

Số/ No: 85 /CV-CTX-TKTCT
V/v: CBTT báo cáo thường niên năm 2025.
Re: Disclosure of information Annual Report
for the year 2025.

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2026
Hanoi, April 09, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/ To: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*

- Tên công ty: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam./
Company name: Vietnam Investment Construction and Trade Joint Stock Corporation
Mã chứng khoán/ *Stock code: CTX*
Địa chỉ trụ sở chính/ *Headquarters address: Tầng 2, Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội./ 2nd Floor, HH2 Building, Duong Dinh Nghe Street, Cau Giay Ward, Hanoi.*
Điện thoại/ *Phone: (024) 6281.2000* Fax: *(024) 3782.0176*
- Người được ủy quyền công bố thông tin/ *Authorized person to disclose information:*
Ông Trần Anh Hải/ *Mr. Tran Anh Hai.*
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of Information disclosure:*
Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2025./ *Disclosure of information Annual Report for the year 2025.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 09/04/2026 tại đường dẫn <https://www.ctx.vn/>.
This information has been published on the corporation's website on 09/04/2025 at the link <https://www.ctx.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 thông tin công bố./
We commit that the information disclosed here is accurate and we are fully responsible before the law for the content of the disclosed information.

(*) Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Báo cáo thường niên năm 2025./ *Annual Report 2025.*

Nơi nhận/ *Recipients:*

- Như trên/ *As above;*
- Lưu: Thư ký công ty, Văn thư/
Company Secretary, Administrative Office.



Người ký: TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI
VIỆT NAM
Email: fcpaoshotel@gmail.com
Thời gian ký: 09.04.2026
17:09:14 +07:00

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE
INFORMATION



TRẦN ANH HẢI

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
Năm 2025**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100109441
- Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025: 789.072.760.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 789.072.760.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: 024.6281.2000 - Số fax: 024.3782.0176 - Website: www.ctx.vn
- Mã cổ phiếu: CTX
- Quá trình hình thành và phát triển:

Được thành lập theo quyết định số 630/BXD-TCCB ngày 23/04/1982 và Quyết định số 1088/BXD-TCLĐ ngày 26/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng với tên gọi là Công ty Xây lắp Xuất nhập khẩu vật liệu và Kỹ thuật xây dựng. Tên viết tắt là Constrexim.

Ngày 18/04/2002 Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 11/2002/BXD về việc tổ chức lại Công ty Xây lắp Xuất nhập khẩu vật liệu và Kỹ thuật xây dựng thành Công ty mẹ, theo mô hình thí điểm Công ty mẹ - Công ty con của Constrexim.

Ngày 21/11/2006 Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1587/QĐ-BXD về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu Việt Nam. Và Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc Điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tên viết tắt là Constrexim Holdings.

Ngày 12/12/2007 Đại hội cổ đông thông qua Quyết định 53QĐ/MC-ĐHCD về việc đổi tên Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thành Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tên viết tắt là Constrexim Holdings.

Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25/05/2007.
- Các sự kiện khác:
 - + Ngày niêm yết cổ phiếu: 30/03/2012
 - + Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu: 24/05/2012
 - + Ngày cổ phiếu bị hủy niêm yết: 12/12/2023 (theo Quyết định số: 1210/QĐ-SGDHN ngày 29/11/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội).
 - + Ngày giao dịch đầu tiên trên thị trường đăng ký giao dịch (UPCoM): 26/12/2023 (theo Thông báo số 5430/TB-SGDHN ngày 19/12/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu đăng ký giao dịch).



- + Ngày chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch của cổ phiếu (đăng ký giao dịch bổ sung 21.499.464 cổ phiếu phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu): ngày 13/03/2026, theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHN ngày 13/03/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- + Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu thay đổi đăng ký giao dịch: 31/03/2026, theo thông báo số 1109/TB-SGDHN ngày 20/03/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Phát triển các dự án bất động sản.
 - + Khai thác, vận hành các bất động sản sau đầu tư.
 - + Cho thuê bất động sản.
- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Lào Cai, Nha Trang.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Mô hình quản trị:

Tổng công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại khoản a Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Tổng giám đốc.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Hội đồng quản trị.
- Ban giám đốc.
- Các Phòng, Ban chức năng.

