

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT,
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM
*PTM AUTOMOBILE SERVICE, TRADING
AND MANUFACTURING JOINT STOCK
COMPANY*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: *MS*/2025/CBTT-PTM
No. *MS*./2025/CBTT-PTM

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2025
Hanoi, October 04, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG *EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE*

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức /*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT, THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM/ *PTM AUTOMOBILE SERVICE, TRADING AND MANUFACTURING JOINT STOCK COMPANY*

- Mã Chứng Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: PTM

- Địa chỉ/Address: 256 Kim Giang, Phường Định Công, TP Hà Nội/ 256 Kim Giang Street, Dinh Cong Ward, Hanoi City, Vietnam

- Điện thoại liên hệ/Tel.: +84(24)38552550

Fax: 84(24)35590352

- Email : *ptmgroup@mghaxaco.com.vn*

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Công ty Cổ phần Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM công bố thông tin: Nghị Quyết HĐQT thông qua dự thảo tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (Tài liệu đính kèm)/ *PTM Automobile Manufacturing, Trading and Service Joint Stock Company Resolution of the Board of Directors approving the written consultation documents for shareholders (Attached documents)*.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 04/10/2025 tại đường dẫn www.otoptm.com.vn ./ *This information was published on the company's website on 04/10/2025 as in the link www.otoptm.com.vn .*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*



Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Nghị Quyết HĐQT số 18/2025/NQ-HĐQT-PTM

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to

disclose information



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Văn Mỹ



**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT,
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM**
Số: 18 /2025/NQ-HĐQT-PTM

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

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CTY CP SẢN XUẤT, THƯƠNG MAI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP SX, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ Báo cáo về đánh giá Phương án đầu tư của Ban Tổng Giám đốc CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ về Tờ trình Phương án đầu tư của Tổng Giám đốc CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 18 /2025/BBH-HĐQT-PTM ngày 04/10/2025.

QUYẾT NGHỊ:

ĐIỀU 1: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM thông qua dự thảo Tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (Tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 04/10/2025 tại đường <https://otoptm.com.vn/>.

ĐIỀU 2: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này đảm bảo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Nơi nhận:

- Như Điều 2.
- Lưu TK HĐQT.

CTCP SẢN XUẤT, THƯƠNG MAI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VŨ THỊ HANH



CÔNG TY CỔ PHẦN SX THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM

Địa chỉ : 256 Kim Giang, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Tp.Hà Nội

Điện thoại : +84(24)38552550 Fax: 84(24)35590352

DỰ THẢO

TP. HN, ngày 04 tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP SX, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ Báo cáo về đánh giá Phương án đầu tư của Ban Tổng Giám đốc CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ về Tờ trình Phương án đầu tư của Tổng Giám đốc CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Căn cứ tình hình thực tế kinh doanh.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án nhận chuyển nhượng cổ phần với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt.
2. Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.
3. Mã số doanh nghiệp: 0800447502 thành lập ngày 24/03/2008.
4. Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).
5. Địa chỉ trụ sở: Số nhà 97 Đường Ngô Quyền, Phường Thanh Bình, TP Hải Dương, Việt Nam
(nay là Số nhà 97 Đường Ngô Quyền, Phường Lê Thanh Nghị, TP Hải Phòng, Việt Nam)
6. Giá trị chuyển nhượng : tối đa 69.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi chín tỷ đồng) tương ứng tỷ lệ chuyển nhượng tối đa 100% vốn điều lệ.

Số lượng cổ	Số lượng cổ	Mệnh giá	Giá chuyển nhượng
Cổ đông 1	72.000	100.000 đồng/cp	460.000 đồng/cp
Cổ đông 2	27.000	100.000 đồng/cp	460.000 đồng/cp
Cổ đông 3	21.000	100.000 đồng/cp	460.000 đồng/cp
Cổ đông 4	18.000	100.000 đồng/cp	460.000 đồng/cp
Cổ đông 5	12.000	100.000 đồng/cp	460.000 đồng/cp
Tổng cộng	150.000	100.000 đồng/cp	



CÔNG TY CỔ PHẦN SX THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM

Địa chỉ : 256 Kim Giang, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Tp.Hà Nội

