CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
DN: C=VN, L=HẢI DƯƠNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800282385
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.18 15:58:45+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

1369

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
Số: 13/CBTT-C69.2026
No: 13/CBTT-C69.2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness
Hải Phòng, ngày 18 tháng 04 năm 2026
Hai Phong, April 18, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông.

To: *- The State Securities Commission;*
- HaNoi Stock Exchange.
- Esteemed shareholders

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369
   Name of the organization: 1369 Construction Joint Stock Company
2. Mã chứng khoán: C69
   Stock code: C69
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.
   Head office address: No. 37, 38 Da Tuong Street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong City, Vietnam.
4. Điện thoại: 02203.891.898
   Telephone: 02203.891.898
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thuý – Phó Tổng Giám đốc
   Nguyen Thi Thuy - Deputy General Director
6. Loại thông tin công bố: định kỳ/*Type of disclosed information: Periodic*
7. Nội dung công bố thông tin/*Content of information disclosure:*

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 công bố thông tin: Báo cáo thường niên năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/04/2026 tại đường dẫn: http://www.cpxd1369.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.

1369 Construction Joint Stock Company hereby discloses the following information: 2025 Annual Report.

This information was published on the Company's website on April 18, 2026 at the link:http://www.cpxd1369.com.vn

We hereby certify that the information disclosed above is truthful and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm/*Enclosed document:*
- Báo cáo thường niên 2025.
2025 Annual Report.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 0800282385
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
TỈNH HẢI DƯƠNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

2025

XÂY GIÁ TRỊ
DỰNG NIỀM TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng

Điện thoại: 0220.3891.898

Email: cpxd1369@1369.vn

Website: www.cpxd1369.com.vn

MỤC LỤC

04 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
06 Điểm nhấn 2025
08 Một số chỉ tiêu cơ bản

01 THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

12 Thông tin khái quát về doanh nghiệp
14 Hành trình C69
18 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
20 Mô hình quản trị và tổ chức kinh doanh
22 Giới thiệu Ban lãnh đạo
34 Định hướng phát triển
48 Quản trị rủi ro

02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

56 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
58 Tổ chức và nhân sự
66 Hoạt động đầu tư, thi công công trình dự án và triển khai dự án bất động sản
74 Tình hình hoạt động của các công ty con
78 Tình hình hoạt động của các công ty liên kết
82 Tình hình tài chính
84 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

03 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

90 Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
92 Tình hình tài chính
94 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
96 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

04 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

102 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty
105 Báo cáo giám sát của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty
106 Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026

05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

110 Hoạt động của Hội đồng quản trị
114 Hoạt động của Ban kiểm soát
117 Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành
120 Đánh giá tình hình quản trị công ty theo thẻ điểm quản trị ASEAN

06 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

138 Các mục tiêu phát triển bền vững
142 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Ban Tổng Giám đốc
144 Đánh giá của ban điều hành liên quan đến trách nhiệm môi trường – xã hội

07 BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

148 Báo cáo của Tổng Giám đốc
152 Báo cáo Kiểm toán độc lập
154 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
158 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất
159 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
161 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Bà Tiêu Thị Bạch Dương

"Chúng ta không chỉ bước tiếp trên hành trình phát triển, mà còn cùng nhau bứt phá để kiến tạo giá trị bền vững và chinh phục những đỉnh cao mới."

Kính gửi:

Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác, Ban Điều hành cùng toàn thể Cán bộ, Nhân viên Công ty,

Năm 2025 khép lại với nhiều dấu ấn quan trọng trong hành trình phát triển của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 - một năm bản lề không chỉ về kết quả kinh doanh mà còn về quản trị và định hướng chiến lược dài hạn. Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, thị trường bất động sản và xây dựng đối mặt với không ít thách thức, Công ty đã kiên định mục tiêu phát triển bền vững, chủ động tái cấu trúc nguồn lực và nâng cao hiệu quả quản trị, qua đó tiếp tục khẳng định năng lực thích ứng của một doanh nghiệp niêm yết.

Năm 2025 cũng đánh dấu cột mốc chuyển giao vai trò Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Đây là bước tiếp nối chiến lược trong tiến trình phát triển dài hạn, thể hiện sự kế thừa nền tảng quản trị và mở ra giai đoạn phát triển mới với tư duy linh hoạt, phù hợp hơn với bối cảnh cạnh tranh ngày càng cao. Với sự đồng lòng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty đã đạt nhiều kết quả tích cực.

