty có tham gia vào vận hành, theo dõi, kiểm soát ở Công ty Chợ Lớn nên các con số này chúng ta nắm được, và đã có qua kiểm toán. Dòng tiền này không thấy chảy về Công ty An Phú vì Công ty Chợ Lớn cũng đang trong giai đoạn dần phục hồi ngành du lịch, lợi nhuận này chưa phải cao, nên chủ trương của các cổ đông lớn chưa phân bổ lợi nhuận về cho Công ty. Công ty Chợ Lớn cũng đang có kế hoạch kinh doanh, định hướng phát triển, Công ty cũng tôn trọng kế hoạch kinh doanh của các bên.

### 3. Câu hỏi:

*CN-112: (3) Phần đầu tư vào Khách sạn Sài Gòn qua năm 2024 thì thấy không còn, không biết phần thoái vốn này như thế nào nên cần giải thích thêm? (4) Trong báo cáo của năm 2024, phần thuyết minh liên quan đến các nghiệp vụ bên liên quan thì có ghi là Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Mặt Trời Việt là công ty con nhưng trong phần danh sách công ty con thì không thấy. Xin giải thích thêm phần này?*

#### ☞ Trả lời:

- Liên quan đến khoản đầu tư tại Khách sạn Sài Gòn không còn, trong các báo cáo tài chính 2022–2024 đã thể hiện việc Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư dài hạn, bao gồm việc chuyển nhượng khoản đầu tư này trong giai đoạn 2022–2023 (gồm Khách sạn Sài Gòn và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thái Bình Dương). Việc chuyển nhượng được thực hiện theo định hướng tái cơ cấu, tập trung nguồn lực ưu tiên vào khoản đầu tư cốt lõi. Do giá chuyển nhượng thấp hơn giá đầu tư ban đầu căn cứ theo điều kiện thị trường tại thời điểm đó, nên đã phát sinh khoản lỗ, và đã được phản ánh đầy đủ trong BCTC.
- Về Công ty Mặt Trời Việt, trong BCTC đã được trình bày thuyết minh tại phần Giao dịch các bên liên quan (trang 37). Đơn vị này nằm trong cơ cấu khoản đầu tư liên quan (thuộc Công ty Chợ Lớn), Công ty An Phú không còn đầu tư trực tiếp vào đơn vị này.

### 4. Câu hỏi:

*CN-112: (5) Liên quan đến việc niêm yết: trong những tài liệu của Đại hội cũ, Công ty có nói còn vướng phần sổ sách từ 2016 trở về trước, số liệu đã lâu gần 10 năm thì trong lộ trình niêm yết Công ty đã có giải quyết điểm nghẽn đó chưa? Nếu chưa thì có cách giải quyết nào mới không? (6) Khi đầu tư, các cổ đông chỉ quan tâm đến cổ tức và lợi nhuận tăng từ việc tăng giảm cổ phiếu nhưng 10 năm nay không thấy. Ban điều hành mới có cách nào giải quyết cho cổ đông cảm thấy thỏa đáng hơn, công bằng hơn. Cổ đông giao tiền cho Ban điều hành, kỳ vọng Ban điều hành tạo ra một mức sinh lời, vượt mức sinh lời của lãi suất không rủi ro. Ban điều hành cần đưa ra hướng đi của hoạt động sắp tới.*

*CN-044: Cảm thấy Ban quản trị (“BQT”) không quan tâm đến lợi tức cho cổ đông, nhiều năm vừa qua không chia cổ tức, mong hằng năm có lợi tức cho cổ đông. Chúng tôi rất buồn, nhưng BQT công ty không trả lời hợp lý, không biết hướng đi sắp tới của Công ty như thế nào.*

**☞ Trả lời:**

- Chính sách chia cổ tức trước năm 2016 đã được Đại hội đồng cổ đông các nhiệm kỳ trước thông qua theo chủ trương tạm ngưng để tái đầu tư.
- Từ năm 2016 đến nay, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã nhiều lần trình phương án chia cổ tức tại các kỳ Đại hội. Tuy nhiên, theo Luật Doanh nghiệp, việc chia hay không chia cổ tức thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Có những kỳ Đại hội không thông qua phương án chia cổ tức nhằm ưu tiên giữ lại lợi nhuận để đầu tư và phát triển dài hạn. Do đó, việc không chia cổ tức trong thời gian qua là quyết định tập thể của Đại hội đồng cổ đông, không phải quyết định riêng của Hội đồng Quản trị.