Điện thoại : 024 35590350

7. Hình thức thực hiện: Nhận chuyển nhượng cổ phần từ cổ đông hiện hữu thông qua hợp đồng chuyển nhượng.
8. Nguồn kinh phí: lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh.
9. Mục đích : Mở Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tiêu chuẩn Premium. Việc này nhằm mục đích mở rộng hệ thống kinh doanh tích hợp trong lĩnh vực phân phối ô tô, dịch vụ kỹ thuật – sửa chữa và các hoạt động phụ trợ, từ đó hình thành chuỗi giá trị đồng bộ, nâng cao năng lực cạnh tranh và gia tăng hiệu quả khai thác thị trường.
10. Thời gian thực hiện: Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê chuẩn.
11. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc thực hiện các nội dung sau: tổ chức đàm phán và ký kết hợp đồng chuyển nhượng; quyết định chi tiết về tỷ lệ, thời gian và số lần thực hiện chuyển nhượng; hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan; và quyết định xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT;
- Lưu TK HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

VŨ THỊ HẠNH



CÔNG TY CỔ PHẦN SX THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Ô TÔ PTM

Địa chỉ : 256 Kim Giang, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Tp. Hà Nội

Điện thoại : +84(24)38552550 Fax: 84(24)35590352

TỜ TRÌNH

(V/v phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt)

Kính gửi: Hội đồng Quản trị CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM

Căn cứ:

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM;
- Chủ trương mở rộng đầu tư vào Công ty cùng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh;
- Tình hình hoạt động thực tế;
- Báo cáo đánh giá Phương án đầu tư về dự án kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô tại Hải Dương.

Thị trường ô tô Việt Nam năm 2025 đang dần phục hồi với nhu cầu mua xe duy trì ổn định, kéo theo sự phát triển trở lại của các dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng. Xu hướng hiện nay là hình thành các trung tâm kinh doanh xe ô tô và dịch vụ sửa chữa quy mô lớn, hiện đại, ứng dụng công nghệ số nhằm nâng cao chất lượng phục vụ và năng lực cạnh tranh.

Bên cạnh đó, sự gia tăng của xe điện – hybrid, yêu cầu cao về dịch vụ hậu mãi và xu hướng đô thị thông minh đang mở ra cơ hội lớn cho mô hình xưởng dịch vụ chuyên nghiệp, tích hợp đa chức năng.

Trên cơ sở nắm bắt xu hướng thị trường, Công ty Cổ phần Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM định hướng mở rộng hệ thống kinh doanh theo mô hình tích hợp, bao gồm phân phối ô tô, dịch vụ kỹ thuật – sửa chữa và các hoạt động phụ trợ, hướng đến xây dựng chuỗi giá trị đồng bộ, gia tăng năng lực cạnh tranh và tối ưu hiệu quả khai thác thị trường trong dài hạn.

Căn cứ kết quả Báo cáo đánh giá phương án đầu tư, Ban Tổng Giám đốc kính trình Phương án đầu tư cụ thể như sau:

I. Thông tin chung về phương án đầu tư:

Tên Phương án	Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tiêu chuẩn Premium tại Hải Dương
Vị trí	- Số nhà 97 Đường Ngô Quyền, Phường Thanh Bình, TP Hải Dương, Việt Nam - Thuộc Thửa đất số 14, Tờ bản đồ số 12 tại phường Thanh Bình, TP. Hải Dương, Việt Nam (nay là Số nhà 97 Đường Ngô Quyền, Phường Lê Thanh Nghị, TP Hải Phòng, Việt Nam)
Diện tích	3.772,2 m ² (Chiều ngang 29,56 m và chiều sâu gần 128 m)
Mục đích sử dụng	Đất sản xuất kinh doanh (Showroom Ô tô, xưởng dịch vụ sửa chữa và kinh doanh phụ tùng xe ô tô)
Giấy chứng nhận QSDĐ	Số CT00138 ngày 09/08/2013 do UBND tỉnh Hải Dương cấp
Thời hạn sử dụng	đến 03/10/2061