3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

3.3.1. Danh sách các công ty con:

| Stt | Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ vốn góp của TCT | Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính |
|-----|-------------------------------|---|-----------------------|--|
| 1 | Công ty TNHH CTX số 1 | Tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội | 100% | Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp |
| 2 | Công ty TNHH CTX số 2 | Tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội | 100% | Đầu tư phát triển dự án Bất động sản |
| 3 | Công ty TNHH Apas Hospitality | Tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội | 100% | Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản |
| 4 | Công ty TNHH Đầu tư C.T.L | Tầng 1 tòa nhà Penstudio Lô đất B khu đấu giá D1, phường Phú Thượng, Hà Nội | 100% | Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản |

| | | | | |
|----|---|--|--------|--|
| 5 | Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim | Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa | 81% | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 6 | Công ty CP Đầu tư Indochina | K60 Khu thương mại Kim Thành, phường Duyên Hải, TP Lào Cai, tỉnh Lào Cai | 99,95% | Phát triển dự án khách sạn và Trung tâm thương mại |
| 7 | Công ty CP Địa ốc Sum Lâm | 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | 94% | Phát triển dự án bất động sản |
| 8 | Công ty CP Thủy điện La Ngâu | A11 đường Ngô Thị Nhậm, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận | 98% | Phát triển dự án thủy điện |
| 9 | Công ty CP Ocean View Nha Trang | 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | 90% | Phát triển dự án bất động sản |
| 10 | Công ty cổ phần ICP | Khách sạn Pao's Sapa, tổ 1, phường Cầu Mây, Thị Xã Sapa, tỉnh Lào Cai | 99,95% | Quản lý vận hành kinh doanh khách sạn |

3.3.2. Danh sách các công ty liên kết:

| Stt | Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ vốn góp của TCT | Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính |
|-----|---|---|-----------------------|--|
| 1 | Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu | 125 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội | 20% | Thi công xây lắp |
| 2 | Công ty CP Constrexim Đông Đô | Tầng 3, Tòa nhà HH2 đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội | 27% | Thi công xây lắp |
| 3 | Công ty CP Xây lắp và Sản xuất cấu kiện Constrexim | 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội | 30% | Thi công xây lắp |
| 4 | Công ty CP Constrexim Hồng Hà | Số 19, ngách 12, ngõ 163 phố Dương Quảng Hàm, phường Quan Hoa, Cầu Giấy, Hà Nội | 20% | Thi công xây lắp |
| 5 | Công ty CP Constrexim Đức Tân Long | 80 Hạ Lý, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng | 28% | Sản xuất vật liệu xây dựng |
| 6 | Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim | Tầng 1, Tòa nhà CT3 đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội | 30% | Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình |
| 7 | Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tư vấn thiết kế Constrexim | Tầng 2, Tòa nhà Trung Yên 1, KĐT Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội | 20% | Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế |

4. Định hướng phát triển

Mục tiêu và chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Đẩy mạnh khai thác các bất động sản sau đầu tư đã đưa vào vận hành.

- Chuyển nhượng các dự án không hiệu quả, không nằm trong chiến lược đầu tư dài hạn;
- Tập trung nguồn lực phát triển các dự án phù hợp với định hướng phát triển của công ty.

5. Các rủi ro

Các rủi ro ảnh hưởng đến việc thực hiện các mục tiêu của của Tổng công ty:

- Rủi ro về mặt kinh tế;
- Rủi ro về mặt pháp luật;
- Rủi ro đặc thù lĩnh vực hoạt động;
- Rủi ro khác: các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, dịch bệnh,..... đều ít nhiều gây ảnh hưởng các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại công trình.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, Tổng công ty đạt một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | % tăng giảm |
|---|---------------|----------------|-------------|
| 1. Tổng doanh thu | 6.000 | 5.869 | 97,8% |
| 2. Lợi nhuận trước thuế | 316 | 274,9 | 87,0% |
| 3. Lợi nhuận sau thuế | 253 | 199,8 | 79,0% |
| 4. Vốn điều lệ | 789 | 789 | 100,0% |
| 5. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | 32,1% | 25,3% | 79,0% |

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành:

Ông Phan Minh Tuấn

- Chức danh: Tổng giám đốc
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/02/1973
- Nơi sinh: Nam Định
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Thanh Chương - Nghệ An
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Căn cước công dân: 001073010806, ngày cấp: 15/9/2016, nơi cấp: Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - Từ 12/1994 đến 06/1996: Kế toán trưởng Chi nhánh VINATA tại thành phố Hồ Chí Minh - Công ty liên doanh quốc tế VINACONEX - TAISEI (VINATA)
 - Từ 07/1996 đến 05/1997: Kế toán trưởng Xí nghiệp Xây lắp số 1 Constrexim
 - Từ 06/1997 đến 07/1998: Tổng đội trưởng Tổng đội xây dựng Constrexim tại Kuwait
 - Từ 08/1998 đến 08/1999: Kế toán trưởng Công ty xây lắp số 1 Constrexim
 - Từ 09/1999 đến 07/2001: Học Thạc sỹ quản trị kinh doanh tại ĐH tổng hợp Limburgs - Vương quốc Bỉ