**5. Câu hỏi:**

*CN-301, CN-378, CN-273: Tại sao góp tiền vào công ty nhưng không thấy lãi? Tại sao công ty chuyên về kinh doanh bất động sản nhưng luôn báo cáo lỗ. Đề nghị đấu giá tài sản công ty để chia trả lại cho cổ đông. Liệt kê hết tài sản của Công ty ra đem bán đấu giá, không thể chấp nhận cứ lỗ mãi. Lấy ý kiến cổ đông để ra Nghị quyết quyết định giải thể/phá sản/bán lại Công ty.*

*DN-720: Hiện tại là tháng 3/2026, chúng tôi muốn biết tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đến thời điểm gần nhất 2025 và định hướng, kế hoạch kinh doanh sắp tới trong năm 2026 bằng con số cụ thể như thế nào cho các cổ đông có thể hình dung và đánh giá được các khoản đầu tư Công ty như thế nào.*

*DN-111: (3) Không nhìn thấy kế hoạch cụ thể sắp tới là gì, định hướng lộ trình tiếp theo cơ cấu lại các khoản đầu tư như thế nào? Kinh doanh thua lỗ không hiệu quả thuộc về trách nhiệm của Ban điều hành cũ và hiện tại, còn Ban điều hành ứng cử nhiệm kỳ mới thì cũng cần có chương trình hành động, cam kết với cổ đông như thế nào trong nhiệm kỳ tới để chúng tôi cảm thấy có hy vọng?*

**☞ Trả lời:**

- Ghi nhận ý kiến của một số cổ đông về việc cần định hướng mới, chiến lược mới, thậm chí có đề xuất giải thể hoặc phá sản Công ty, thanh lý tài sản Công ty. Đây là những vấn đề quan trọng và hoàn toàn thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội cổ đông theo quy định pháp luật. Nếu Đại hội bầu Hội đồng Quản trị và Ban điều hành nhiệm kỳ mới, các kiến nghị này có thể được gửi chính thức để xem xét, trình Đại hội đồng cổ đông quyết định theo đúng quy trình và sẽ thực hiện theo nghị quyết được Đại hội thông qua.

**6. Câu hỏi:**

*CN-332: Gần đây tôi có đọc được thông tin là cổ phần của Công ty Cổ phần An Phú nằm trong Ngân hàng SCB bị hủy thì không biết là thông tin này có chính xác hay không? Bởi vì cách đây hơn chục năm, trong 1 lần họp, chúng tôi đã đại diện cho đơn vị thành lập Công ty CP An Phú này, chính tôi đã gạt bỏ cái đề nghị của HĐQT mang 200 tỷ mua cổ phần của Ngân hàng SCB. Nhưng vừa qua có xảy ra tình trạng của SCB, và nhà nước mua lại với giá 0 đồng, nghĩa là cổ phần nếu chúng ta có mua đã mất. Và vừa rồi kèm theo thông tin như vậy, thì tôi không biết cổ phần này có liên quan gì đến sự việc xảy ra hay không?*

**☞ Trả lời:**

- Công ty có sở hữu cổ phần SCB trong giai đoạn trước 2016. Tuy nhiên, sau đó Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này để cơ cấu lại danh mục đầu tư và thu hồi vốn đầu tư cho các dự án khác.
- Từ năm 2018–2019 trở đi, và đặc biệt trong các năm tài chính 2021–2022 đến nay, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại SCB.

Do đó, các thông tin liên quan đến việc hạn chế giao dịch hay vấn đề phát sinh tại SCB (nếu có) không ảnh hưởng đến Công ty. Nội dung này đã được thể hiện trong BCTC các năm.

## 7. Câu hỏi:

**CN-332:** (2) Tôi cũng đã phản đối Công ty Cổ Phần An Phú dùng tiền mua cái dự án của công ty nào đấy dưới Đồng Tháp. Bởi vì lúc đấy chúng ta rất cần tiền, chúng ta có rất nhiều sự đầu tư nhưng tại sao lại đầu tư vào đấy? Không biết những phần đấy còn không?

**Trả lời:** Kính thưa Quý cổ đông, từ khi Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2016 bắt đầu hoạt động đến nay qua hai nhiệm kỳ, Công ty không tham gia hợp tác hay góp vốn vào bất kỳ dự án nào với các đơn vị bên ngoài mà không công bố.