Pháp nhân thuê đất	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt
Mã số doanh nghiệp	0800447502 thành lập ngày 24/03/2008
Vốn điều lệ	15.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phần	150.000 cổ phần, mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần
Đơn giá chuyển nhượng	460.000 đồng/cổ phần
Giá trị chuyển nhượng tối đa	69.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi chín tỷ đồng)
Tỷ lệ chuyển nhượng tối đa	100% vốn điều lệ, tương ứng 150.000 cổ phần
Mục đích	Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tiêu chuẩn Premium

II. Cơ sở và lý do đề xuất đầu tư :

2.1 Lợi thế pháp lý và vị trí, cơ sở vật chất hiện có:

- Hải Dương nằm trên trục giao thông huyết mạch Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh, là trung tâm trung chuyển hàng hóa và dịch vụ lớn, thuận lợi để phát triển mô hình showroom – xưởng dịch vụ tích hợp, phục vụ cả khách hàng địa phương và liên tỉnh;
- Khu đất có pháp lý rõ ràng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hồ sơ địa chính đầy đủ, ranh giới xác định, không tranh chấp hay vướng quy hoạch treo. Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, thời hạn sử dụng đến năm 2061, đảm bảo tính ổn định và thuận lợi cho đầu tư, khai thác lâu dài;
- Khu đất đã được sử dụng hiệu quả với các hạng mục hiện hữu gồm: nhà ở 3 tầng kiên cố làm showroom và văn phòng (600 m²), nhà xưởng khung thép tiền chế dùng cho bảo dưỡng/sửa chữa ô tô (1.000 m²) và khu sân bê tông, kho bãi ngoài trời (hơn 2.000 m²) có thể linh hoạt chuyển đổi thành bãi đỗ xe hoặc khu trưng bày xe. Tổng thể mặt bằng phù hợp để bố trí mô hình showroom – xưởng dịch vụ – bãi xe theo tiêu chuẩn thiết kế 3S.

2.2 Hiệu quả tài chính

- **Lợi nhuận ròng lũy kế 5 năm đầu ước đạt 64,18 tỷ đồng:**
Mức lợi nhuận này đến từ cơ cấu doanh thu đa dạng (kinh doanh xe mới, dịch vụ sửa chữa, phụ tùng, chăm sóc xe...), phản ánh tiềm năng tăng trưởng ổn định và bền vững của dự án trong giai đoạn đầu khai thác.
- **Khả năng hoàn vốn nhanh và tạo dòng tiền sớm:**
Lợi nhuận tích cực ngay từ những năm đầu vận hành cho thấy dự án có khả năng thu hồi vốn đầu tư nhanh, giảm áp lực tài chính và sớm tạo dòng tiền để tái đầu tư hoặc mở rộng hoạt động.
- **Tận dụng tài sản hiện hữu từ phương án mua lại doanh nghiệp:**
Phương án đầu tư thông qua mua lại doanh nghiệp giúp tận dụng cơ sở hạ tầng, công trình có sẵn, giảm đáng kể chi phí xây dựng mới và chi phí thuê mặt bằng thương mại trong dài hạn.
- **Chi phí thuê đất thấp, cố định đến năm 2061 – tạo lợi thế dài hạn:**
Dự án nằm trên khu đất đã được Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, với mức giá thấp và ổn định đến năm 2061, góp phần kiểm soát chi phí vận hành và nâng cao biên lợi nhuận trong suốt vòng đời dự án.

- **Cải thiện tỷ suất hoàn vốn và hiệu quả đầu tư tổng thể:**

Nhờ chi phí đầu tư ban đầu được kiểm soát tốt, chi phí vận hành thấp và doanh thu ổn định, dự án có tiềm năng đạt tỷ suất hoàn vốn cao hơn mặt bằng chung, đảm bảo hiệu quả đầu tư cả về tài chính lẫn chiến lược dài hạn.

2.3 Chiến lược phát triển

Việc triển khai Đại lý MG Premium tại Hải Dương và chi nhánh tại Hưng Yên phù hợp với định hướng mở rộng thị trường khu vực miền Bắc, đồng thời góp phần hoàn thiện hệ sinh thái phân phối – dịch vụ – hậu mãi, nâng cao hiện diện thương hiệu và năng lực cạnh tranh của Công ty.