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm ghi nhận sự cải thiện rõ rệt: lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 43,3 tỷ đồng, tăng 98% so với năm trước, cho thấy hiệu quả hoạt động được nâng cao. Đồng thời, tổng tài sản cuối năm đạt khoảng 1.539 tỷ đồng, tăng gần 29% so với đầu năm (khoảng 1.192 tỷ đồng), phản ánh sự mở rộng quy mô và hiệu quả trong quản lý tài chính cũng như triển khai các kế hoạch đầu tư.

Cơ cấu danh mục đầu tư được rà soát, tối ưu theo hướng tập trung vào lĩnh vực cốt lõi. Việc thoái vốn tại một số khoản đầu tư không còn phù hợp đã góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tăng cường nguồn lực cho các dự án trọng điểm.

Song song đó, Công ty tiếp tục duy trì kỷ luật tài chính, nâng cao năng lực quản trị rủi ro, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và tăng cường minh bạch thông tin.

Những nỗ lực này được ghi nhận khi Công ty tiếp tục được vinh danh trong FAST500 và Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc năm 2025. Việc duy trì thứ hạng trong nhiều năm liên tiếp không chỉ phản ánh tốc độ tăng trưởng mà còn cho thấy năng lực điều hành và sức mạnh nội tại của doanh nghiệp.

Bước sang năm 2026 và các năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị xác định các định hướng trọng tâm gồm: tập trung phát triển lĩnh vực cốt lõi như bất động sản, hạ tầng và đầu tư chiến lược; nâng cao năng lực quản trị theo hướng hiện đại, ứng dụng công nghệ trong điều hành; chủ động kiểm soát rủi ro tài chính và đảm bảo cân đối nguồn vốn; xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, thích ứng nhanh; đồng thời gia tăng giá trị cho cổ đông trên cơ sở phát triển bền vững, minh bạch.

Tôi tin tưởng rằng với nền tảng vững chắc cùng tinh thần đoàn kết, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 sẽ tiếp tục khẳng định vị thế, mở rộng quy mô và nâng cao giá trị thương hiệu trong thời gian tới. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng Công ty, đồng thời ghi nhận những nỗ lực của Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên.

Chúng ta bước vào giai đoạn phát triển mới với niềm tin rằng Công ty sẽ tiếp tục tạo ra những giá trị bền vững và lâu dài cho cổ đông, người lao động và xã hội.

Trân trọng.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Tiêu Thị Bạch Dương

BÀN GIAO DỰ ÁN VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Quý II/2025

- UBND tỉnh Nam Định lựa chọn Công ty CP KCN 1369 (CTCP Xây dựng 1369 nắm giữ 70%) làm chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Yến Châu, quy mô khoảng 75 ha, đánh dấu bước phát triển quan trọng trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp.



- Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025 với mục tiêu doanh thu 1.200 tỷ đồng, tạo nền tảng triển khai các dự án trọng điểm trong giai đoạn tiếp theo.

Quý III/2025

- Ghi nhận lợi nhuận bứt phá, vượt 31% kế hoạch năm, nhờ tiến độ triển khai và bàn giao đúng hạn các dự án bất động sản trọng điểm.
- Hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn nhà đầu tiên tại Dự án KDC thôn Cả Đông Côi (Bắc Ninh).

Quý IV/2025

- Liên danh C69 – Hưng Phát HD ký kết hợp đồng tín dụng với VietinBank nhằm tài trợ cho Dự án Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới tại xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.
- Chính thức khởi công Dự án Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới tại huyện Bình Giang, Hải Dương, khẳng định năng lực triển khai các dự án quy mô lớn, đa chức năng.

GÓP VỐN – TÁI CẤU TRÚC DANH MỤC ĐẦU TƯ

- HĐQT thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP Cơ điện Hải Dương, tập trung nguồn lực cho các dự án có tính chiến lược và hiệu quả dài hạn.
- Thông qua góp vốn đầu tư vào Công ty CP Sunfeel Việt Nam, mở rộng hoạt động sang lĩnh vực sản xuất tơ tằm xuất khẩu, từng bước đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh.
- Thành lập công ty con – Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369, chuyên sâu mảng bất động sản công nghiệp, hỗ trợ chiến lược phát triển hệ sinh thái C69.



ĐIỂM NHẤN 2025

GIẢI THƯỞNG – GHI NHẬN THÀNH TỰU



- Năm thứ 5 liên tiếp lọt Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam, xếp hạng 21/500, mức cao nhất kể từ khi tham gia bảng xếp hạng.
- Khẳng định uy tín, năng lực tăng trưởng và vị thế của C69 trong cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam.