Các khoản đầu tư và tình hình tài chính trong giai đoạn 2016–2019 đều đã được phản ánh trong báo cáo tài chính đã công bố theo quy định. Không có dự án hợp tác riêng lẻ hay khoản đầu tư “ngoài sổ sách” như một số thông tin suy đoán.

**Ý kiến CN-332:** (3) Nhìn vào kết quả kinh doanh với số vốn trên 1000 tỷ, với lợi nhuận liên tiếp rất nhiều năm nay có tỷ suất lợi nhuận rất thấp thì thấy rằng bộ máy làm việc không hiệu quả. Biết là có những lúc khó khăn, có những lúc thuận lợi nhưng mà cứ kéo dài hàng chục năm nay thì tỷ suất lợi nhuận trên vốn kinh doanh quá thấp, không ai duy trì đội ngũ cán bộ quản lý như vậy. Hiện nay tôi thấy có 2 đơn vị có cổ phần chiếm đến ~17 triệu cổ phần (“CP”), vậy 86 triệu CP còn lại các cổ đông khác là cổ đông nào? Với cách điều hành như thế thì ai là người đại diện cho 86 triệu CP này, cần phải có ý kiến, thay đổi điều hành đi vì bộ máy hiện tại không hiệu quả, cái gì không cần thiết thì cắt bỏ, chúng tôi không yên tâm vào bộ máy làm việc này, có giải pháp nào để giải quyết việc kinh doanh lỗ này?

(4) Về thu lao của Ban quản trị và Ban kiểm soát: Ban quản trị làm ăn không hiệu quả mà chi trả mức lương như vậy là không tương xứng.

+ Đồng ý chi phí về lương chi trả cho Ban kiểm soát, ban kiểm soát làm tốt thì lương như vậy không vấn đề.

+ Còn lương cho Ban quản trị là người chịu trách nhiệm điều hành công việc kinh doanh Công ty thì cần cân nhắc lại.

**Ý kiến CN-378:** (3) Công ty thuê Ban điều hành, Ban kiểm soát, không có cổ phần trong Công ty, hết nhiệm kỳ là từ chức rồi bầu lại người mới. Cần cử các cổ đông đại diện người có sở hữu cổ phần của Công ty đứng ra làm, quản lý nguồn vốn của mình đã đầu tư. Cần giải thích rõ hơn ở điều này. (4) Nhìn lại chỉ thấy có Công ty An Phú Plaza hàng năm chuyển lợi nhuận cho Công ty ~20 tỷ đồng, đến hiện tại thì còn ~12-13 tỷ, ngoài ra không thấy phát sinh lời ở khoảng nào khác, mười mấy năm nay không chia lãi. Đề nghị đấu giá tài sản Công ty để chia lại cho cổ đông.

**CN-310:** (1) Cổ đông đầu tư tiền vào cho Công ty kinh doanh mong muốn kiếm tiền lời nhưng nhiều năm qua không có lợi tức nào nên rất buồn. Sắp tới bàn giao cho Ban điều hành mới tiếp nhận thì cần những người có lương tâm, trách nhiệm kinh doanh để các cổ đông đặt niềm tin vào Ban điều hành mới. (2) Các dự án nào đang đầu tư cần nêu cụ thể rõ ràng để cổ đông nắm rõ, có lợi nhuận hay không thì báo cáo cụ thể ra.

**CN-695:** (1) Nhìn thẳng vào vấn đề để giải quyết: không có lãi, giờ giải quyết thế nào? Kinh doanh lỗ nhiều năm như vậy thì giờ có nên tiếp tục nữa không? Có thể thanh lý

Công ty, chấm dứt kinh doanh được không? Nếu lỗ mà vẫn cứ tiếp tục thì mục đích của việc lỗ này là gì? Cần phải có giải pháp cụ thể và chính xác là cần làm gì? Nếu thanh lý thì Công ty đang còn cái gì để thanh lý, hay là mất hết rồi? (2) Người đứng đầu tổ chức ĐHCĐ cần phải có mặt, thể hiện có trách nhiệm và tôn trọng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của Ban điều hành đối với cổ đông là gì?

**8. Câu hỏi:** Chúng ta thấy Công ty Cổ phần An Phú hiện đang có 49% cổ phần trong An Phú MTV và hiện đang nhận lợi nhuận chính từ chính công ty này. Tôi được biết là ban đầu Công ty Cổ phần An Phú xuất phát từ Công ty TNHH MTV An Phú ra.

**Trả lời:** Liên quan đến tỷ lệ 49%, đây là điều chỉnh trong dự án An Phú Plaza giữa Công ty Cổ phần An Phú và Công ty TNHH MTV An Phú theo chủ trương quản lý vốn nhà nước.