III. Kiến nghị trình HĐQT xem xét, phê duyệt:

- Từ các phân tích trên, Ban Tổng Giám đốc nhận thấy phương án nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt là khả thi, hiệu quả và bền vững.
- Ban Tổng Giám đốc CTCP Sản xuất, Thương mại và Dịch vụ Ô tô PTM kính trình trình Hội đồng quản trị Công ty phê chuẩn.

Nơi nhận:

- HĐQT;
- Lưu TK HĐQT.

TP.HCM, ngày 15 tháng 9 năm 2025

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN MỸ

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ

Tp, Hà Nội, Ngày 12 tháng 9 năm 2025

NỘI DUNG

Phần I – Giới thiệu chung pháp lý liên quan đến phương án.....	3
1. Thông tin chung	3
2. Lợi thế pháp lý	4
Phần II – Thị trường & Tiềm năng.....	5
1. Xu hướng ngành ô tô Việt Nam	5
2. Tiềm năng thị trường Hải Dương.....	5
3. Đối thủ cạnh tranh	6
Phần III – Quy mô & Hạ tầng	8
1. Showroom trưng bày xe tầng 1	8
2. Khu vực trưng bày ngoài trời	8
3. Nhà xưởng sửa chữa xe ô tô.....	8
4. Khu phụ trợ	8
5. Khu rửa xe và trang bị xe	8
6. Bãi đỗ xe khách hàng	8
Phần IV – Dự toán Doanh thu & Lợi nhuận	9
1. Phương án mua lại cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt.....	9
2. Phương án thuê toàn bộ mặt bằng và cơ sở vật chất hiện hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt	10
3. Kết luận	11

Phần I – Giới thiệu chung pháp lý liên quan đến Phương án kinh doanh:

1. Thông tin chung:

Tên Phương án	Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tiêu chuẩn Premium tại Hải Dương
Vị trí	- Số nhà 97 Đường Ngô Quyền, Phường Thanh Bình, TP Hải Dương, Việt Nam - Thuộc Thửa đất số 14, Tờ bản đồ số 12 tại phường Thanh Bình, TP. Hải Dương, Việt Nam (nay là Số nhà 97 Đường Ngô Quyền, Phường Lê Thanh Nghị, TP Hải Phòng, Việt Nam)
Diện tích	3.772,2 m ² (Chiều ngang 29,56 m và chiều sâu gần 128 m)
Mặt tiền chính	Dài 29,56 mét, nằm ngay trên trục đường Ngô Quyền – tuyến đường trung tâm của phường Thanh Bình, Tp.Hải Dương, có lưu lượng giao thông cao, thuận tiện cho nhận diện thương hiệu và tiếp cận khách hàng.
Mặt tiền phụ	Tiếp giáp ngõ 116, tạo lợi thế về luồng giao thông nội bộ, lối vào kỹ thuật, đồng thời tăng khả năng linh hoạt trong thiết kế kiến trúc và tổ chức không gian chức năng (bãi xe, khu kỹ thuật, logistics...).
Mục đích sử dụng	Đất sản xuất kinh doanh (Showroom Ô tô, xưởng dịch vụ sửa chữa và kinh doanh phụ tùng xe ô tô)
Giấy chứng nhận QSDĐ	Số CT00138 ngày 09/08/2013 do UBND tỉnh Hải Dương cấp
Thời hạn sử dụng	đến 03/10/2061
Pháp nhân thuê đất	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt
Mã số doanh nghiệp	0800447502 thành lập ngày 24/03/2008
Vốn điều lệ	15.000.000.000 đồng

- Khu đất hiện đang được sử dụng với các hạng mục xây dựng và công trình phụ trợ như sau:
 - o Nhà ở 3 tầng kiên cố dùng làm showroom và văn phòng với diện tích sử dụng 600 m²;
 - o Nhà xưởng kết cấu khung thép tiền chế, mái tôn, nền bê tông dùng khu bảo dưỡng/sửa chữa ô tô với diện tích sử dụng 1.000 m²;
 - o Khu sân bê tông và kho bãi ngoài trời được sử dụng làm kho bãi, bãi đỗ xe và lưu chứa vật tư, thuận tiện chuyển đổi thành khu trưng bày xe ngoài trời với diện tích hơn 2.000 m².
- Phù hợp để bố trí các hạng mục công trình như showroom, nhà xưởng, bãi xe và không gian phụ trợ theo chuẩn thiết kế 3S.