| | |
|---|---|
| Từ 08/2001 đến 02/2002 | Phó phòng tài chính kế toán - Công ty Đầu tư Xây dựng và XNK Việt Nam (Constrexim) |
| Từ 03/2002 đến 10/2003 | Trưởng phòng Quản lý đầu tư - Công ty Đầu tư Xây dựng và XNK Việt Nam (Constrexim) |
| Từ 11/2003 đến 12/2004 | Giám đốc Công ty sản xuất Vật liệu xây dựng và xây lắp Consterra (Constrexim) |
| Từ 01/2005 đến 10/2006 | Giám đốc Công ty CP Constrexim Thăng Long |
| Từ 11/2006 đến 09/2008 | Chủ tịch hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty cổ phần Constrexim Thăng Long |
| Từ 10/2008 đến nay | Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam |
| Từ 03/2016 đến nay | Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam |
| - Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) | Không |
| - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng công ty | Không |
| - Số cổ phần sở hữu | 0 cổ phần |
| - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại Tổng công ty | 0 cổ phần |
| Ông Lý Quốc Hùng | |
| - Chức danh | Phó Tổng giám đốc |
| - Giới tính | Nam |
| - Ngày sinh | 22/09/1973 |
| - Nơi sinh | Hà Nội |
| - Dân tộc | Kinh |
| - Quốc tịch | Việt Nam |
| - Quê quán | Duy Tiên, Hà Nam |
| - Trình độ văn hóa | 12/12 |
| - Trình độ chuyên môn | Kỹ sư xây dựng |
| - Căn cước công dân | 001073011802, ngày cấp: 10/11/2016, nơi cấp: Hà Nội |
| - Quá trình công tác | |
| Từ 12/1996 đến 06/1997 | Chuyên viên Viện thiết kế - Tổng cục hậu cần |
| Từ 07/1997 đến 12/1999 | Chuyên viên phòng Quản lý đầu tư – Công ty Thông tin di động VMS |
| Từ 01/2000 đến 03/2010 | Chuyên viên Ban quản lý dự án Thông tin di động – Công ty Thông tin di động VMS |
| Từ 04/2010 đến 12/2015 | - Giám đốc Ban đầu tư Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (Constrexim Holdings) - Giám đốc Ban đầu tư số 1 - Constrexim Holdings - Giám đốc Công ty TNHH C.T.L - Trưởng phòng Sale & Marketing - Constrexim Holdings |

| | |
|---|---|
| Từ 12/2015 đến nay | Phó Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam |
| - Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng công ty | Phó Tổng giám đốc |
| - Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) | Không |
| - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng công ty | Không |
| - Số cổ phần sở hữu | 0 cổ phần |
| - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại Tổng công ty | 0 cổ phần |

Bà Hoàng Thị Hương Lan

| | |
|---|--|
| - Chức danh | Phó Tổng giám đốc |
| - Giới tính | Nữ |
| - Ngày sinh | 28/12/1979 |
| - Nơi sinh | Thái Nguyên |
| - Dân tộc | Kinh |
| - Quốc tịch | Việt Nam |
| - Quê quán | Liên Sơn - Thanh Liêm - Hà Nam |
| - Trình độ văn hóa | 12/12 |
| - Trình độ chuyên môn | Cử nhân kinh tế |
| - Căn cước công dân | 019179001301, ngày cấp 03/04/2021, nơi cấp: Hà Nội |
| - Quá trình công tác | |
| Từ 03/2002 đến 09/2010 | Chuyên viên phòng Tài chính kế toán - Công ty sản xuất vật liệu xây dựng và xây lắp Constrexim |
| Từ 10/2010 đến 03/2013 | Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long |
| Từ 04/2013 đến 06/2020 | Chuyên viên phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam |
| Từ 10/2013 đến 08/2015 | Kế toán trưởng Công ty CP Thủy điện La Ngâu |
| Từ 12/2019 đến 03/2023 | Kế toán trưởng Công ty TNHH CTX Số 1 |
| Từ 06/2020 đến 12/2024 | Trưởng phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam |
| Từ 12/2024 đến nay | Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam |
| - Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng công ty | Phó Tổng giám đốc |
| - Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) | Không |
| - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng công ty | Không |
| - Số cổ phần sở hữu | 0 cổ phần |
| - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại Tổng công ty | 0 cổ phần |