Ban đầu Công ty nắm 71%, sau đó điều chỉnh còn 49% để phía doanh nghiệp nhà nước nắm quyền chi phối theo quy định thời điểm đó.

Đây là điều chỉnh theo chủ trương quản lý, không phải giao dịch bất thường.

## 9. Câu hỏi:

**CN-221:** Qua bảng Báo cáo tài chính riêng 2024, tôi nhìn thấy tài sản cố định không còn gì. Tài sản đầu tư dài hạn vào các công ty con ~917 tỷ không thấy sinh lời, không rõ Công ty mẹ giao kế hoạch sản xuất kinh doanh cho công ty con, lợi nhuận nộp về là bao nhiêu, không thấy trình bày trong BCTC. Ban điều hành mới làm gì để sinh ra lợi nhuận? HĐQT mới hoặc cũ nên đưa ra kế hoạch kinh doanh hằng năm và định hướng.

**Trả lời:** Thưa Quý cổ đông, định hướng của công ty từ nhiều năm nay là đầu tư vào bất động sản và các dự án dài hạn. Vì vậy, dòng tiền và lợi nhuận hàng năm có thể không lớn hoặc tăng chậm do đặc thù ngành.

Tài sản của công ty chủ yếu nằm ở các khoản đầu tư dự án và bất động sản đầu tư, không nằm nhiều ở tài sản cố định. Do công ty không trực tiếp vận hành sản xuất hay sở hữu nhiều máy móc, phương tiện, nên tài sản cố định không lớn.

Nếu xem lại từ trước năm 2016 đến nay, cơ cấu tài sản của công ty về cơ bản vẫn theo định hướng đầu tư dự án dài hạn.

Xin chia sẻ để Quý cổ đông hiểu rõ cơ cấu tài sản và chiến lược của công ty.

## 10. Câu hỏi:

**CN-695:** Theo thông tin của BCTC riêng lẻ thì thấy có phần nợ xấu đó là chuyển nhượng cổ phần SCB cho ông Ngô Văn Khánh với giá trị gốc gần 64 tỷ 827 triệu, dự phòng toàn bộ. Vậy thì xem như là mất hết hay có khả năng thu hồi lại không vì cái này giống như là khoản phải thu đối với ông Khánh chứ không phải giá trị đầu tư đối với SCB?

**Trả lời:** Khoản này không còn là khoản đầu tư cổ phiếu SCB, mà hiện nay là khoản phải thu từ bên mua.

Trước đây Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu SCB cho một nhà đầu tư là ông Ngô Văn Khánh. Tuy nhiên, còn lại gần 65 tỷ đồng là công nợ chưa thu hồi được.

Do quá hạn trên 12 tháng, theo quy định kế toán và kiểm toán, công ty đã trích lập dự phòng cho khoản phải thu này từ năm 2017-2018. Vì vậy:

- Khoản dự phòng đã ảnh hưởng vào kết quả kinh doanh các năm trước (đặc biệt 2017-2018).
- Các năm gần đây không phát sinh ảnh hưởng mới vì đã trích lập rồi.
- Nếu trong tương lai thu hồi được một phần hoặc toàn bộ số tiền này, công ty sẽ hoàn nhập dự phòng, và khi đó sẽ ghi nhận lợi nhuận tài chính tương ứng.

#### IV. KẾT QUẢ VIỆC BỎ PHIẾU VÀ BẦU CỬ CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

Sau khi các cổ đông bỏ phiếu biểu quyết về 08 nội dung và phiếu bầu thành viên HĐQT & BKS, Đại hội tiến hành giải lao và Ban kiểm phiếu tiến hành làm việc.

Kết quả được Ông Trương Minh Nhật thông báo tại đại hội như sau:

❖ **Nội dung 1: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **0,93%** tương ứng **732.910** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **98,20%** tương ứng **77.645.433** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,86%** tương ứng **682.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã không thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 với tỷ lệ tán thành là **0,93%**.

❖ **Nội dung 2: Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2022, 2023 & 2024 và chiến lược năm 2025-2030**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **98,25%** tương ứng **77.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,8%** tương ứng **629.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **0,09%** tương ứng **73.920** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,86%** tương ứng **683.100** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã thông qua Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2022, 2023 & 2024 và chiến lược năm 2025-2030 với tỷ lệ tán thành là **98,25%**.