2. Lợi thế pháp lý:

- **Quỹ đất sạch, pháp lý rõ ràng, minh bạch:** Toàn bộ khu đất không nằm trong diện tranh chấp, khiếu kiện hay quy hoạch treo; đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan, đảm bảo tính ổn định và tính khả thi cao trong triển khai dự án trong thời gian dài.
- **Được Nhà nước cho thuê đất ổn định, lâu dài:** Dự án đã được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm cho toàn bộ thời gian thuê, với thời hạn sử dụng đất kéo dài đến năm 2061. Đây là cơ sở pháp lý vững chắc, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư, phát triển dài hạn và tối ưu hóa giá trị khai thác tài sản.
- **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) hợp pháp, trích lục đầy đủ:** Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, với thời hạn sử dụng đến năm 2061. Hồ sơ địa chính đầy đủ, ranh giới thửa đất rõ ràng, không có tranh chấp, không chồng lấn.

Phần II – Thị trường & tiềm năng

1. Xu hướng ngành ô tô Việt Nam:

Ngành ô tô Việt Nam đang bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ với nhiều yếu tố thuận lợi:

- **Tốc độ tăng trưởng ổn định:** Giai đoạn gần đây, thị trường ô tô duy trì mức tăng trưởng trung bình từ 8–10%/năm, bất chấp các biến động kinh tế. Dự báo xu hướng này sẽ tiếp tục nhờ nhu cầu tiêu dùng ngày càng gia tăng và sự cải thiện về hạ tầng giao thông.
- **Sự chuyển dịch sang xe xanh:** Xu hướng xe điện (EV) và xe hybrid đang phát triển nhanh, được thúc đẩy bởi chính sách ưu đãi thuế, hỗ trợ lãi suất và khuyến khích của Nhà nước. Điều này tạo ra nhu cầu mới về các dòng xe công nghệ cao, yêu cầu hệ sinh thái dịch vụ hiện đại và chuyên nghiệp.
- **Chính sách hỗ trợ từ Nhà nước:** Nhà nước định hướng phát triển ngành công nghiệp ô tô trở thành ngành mũi nhọn, với nhiều chính sách ưu đãi dành cho cả sản xuất, phân phối lẫn tiêu dùng, đặc biệt đối với xe thân thiện môi trường.

2. Tiềm năng thị trường Hải Dương:

2.1. Vị trí địa lý chiến lược:

- Hải Dương nằm trên trục giao thông huyết mạch nối Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh, là trung tâm trung chuyển hàng hóa và dịch vụ lớn. Đây là điều kiện lý tưởng để phát triển mô hình showroom – trung tâm sửa chữa xe ô tô tích hợp, phục vụ không chỉ khách hàng địa phương mà còn cả lưu thông liên tỉnh.

2.2 Nền kinh tế và thu nhập:

- Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình ~9%/năm
- Nhiều khu công nghiệp lớn: Đại An, Nam Sách, Phúc Điền, Tân Trường...
- Dân số hơn 2 triệu người, với thu nhập bình quân đầu người liên tục cải thiện, tạo điều kiện thuận lợi cho sự gia tăng sở hữu ô tô cá nhân.
- Thu nhập bình quân đầu người tại tỉnh Hải Dương hiện đạt trên 90 triệu đồng/năm, cao hơn mức trung bình cả nước, phản ánh mức sống và khả năng chi tiêu ngày càng cải thiện.
- Lực lượng lao động kỹ thuật chất lượng cao gồm công nhân lành nghề, kỹ sư và chuyên gia đang ngày càng gia tăng nhờ sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp kéo theo nhu cầu sở hữu ô tô cá nhân tăng nhanh, đặc biệt trong nhóm khách hàng trẻ, thu nhập ổn định và nhu cầu di chuyển linh hoạt.