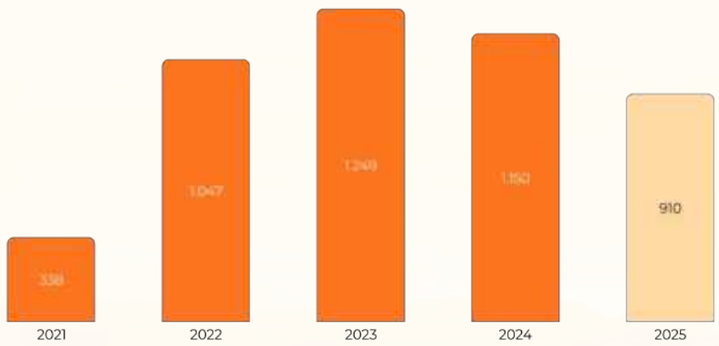
QUẢN TRỊ – TỔ CHỨC VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP

- Chuyển văn phòng làm việc về địa chỉ 172 Trường Chinh, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng (từ ngày 01/04/2025), đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô và nâng cao điều kiện làm việc.
- Bổ nhiệm bà Tiêu Thị Bạch Dương giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 26/04/2025; bổ nhiệm ông Lê Tuấn Nghĩa giữ chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/06/2025, đánh dấu sự chuyển giao thế hệ trong bộ máy quản trị cấp cao, hướng tới mô hình điều hành chuyên nghiệp và hiện đại.
- Công bố quyết định thành lập Chi bộ Đảng tại C69 (22/12/2025), khẳng định uy tín, nền tảng quản trị bài bản và định hướng phát triển bền vững trong khối doanh nghiệp tư nhân.

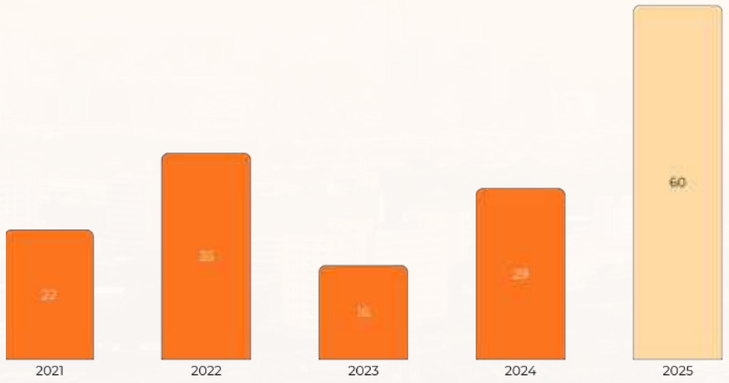


MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

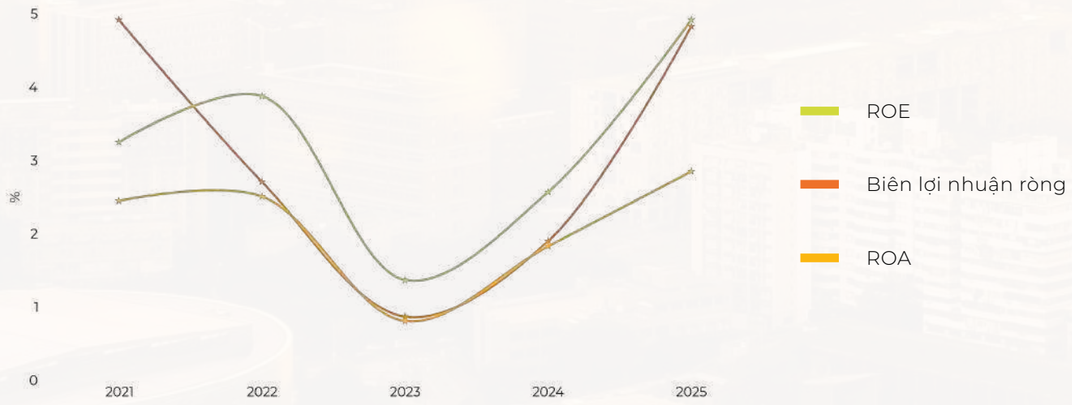
DOANH THU THUẦN (TỶ VNĐ)