❖ **Nội dung 3: Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **99,04%** tương ứng **78.303.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **0,09%** tương ứng **75.020** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,92%** tương ứng **727.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025 với tỷ lệ tán thành là **99,04%**.

❖ **Nội dung 4: Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 & 2024 đã được kiểm toán**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **0,86%** tương ứng **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **98,24%** tương ứng **77.649.533** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,92%** tương ứng **727.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã không thông qua Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 & 2024 đã được kiểm toán với tỷ lệ tán thành là **0,86%**.

❖ **Nội dung 5: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, 2023 & 2024**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **0,06%** tương ứng **47.010** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.

- + Tỷ lệ không ý kiến **98,22%** tương ứng **77.661.333** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,92%** tương ứng **727.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã không thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, 2023 & 2024 với tỷ lệ tán thành là **0,06%**.

❖ **Nội dung 6: Chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **98,94%** tương ứng **78.226.423** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **0,14%** tương ứng **106.920** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,86%** tương ứng **682.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã thông qua Chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 với tỷ lệ tán thành là **98,94%**.

❖ **Nội dung 7: Chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát năm 2023, 2024, 2025 & 2026 của Công ty Cổ phần An Phú**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **98,18%** tương ứng **77.623.923** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **0,9%** tương ứng **709.420** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,86%** tương ứng **682.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã thông qua việc Chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát năm 2023, 2024, 2025 & 2026 của Công ty Cổ phần An Phú với tỷ lệ tán thành là **98,18%**.

❖ **Nội dung 8: Miễn nhiệm và bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 -2030**

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính (đến 12h00): **79.064.743** cổ phần.
- + Tỷ lệ tán thành **98,16%** tương ứng **77.610.823** cổ phần.
- + Tỷ lệ không tán thành **0,01%** tương ứng **4.400** cổ phần.
- + Tỷ lệ không ý kiến **0,91%** tương ứng **722.520** cổ phần.
- + Tỷ lệ không hợp lệ **0,86%** tương ứng **682.000** cổ phần.

Với kết quả trên, Đại hội đã thông qua Nội dung miễn nhiệm và bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 -2030 với tỷ lệ tán thành là **98,16%**.

❖ **Nội dung thông qua kết quả bầu Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2025-2030 với nội dung như sau:**

- Số lượng thành viên Hội đồng Quản trị cho nhiệm kỳ 2025-2030 là 03 thành viên.
- Danh sách trúng cử thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2025-2030:

Stt	Họ và tên	Số phiếu bầu hợp lệ
1	Lê Văn Khương	78.267.643
2	Vũ Đình Khôi	78.258.843
3	Phạm Nguyễn Bảo Trung	78.214.614

❖ **Nội dung thông qua kết quả bầu Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030 với nội dung như sau:**

- Số lượng thành viên Ban kiểm soát cho nhiệm kỳ 2025-2030 là 03 thành viên.
- Danh sách trúng cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030:

Stt	Họ và tên	Số phiếu bầu hợp lệ
1	Lâm Thị Thanh Tâm	78.298.643
2	Nguyễn Quốc Ân	78.288.843
3	Trịnh Văn Bình	78.213.643

#### V. THÔNG QUA TOÀN BỘ NỘI DUNG VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI

Ông Nguyễn Duy Uyên đã trình bày trước Đại hội Biên bản và Nghị quyết của Đại hội. Sau đó, Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua Nghị quyết Đại hội bằng cách biểu quyết.

Kết quả biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ đông tham dự đại hội: 27 cổ đông, đại diện cho 79.064.743 cổ phần.
  - + Tỷ lệ tán thành: 100% tương ứng 79.064.743 cổ phần.
  - + Tỷ lệ không tán thành: 0% tương ứng 0 cổ phần.
  - + Tỷ lệ không ý kiến: 0 tương ứng 0 cổ phần.
  - + Tỷ lệ phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0 cổ phần.

**Nghị quyết của Đại hội đã được thông qua với tỷ lệ tán thành là 100%**

#### VI. BẾ MẠC ĐẠI HỘI:

Ông Trần Bá Vinh, Thành viên Hội đồng quản trị phát biểu bế mạc Đại hội.

Cuộc họp của Đại hội đồng Cổ đông bế mạc lúc 12h30 ngày 03 tháng 03 năm 2026.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH ĐOÀN**



**TRẦN BÁ VINH**

**ĐẠI DIỆN BAN THƯ KÝ**



**PHẠM TRẦN THANH THẢO**