2.3. Hạ tầng giao thông và lưu lượng xe:

- Vị trí dự án nằm trên trục đường Ngô Quyền – một trong những tuyến giao thông chính của thành phố Hải Dương, có vai trò kết nối trực tiếp với Quốc lộ 5, tuyến huyết mạch liên vùng Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh.
- Lưu lượng giao thông tại khu vực lớn, với mật độ cao của cả xe cá nhân lẫn xe vận tải, tạo điều kiện thuận lợi cho việc nhận diện thương hiệu và thu hút khách hàng trực tiếp tại vị trí showroom.
- Quy hoạch đô thị thành phố Hải Dương đang trong giai đoạn mở rộng và nâng cấp hạ tầng đồng bộ, giúp khu đất dự án được hưởng lợi rõ rệt về giao thông, tiện ích đô thị và tiềm năng tăng giá trị bất động sản trong tương lai.

2.4. Nhu cầu ô tô tại Hải Dương:

- Nhu cầu thị trường đang mở rộng nhanh: Tỷ lệ sở hữu ô tô cá nhân tại Hải Dương vẫn còn thấp so với mặt bằng khu vực, nhưng đang có xu hướng tăng mạnh, đặc biệt ở các nhóm khách hàng trung lưu, doanh nhân, hộ gia đình trẻ.
- Người dân có xu hướng mua xe tại địa phương thay vì lên Hà Nội hoặc Hải Phòng.
- Các thương hiệu ô tô khác đã có hiện diện tại địa phương, tuy nhiên mạng lưới showroom còn hạn chế, phân bố chưa đồng đều, chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu trải nghiệm và dịch vụ của khách hàng.

3. Đối thủ cạnh tranh:**3.1 Thực trạng thị trường phân phối ô tô tại Hải Dương**

Hiện nay, thị trường ô tô tại Hải Dương đang phát triển nhanh về nhu cầu tiêu dùng, tuy nhiên hệ thống phân phối lại chưa đáp ứng kịp xu thế hiện đại:

- Phần lớn các đại lý còn nhỏ lẻ, hoạt động chưa chuyên nghiệp trong vận hành, chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi.
- Thiếu vắng các showroom quy mô lớn, đạt tiêu chuẩn quốc tế về thiết kế, không gian trải nghiệm, công nghệ vận hành cũng như dịch vụ tích hợp, dẫn đến trải nghiệm khách hàng còn hạn chế và phân tán.
- Người tiêu dùng có xu hướng tìm đến các tỉnh lân cận như Hà Nội, Hải Phòng để mua xe tại các showroom hiện đại hơn, gây thất thoát dòng doanh thu tiềm năng ngay tại thị trường địa phương.

3.2 Cơ hội nổi bật cho kinh doanh xe thương hiệu MG

Trong bối cảnh đó, việc phát triển Đại lý chính hãng MG tại Hải Dương là một bước đi chiến lược, mở ra nhiều lợi thế cạnh tranh rõ rệt:

- MG – thương hiệu ô tô toàn cầu đang được người tiêu dùng Việt Nam đón nhận tích cực nhờ mẫu mã hiện đại, công nghệ tiên tiến, mức giá cạnh tranh và các chính sách hậu mãi linh hoạt.
- Hải Dương hiện chưa có Đại lý MG chính thức, trong khi nhu cầu mua xe tại khu vực đang tăng cao. Điều này mang lại lợi thế "người đi đầu" cho Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tiêu chuẩn Premium tại Hải Dương trong việc chiếm lĩnh thị phần và xây dựng thương hiệu sớm.
- Phương án hướng đến việc xây dựng Đại lý tiêu chuẩn Premium, showroom MG theo tiêu chuẩn 3S kết hợp các dịch vụ tài chính – bảo hiểm – hậu mãi trọn gói, nâng cao trải nghiệm khách hàng và gia tăng giá trị vòng đời sản phẩm.
- Vị trí Đại lý nằm trên trục giao thông huyết mạch quốc lộ hoặc khu vực trung tâm phát triển của thành phố Hải Dương, đảm bảo khả năng tiếp cận khách hàng rộng khắp và tăng khả năng nhận diện thương hiệu.