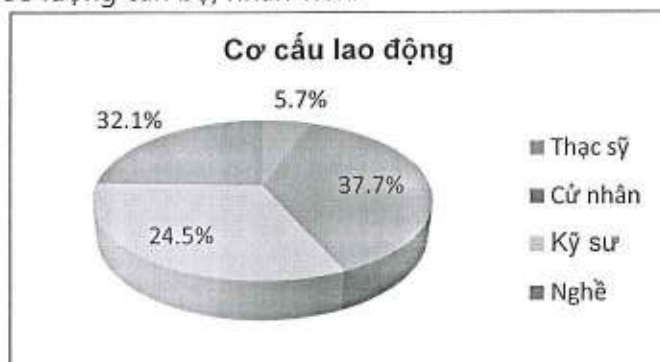
Ông Đỗ Hải Bình

- | | |
|---|---|
| - Chức danh | Phó Tổng giám đốc |
| - Giới tính | Nam |
| - Ngày sinh | 04/09/1976 |
| - Nơi sinh | Huyện Đông Hưng – Tỉnh Thái Bình |
| - Dân tộc | Kinh |
| - Quốc tịch | Việt Nam |
| - Quê quán | Xã Xuân Chính, Huyện Kim Sơn, Tỉnh Ninh Bình |
| - Trình độ văn hóa | 12/12 |
| - Trình độ chuyên môn | Kỹ sư xây dựng |
| - Căn cước công dân | 034076014099, ngày cấp: 19/05/2023, nơi cấp: Hà Nội |
| - Quá trình công tác: | |
| Từ 04/2007 đến 10/2009 | Chuyên viên Ban QLDA - Công ty cổ phần Constrexim Thăng Long |
| Từ 12/2009 đến 04/2011 | Chuyên viên Ban điều hành dự án công trình Tòa nhà Constrexim – 39 Nguyễn Đình Chiểu, Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| Từ 05/2011 đến 04/2013 | Giám đốc Ban điều hành dự án tòa nhà PVI, Công ty cổ phần CTX số 1 |
| Từ 05/2013 đến 09/2013 | Phó Giám đốc Ban QLDA công trình Khách sạn quốc tế Đông Dương - Sapa, Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| Từ 10/2013 đến 04/2016 | Giám đốc CMU Hà Nội - Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| Từ 05/2016 đến 04/2018 | Phó Giám đốc BQL dự án khách sạn Pao's Sapa - Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| Từ 05/2018 đến 08/2019 | Phó Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Indochina |
| Từ 09/2019 đến 02/2020 | Giám đốc PMU3 - Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| Từ 03/2020 đến 12/2024 | Giám đốc Ban xây dựng - Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| Từ 12/2024 đến nay | Phó Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam |
| - Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng công ty | Phó Tổng giám đốc |
| - Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) | Không |
| - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng công ty | Không |
| - Số cổ phần sở hữu | 0 cổ phần |
| - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại Tổng công ty | 0 cổ phần |

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành:

Bà Ngô Thị Thu Lý thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Tổng công ty theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 86/2025/NQ-CTX-HĐQT ngày 11/08/2025.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên.



- Số lượng cán bộ, nhân viên tại văn phòng Tổng công ty là 53 người
- Chính sách đối với người lao động:
 - Tuân thủ quy định pháp luật về lao động đối với người lao động.
 - Thực hiện chính sách tiền lương, tiền thưởng gắn liền với khối lượng và hiệu quả công việc.
 - Áp dụng chính sách đãi ngộ hấp dẫn, thỏa đáng theo mức độ đóng góp của nhân viên.
 - Tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ nhân viên chủ chốt, cán bộ quản lý.
 - Sàng lọc, thay thế nhân sự không đáp ứng được yêu cầu công việc.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Theo báo cáo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam:

3.1. Các khoản đầu tư lớn:

3.1.1 Đầu tư tài chính:

- Đầu tư tài chính ngắn hạn: 640.145.970.051 đồng, trong đó, tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại cổ phần là 640.000.000.000 đồng, chiếm 99,98%.
- Đầu tư tài chính dài hạn: 816.120.211.112 đồng, trong đó:
 - Đầu tư vào công ty con:

| Công ty con | Giá trị đầu tư |
|--|------------------------|
| 1. Cty TNHH CTX số 1 | 20.580.000.000 |
| 2. Cty TNHH Apas Hospitality | 1.000.000.000 |
| 3. Cty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim | 8.100.000.000 |
| 4. Cty Cổ phần Đầu tư Indochina | 174.675.000.000 |
| 5. Cty Cổ phần ICP | 58.225.000.000 |
| 6. Cty Cổ phần địa ốc Sum Lâm | 121.392.900.000 |
| 7. Cty Cổ phần hủy điện La Ngâu | 102.142.999.998 |
| 8. Cty Cổ phần Ocean View Nha Trang | 53.775.000.000 |
| 9. Cty TNHH Đầu tư C.T.L | 225.283.000.000 |
| 10. Cty TNHH CTX số 2 | 6.000.000.000 |
| Tổng | 771.173.899.998 |