Phần III – Quy mô & hạ tầng

Phương án dự kiến thành lập Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tiêu chuẩn Premium tại Hải Dương, đồng thời phát triển chi nhánh kinh doanh xe ô tô MG trực thuộc tại Hưng Yên. Và được quy hoạch, đầu tư theo mô hình hiện đại, tích hợp đầy đủ các chức năng kinh doanh – dịch vụ – hậu mãi, nhằm đáp ứng hiệu quả nhu cầu thị trường hiện tại và đón đầu tiềm năng tăng trưởng trong giai đoạn tới. Cụ thể như sau:

1. Showroom trưng bày xe tầng 1

- o Diện tích sử dụng rộng rãi, thiết kế hiện đại theo tiêu chuẩn Đại lý Premium MG toàn cầu;
- o Sức chứa 5–10 xe trưng bày, bố trí khoa học theo từng dòng sản phẩm.

2. Khu vực trưng bày ngoài trời

- o Khu vực mở, tạo điểm nhấn kiến trúc và tăng tương tác khách hàng;
- o Trưng bày 10–15 xe demo, phục vụ lái thử và sự kiện giới thiệu sản phẩm.

3. Nhà xưởng sửa chữa xe ô tô

- o Quy mô 10–12 khoang kỹ thuật, được trang bị thiết bị hiện đại, đạt tiêu chuẩn MG;
- o Công suất phục vụ ước tính: 500–600 lượt xe/tháng.

4. Khu phụ trợ

- o Kho phụ tùng chính hãng: đảm bảo nguồn cung linh kiện thay thế nhanh chóng;
- o Văn phòng dịch vụ & chăm sóc khách hàng: vận hành theo quy trình CRM, nâng cao chất lượng hậu mãi.

5. Khu rửa xe và trang bị xe

- o Khu vực chuyên biệt cho vệ sinh, đánh bóng, chăm sóc nội – ngoại thất;
- o Công suất ước tính: 500–600 lượt xe/tháng.

6. Bãi đỗ xe khách hàng

- o Sức chứa ≥ 50 xe, đảm bảo không gian đỗ xe thuận tiện, an toàn, đặc biệt vào giờ cao điểm và cuối tuần.

Phần IV – Dự toán doanh thu & lợi nhuận

Phương án Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa xe ô tô thương hiệu MG tại Hải Dương và chi nhánh kinh doanh xe ô tô MG trực thuộc tại Hưng Yên được xây dựng theo mô hình kinh doanh tích hợp, bao gồm: bán xe, dịch vụ sửa chữa xe, phụ tùng – phụ kiện, chăm sóc xe.

Dưới đây là dự toán doanh thu và lợi nhuận trong 5 năm dự án theo 2 phương án như sau:

1. Phương án mua lại cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt:

- Vốn điều lệ Công ty : 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ đồng)
- Giá trị chuyển nhượng : tối đa 69.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi chín tỷ đồng) tương ứng tỷ lệ chuyển nhượng cổ phần là 100%, đơn giá chuyển nhượng là 460.000 đồng/cổ phần.
- Lợi thế hiện hữu:
 - o Quyền thuê đất ổn định dài hạn với diện tích 3.772,2 m², thời hạn đến năm 2061 – tạo điều kiện pháp lý thuận lợi cho việc triển khai dự án dài hạn.;
 - o Giá thuê đất cố định chỉ 294.533.376 đồng/năm – mức chi phí rất thấp so với mặt bằng thị trường hiện nay tại Hải Dương, tạo lợi thế cạnh tranh về chi phí vận hành trong dài hạn;
 - o Tài sản trên đất gồm nhà 3 tầng, nhà xưởng, kho bãi đã xây dựng sẵn, có thể tận dụng ngay cho mục đích kinh doanh ô tô và dịch vụ hậu mãi (sửa chữa, phụ tùng, bảo dưỡng...), giúp giảm đáng kể chi phí đầu tư ban đầu, rút ngắn thời gian triển khai và nhanh chóng đưa dự án vào khai thác.

- Dự toán Doanh thu và lợi nhuận 5 năm dự án như sau :

Năm	Số lượng xe	DT bán xe (tỷ)	DT dịch vụ (tỷ)	DT khác (tỷ)	Lợi nhuận trước thuế (tỷ)
2026	720	302,40	24,02	1,80	7,95
2027	850	382,32	29,16	2,12	10,06
2028	935	429,90	35,36	2,34	12,27
2029	1.028	483,17	42,86	2,57	15,03
2030	1.131	565,41	51,90	2,83	18,87
Cộng	4.664	2.163,2	183,3	11,66	64,18

2. Phương án thuê toàn bộ mặt bằng và cơ sở vật chất hiện hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt:

- Chi phí thuê mặt bằng và cơ sở vật chất hiện hữu : 400.000.000 đồng/tháng, tương ứng với 4.800.000.000 đồng/năm.
- Dự toán Doanh thu và lợi nhuận 5 năm dự án như sau :

Năm	Số lượng xe	DT bán xe (tỷ)	DT dịch vụ (tỷ)	DT khác (tỷ)	Lợi nhuận trước thuế (tỷ)
2026	720	302,40	24,02	1,80	3,44
2027	850	382,32	29,16	2,12	5,56
2028	935	429,90	35,36	2,34	7,31
2029	1.028	483,17	42,86	2,57	10,07
2030	1.131	565,41	51,90	2,83	13,92
Cộng	4.664	2.163,2	183,3	11,66	40,3

3. Kết luận:

Phương án mua lại cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt được đánh giá là một lựa chọn đầu tư chiến lược, hiệu quả và bền vững hơn so với việc thuê tài sản. Phương án này tận dụng được lợi thế rõ rệt về hiệu suất tài chính, đồng thời tạo nền tảng pháp lý và tài sản vững chắc cho việc thành lập Đại lý kinh doanh xe ô tô và sửa chữa thương hiệu MG tại Hải Dương cùng chi nhánh kinh doanh trực thuộc Hưng Yên, qua đó khai thác triển vọng tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường ô tô miền Bắc.

Cụ thể, Năng lực tài chính của Phương án tích cực và triển vọng tăng trưởng ổn định, với các điểm nhấn như sau:

- Tăng trưởng doanh thu bền vững:
 - o Với sản lượng xe tiêu thụ dự kiến, công suất dịch vụ phù hợp và quy mô đầu tư được kiểm soát tốt, doanh thu toàn dự án được kỳ vọng tăng trưởng đều trong 5 năm đầu vận hành. Mức tăng này phản ánh đúng xu hướng mở rộng nhu cầu sở hữu ô tô tại thị trường Hải Dương và các khu vực lân cận như Hưng Yên, Hải Phòng và Quảng Ninh.

- Lợi nhuận tích lũy hấp dẫn:

- o Tổng lợi nhuận ròng lũy kế trong 5 năm đầu được ước tính đạt khoảng 64,18 tỷ VNĐ, đến từ cơ cấu doanh thu đa dạng từ các hoạt động kinh doanh. Đây là mức lợi nhuận khả quan so với mặt bằng chung của các dự án phân phối ô tô và dịch vụ hậu mãi tại khu vực, đồng thời đảm bảo khả năng hoàn vốn nhanh và tạo dòng tiền tích cực trong giai đoạn đầu.

- Hiệu quả đầu tư dài hạn:

- o Phương án mua lại doanh nghiệp không chỉ tận dụng được tài sản hiện hữu có giá trị sử dụng cao, mà còn giúp giảm đáng kể chi phí thuê mặt bằng, rút ngắn thời gian triển khai và hạn chế các rủi ro pháp lý. Bên cạnh đó, giá thuê đất thấp và cố định đến năm 2061 tạo lợi thế lớn về chi phí vận hành trong dài hạn – góp phần cải thiện biên lợi nhuận và tỷ suất hoàn vốn một cách bền vững.

Tp, Hà Nội, Ngày 12 tháng 9 Năm 2025

 TỔNG GIÁM ĐỐC TRẦN VĂN MỸ	KẾ TOÁN TRƯỞNG  LÊ THỊ HUYỀN	THÀNH VIÊN  PHẠM THỊ DUYÊN
--	--	---