- Đầu tư vào công ty liên kết:

| Công ty liên kết | Giá trị đầu tư |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. Cty CP Constrexim Đức Tân Long | 18.433.412.413 |
| 2. Cty CP Constrexim Hồng Hà | 5.000.000.000 |

| | |
|---|-----------------------|
| 3. Cty CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim | 3.000.000.000 |
| 4. Cty CP Constrexim Đông Đô | 2.700.000.000 |
| 5. Cty CP ĐTXD và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu | 1.000.000.000 |
| 6. Cty CP Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim | 1.000.000.000 |
| 7. Cty CP Xây lắp và Sản xuất cấu kiện Constrexim | 1.800.000.000 |
| Tổng | 32.933.412.413 |

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

| Công ty khác | Giá trị đầu tư |
|---|-----------------------|
| 1. Cty CP Đầu tư Xây dựng và XNK Cảnh Viên | 2.765.700.000 |
| 2. Cty CP Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao Tầng | 1.800.000.000 |
| 3. Cty CP Constrexim số 1 | 1.500.000.000 |
| 4. Cty CP Constrexim số 8 | 979.383.081 |
| 5. Cty CP Constrexim số 6 | 690.000.000 |
| 6. Cty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings | 660.000.000 |
| 7. Cty CP Đầu tư phát triển nhà Constrexim | 625.000.000 |
| 8. Cty CP Constrexim TM | 549.950.000 |
| 9. Cty CP Constrexim Meco | 500.000.000 |
| 10. Cty CP Constrexim Bình Định | 500.000.000 |
| 11. Cty CP Constrexim Miền Trung | 450.000.000 |
| 12. Cty CP Đầu tư Xây dựng Constrexim | 400.000.000 |
| 13. Cty CP Constrexim Việt Séc | 320.000.000 |
| 14. Cty CP Constrexim Hải Phòng | 272.865.620 |
| Tổng | 12.012.898.701 |

3.1.2 Đầu tư dự án:

Trong năm 2025, chi phí đầu tư dự án là 87.407.201.380 đồng, trong đó, đầu tư cho Dự án tòa nhà văn phòng và thương mại Constrexim Plaza (Dự án E2) là 86.979.303.953 đồng, chiếm 99,5% tổng chi phí đầu tư.

3.2. Các công ty con, công ty liên kết:

- Các công ty con:

Công ty con của Tổng công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển các dự án bất động sản, thủy điện và kinh doanh khai thác vận hành các bất động sản sau đầu tư. Tình hình tài chính của các công ty con ổn định, không có nợ xấu.

- Các công ty liên kết và các công ty khác:

Bao gồm các công ty do Tổng công ty đã góp vốn bằng thương hiệu Constrexim từ nhiều năm trước. Tổng công ty đang thực hiện thoái vốn tại các công ty này.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 2.053.343.465.420 | 2.658.813.059.574 | 29,49% |
| Doanh thu thuần | 13.872.350.457 | 5.868.987.939.913 | 42.207,09% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 1.020.924.542 | 274.970.298.276 | 26.833,45% |
| Lợi nhuận khác | (119.454.975) | (115.518.472) | -3,30% |
| Lợi nhuận trước thuế | 901.469.567 | 274.854.779.804 | 30.389,63% |
| Lợi nhuận sau thuế | 706.527.797 | 199.835.608.981 | 28.184,18% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 0% | 0% | 0% |

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Chi tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | Ghi chú |
|---|----------|----------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 0,89 | 1,63 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: | | | |
| (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | 0,86 | 1,37 | |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,49 | 0,53 | |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 1,27 | 1,79 | |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: | | | |
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | 0,05 | 34,93 | |
| + Vòng quay tổng tài sản: | | | |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | 0,01 | 2,49 | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0,05 | 0,03 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu | 0,001 | 0,25 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,0003 | 0,08 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,07 | 0,05 | |

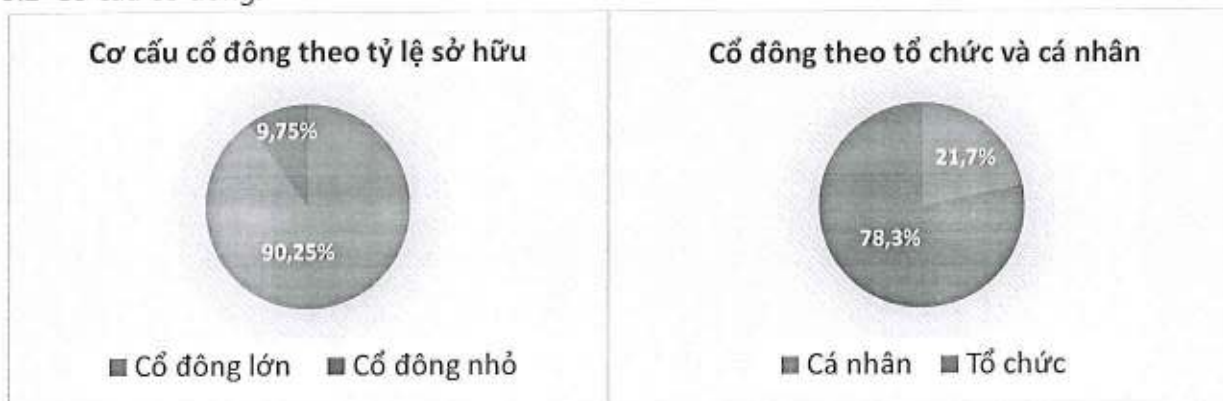
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Căn cứ danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán số VNBONUVSDC010445/ VSDCTXXX do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập tại ngày 23/01/2026, cơ cấu cổ đông và cổ phần của Tổng công ty như sau:

5.1 Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 100.406.740 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành : cổ phần phổ thông.
- Cổ phần tự do chuyển nhượng : 100.406.740 cổ phần.

5.2 Cơ cấu cổ đông:



5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

| Thời gian | Vốn điều lệ (VND) | Lý do thay đổi |
|---|-------------------|--|
| Vốn điều lệ ban đầu: | 203.000.000.000 | |
| Vốn điều lệ năm 2011: | 263.538.000.000 | phát hành 6.053.800 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên. |
| Vốn điều lệ năm 2019: | 789.072.760.000 | phát hành 52.553.476 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. |
| Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025: | 789.072.760.000 | |
| Vốn điều lệ tại ngày 06/02/2026 (ngày cấp ĐKDN thay đổi): | 1.000.067.400.000 | phát hành 21.499.464 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (thực hiện phát hành năm 2025 - 2026). |

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

5.5 Các chứng khoán khác:

- Trong năm 2025, Tổng công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/NQ-CTX-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025.
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành trước đợt phát hành: 78.907.276 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 25.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu thực tế phát hành (kết thúc tại ngày 23/01/2026): 21.499.464 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành: 100.406.740 cổ phiếu.
- Đặc điểm: cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng.
- Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Tổng doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 5.868,9 tỷ đồng, trong đó, doanh thu từ chuyển nhượng dự án A1 là 5.850 tỷ đồng, chiếm 99,67 tổng doanh thu năm.
- Về kết quả hoạt động kinh doanh: Lợi nhuận sau thuế năm 2025 là 199,8 tỷ đồng; tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ vốn điều lệ là 25,3%.
- Lợi nhuận thực hiện năm 2025 đạt 79,0% so với kế hoạch đặt ra, nguyên nhân chủ yếu là do giá vốn chuyển nhượng dự án 5.605 tỷ, bằng 95,8% doanh thu chuyển nhượng dự án.

2. Tình hình tài chính:

2.1. Tình hình tài sản:

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2025 là 2.658,8 tỷ đồng, tăng 605,46 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, trong đó: tài sản ngắn hạn tăng 1.045 tỷ đồng và tài sản dài hạn giảm 439,5 tỷ đồng.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2025 là 1.410,8 tỷ đồng, trong đó: nợ ngắn hạn 1.107,98 tỷ đồng và nợ dài hạn 302,82 tỷ đồng. Tổng số nợ phải trả tăng so với cùng kỳ năm trước 405,6 tỷ đồng.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Kiện toàn cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý theo hướng tinh gọn nhẹ.
- Triển khai "quản lý số" vào quản trị doanh nghiệp.

- Thực hiện chế độ đãi ngộ đối với cán bộ công nhân viên. Tuân thủ quy định của pháp luật về lao động. Có chế độ phúc lợi tốt đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Cơ chế phân phối lương đảm bảo thu nhập của người lao động so với thị trường và phù hợp với kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.
- 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:
 - Phát triển các dự án hiện có của Tổng công ty.
 - Khai thác, vận hành hiệu quả các bất động sản sau đầu tư.
 - Chuyển nhượng các dự án không phù hợp với định hướng phát triển của Tổng công ty.
 - Thoái vốn tại các công ty liên kết và công ty khác có vốn thương hiệu Constrexim.
- 5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty

1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị:
 - Hội đồng quản trị đã triển khai đầy đủ và kịp thời các nội dung quan trọng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025. Một số nội dung về hoàn thiện hệ thống quản trị (chưa được ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 thông qua) sẽ được tiếp tục rà soát, điều chỉnh để trình ĐHĐCĐ xem xét trong thời gian tới.
 - HĐQT thực hiện giám sát và chỉ đạo kịp thời đối với Ban điều hành trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.
 - Các cuộc họp Hội đồng quản trị hoặc lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đúng thẩm quyền và tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.
 - Tuân thủ quy định pháp luật về công bố thông tin.
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:
 - Ban Giám đốc thực hiện trách nhiệm và quyền hạn của mình theo đúng qui định của pháp luật và Điều lệ công ty.
 - Ban Giám đốc triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị cũng như của Đại hội đồng cổ đông.
 - Có sự phân công nhiệm vụ rõ ràng giữa các thành viên trong Ban Giám đốc.
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:
 - Đẩy mạnh hoạt động kiểm tra, giám sát để có những chỉ đạo kịp thời đối với Ban điều hành trong công tác quản lý, điều hành và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.
 - Kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả.
 - Đẩy mạnh khai thác các bất động sản sau đầu tư đã đưa vào vận hành.
 - Chuyển nhượng các dự án không nằm trong chiến lược đầu tư dài hạn.
 - Thoái vốn tại các đơn vị Tổng công ty góp vốn bằng thương hiệu Constrexim.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị:
 - 1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:
Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 21/11/2025 đã bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác tại ngày 31/12/2025 như sau:

| Stt | Thành viên HĐQT | Chức vụ (TV HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành) | Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết | Chức danh TV HĐQT đang nắm giữ tại c.ty khác | Chức danh quản lý đang nắm giữ tại c.ty khác |
|-----|------------------------|---|-------------------------------------|--|--|
| 1 | Ông Phan Minh Tuấn | Chủ tịch HĐQT | 0% | 5 | 0 |
| 2 | Ông Lý Quốc Hùng | TV HĐQT | 0% | 3 | 3 |
| 3 | Ông Trần Anh Hải | TV HĐQT không điều hành | 0% | 4 | 1 |
| 4 | Ông Phạm Sỹ Tiệp | TV HĐQT không điều hành | 0% | 0 | 0 |
| 5 | Bà Hoàng Thị Hương Lan | TV HĐQT | 0% | 0 | 1 |

1.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 09 cuộc họp và 04 lần lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản. Hội đồng quản trị đã ban hành 12 nghị quyết và 02 quyết định thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền.
- Trình tự, thủ tục triệu tập họp và lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Các cuộc họp/lấy ý kiến Hội đồng quản trị được lập biên bản đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT dự họp và đại diện của Ban kiểm soát.
- Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025 thông qua các vấn đề sau:
 - + Thông qua việc gia hạn hợp ĐHĐCĐ thường niên 2025 và kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
 - + Thông qua việc bổ sung nội dung bầu HĐQT và BKS vào chương trình hợp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
 - + Thông qua việc thay đổi kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
 - + Thông qua các tài liệu hợp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
 - + Thông qua phương án chuyển nhượng Dự án A1.
 - + Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Tổng công ty đối với bà Ngô Thị Thu Lý.
 - + Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án E2.
 - + Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
 - + Quyết định thay đổi ngày tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
 - + Thông qua tài liệu hợp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
 - + Thông qua việc bổ sung nội dung hợp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
 - + Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030.
 - + Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
 - + Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ phiếu do phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không có.



1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có.

2. Ban kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 21/11/2025 đã bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 như sau:

| TT | Thành viên BKS | Chức vụ | Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết |
|----|--------------------|----------------|--|
| 1 | Ông Lý Văn Khả | Trưởng BKS | 0,0003% |
| 2 | Ông Bùi Hồng Quang | Thành viên BKS | 0% |
| 3 | Bà Phan Thị Tố Hoa | Thành viên BKS | 0% |

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ công ty
- Đại diện Ban kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị.
- Thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như của Hội đồng quản trị.
- Tham gia lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Thẩm định báo cáo tài chính 06 tháng và báo cáo tài chính hàng năm của Tổng công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

3.1. Tiền lương của Ban giám đốc:

| TT | Họ và tên | Chức danh | Tiền lương năm 2025 (VND) |
|----|---------------------|-------------------|---------------------------|
| 1 | Phan Minh Tuấn | Tổng giám đốc | 375.500.000 |
| 2 | Lý Quốc Hùng | Phó Tổng giám đốc | 495.500.000 |
| 3 | Ngô Thị Thu Lý | Phó Tổng giám đốc | 576.227.000 |
| 4 | Hoàng Thị Hương Lan | Phó Tổng giám đốc | 599.425.000 |
| 5 | Đỗ Hải Bình | Phó Tổng giám đốc | 584.300.000 |
| | Tổng cộng | | 2.630.772.000 |

3.2. Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

(*) Thù lao của Hội đồng quản trị:

Bao gồm thành viên HĐQT của nhiệm kỳ cũ và thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025-2023:

| TT | Họ và tên | Chức danh | Thù lao năm 2025 (VND) |
|----|---------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 1 | Phan Minh Tuấn | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm 21/11/2025) | 60.000.000 |
| 2 | Nguyễn Hưng | TV HĐQT (miễn nhiệm 21/11/2025) | 33.000.000 |
| 3 | Trần Khanh | TV HĐQT (miễn nhiệm 21/11/2025) | 33.000.000 |
| 4 | Chu Thị Hồng Hạnh | TV HĐQT (miễn nhiệm 21/11/2025) | 33.000.000 |
| 5 | Lý Quốc Hùng | TV HĐQT (bổ nhiệm 21/11/2025) | 33.000.000 |
| 6 | Trần Anh Hải | TV HĐQT (bổ nhiệm 21/11/2025) | 3.000.000 |
| 7 | Hoàng Thị Hương Lan | TV HĐQT (bổ nhiệm 21/11/2025) | 3.000.000 |
| 8 | Phạm Sỹ Tiệm | TV HĐQT (bổ nhiệm 21/11/2025) | 3.000.000 |
| | Tổng cộng | | 204.000.000 |

(*) Thù lao của Ban kiểm soát:

Bao gồm thành viên BKS của nhiệm kỳ cũ và thành viên BKS nhiệm kỳ 2025-2030:

| TT | Họ và tên | Chức danh | Thù lao năm 2025 (VND) |
|----|-------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1 | Lý Văn Khả | Trưởng BKS (bổ nhiệm 21/11/2025) | 36.000.000 |
| 2 | Trần Anh Tú | TV BKS (miễn nhiệm 21/11/2025) | 11.000.000 |
| 3 | Nguyễn Toàn Thắng | TV BKS (miễn nhiệm 21/11/2025) | 11.000.000 |
| 4 | Bùi Hồng Quang | TV BKS (bổ nhiệm 21/11/2025) | 1.000.000 |
| 5 | Phan Thị Tố Hoa | TV BKS (bổ nhiệm 21/11/2025) | 1.000.000 |
| | Tổng cộng | | 60.000.000 |

3.3. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan:

Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên:

| TT | Đối tượng | Loại giao dịch | Khối lượng giao dịch (cổ phiếu) | Ghi chú |
|----|-------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1 | Nguyễn Thị Kim Xuân | Bán | 19.308.530 | Cổ đông lớn |
| 2 | Công ty TNHH đầu tư AMAI | Mua | 11.800.000 | Trở thành cổ đông lớn |
| 3 | Ngân hàng Việt Nam Hiện Đại | Bán | 431.800 | Cổ đông lớn |
| 4 | Công ty cổ phần xây dựng PENS | Mua | 6.610.633 | Trở thành cổ đông lớn |
| 5 | Chu Thị Hồng Hạnh | Bán | 5.063.112 | Thành viên HĐQT |
| 6 | Trần Khanh | Bán | 29.941 | Thành viên HĐQT |
| 7 | Lý Quốc Hùng | Bán | 42.539 | Thành viên HĐQT |
| 8 | Công ty cổ phần đầu tư FTM | Mua | 11.461.718 | Trở thành cổ đông lớn |

3.4. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có.

3.5. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Những nội dung chưa thực hiện được:

- + Chưa tách bạch được việc kiêm nhiệm chức danh (Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc).
- + Chưa ban hành quy chế nội bộ về quản trị công ty.

- Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục:

+ Nguyên nhân:

Về việc kiêm nhiệm chức danh: HĐQT đã triển khai các giải pháp khắc phục việc kiêm nhiệm từ năm 2018, trước khi quy định không được kiêm nhiệm có hiệu lực pháp luật vào ngày 01/08/2020. HĐQT cũng đã đưa vấn đề này ra ĐHĐCĐ các năm 2020, 2021, 2022 và 2023, tuy nhiên ĐHĐCĐ không thông qua. Tổng công ty đã có văn bản báo cáo, giải trình UBCK Nhà nước về vấn đề này.

Về việc xây dựng các quy chế: tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 tổ chức vào ngày 21/11/2025, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ các dự thảo quy chế nội bộ về quản trị công ty. ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 đã biểu quyết không thông qua các dự thảo trên.

- + Giải pháp và kế hoạch khắc phục: Tổng công ty tiếp tục trình giải pháp trong kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất nhằm khắc phục những tồn tại nêu trên, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

Ý kiến kiểm toán trong các Báo cáo tài chính năm 2025 là chấp nhận toàn phần, không có ý kiến ngoại trừ ngoại trừ.

2. Báo cáo tài chính kiểm toán:

Các Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Toàn văn các báo cáo tài chính kiểm toán đã được công bố trên hệ thống công bố thông tin của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty theo địa chỉ <http://ctx.vn/co-dong/>.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: Thư ký TCT

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



PHAN MINH TUẤN