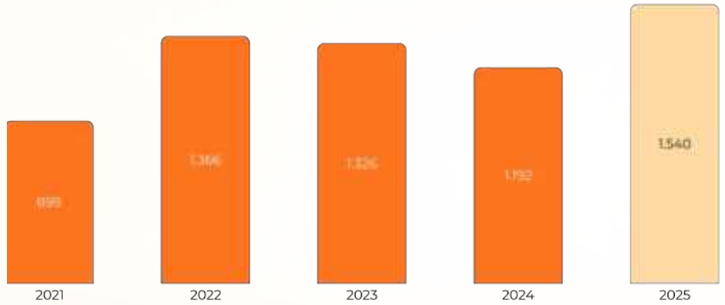
LỢI NHUẬN THUẦN (TỶ VNĐ)



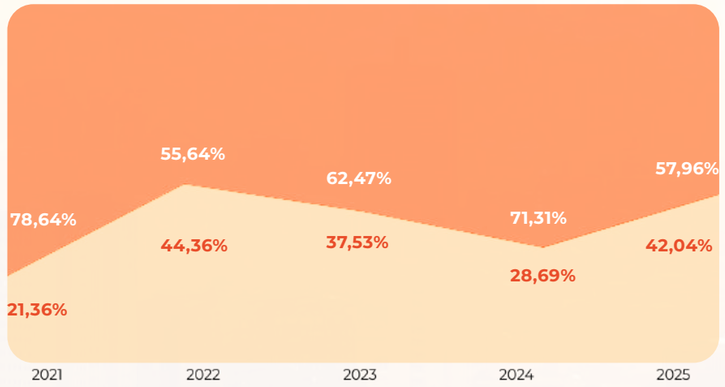
CÁC CHỈ SỐ SINH LỜI (%)



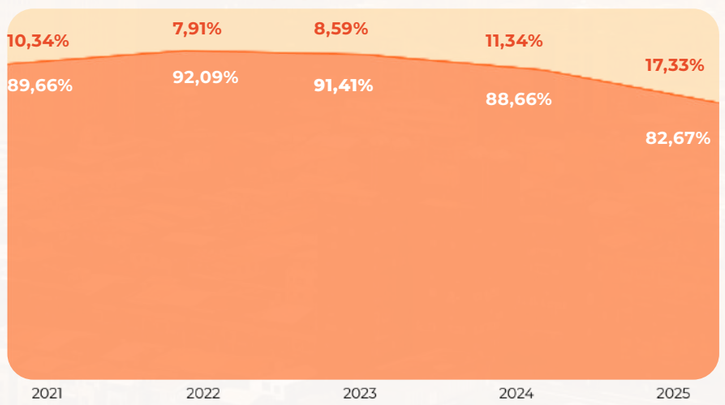
TỔNG TÀI SẢN (TỶ VNĐ)



CƠ CẤU NGUỒN VỐN (%)



CƠ CẤU TÀI SẢN (%)





CHƯƠNG
01

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

12 Thông tin khái quát về doanh nghiệp

14 Hành trình C69

18 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

20 Mô hình quản trị và tổ chức kinh doanh

22 Giới thiệu Ban lãnh đạo

34 Định hướng phát triển

48 Quản trị rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ DOANH NGHIỆP

TÊN GIAO DỊCH

Tên tiếng Việt	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
Tên tiếng Anh	1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
Mã cổ phiếu	C69

GIẤY PHÉP ĐĂNG KÝ KINH DOANH SỐ 0800282385 ĐƯỢC CẤP BỞI SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH HẢI DƯƠNG

Đăng ký lần đầu	15/08/2003
Sửa đổi lần thứ 21	04/06/2025
Vốn điều lệ	617.999.720.000 đồng

THÔNG TIN CHUNG

Địa chỉ	37, 38 Phố Dã Tượng, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Điện thoại	0220 389 1898
Email	cpxd1369@1369.vn
Website	www.cpxd1369.com.vn

TẦM NHÌN

Trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực xây lắp, bất động sản, xuất nhập khẩu.

SỨ MỆNH

Tạo lập những giá trị bền vững vì sự phát triển của doanh nghiệp và xã hội.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Uy tín

Chất lượng

Hợp tác cùng phát triển

HÀNH TRÌNH C69

Từ nền móng vững chắc..

...đến tầm vóc phát triển bền vững

Hơn hai thập kỷ qua, mỗi bước tiến của C69 không chỉ là sự gia tăng về quy mô, mà là quá trình tích lũy năng lực, nâng cấp tư duy quản trị và kiến tạo giá trị dài hạn.
Từ một doanh nghiệp khởi nguồn với vốn điều lệ 3,5 tỷ đồng, C69 đã phát triển thành tổ chức đầu tư – xây dựng đa ngành với nền tảng tài chính ngày càng vững mạnh, hệ sinh thái mở rộng và vị thế ngày càng được khẳng định trên thị trường.

Giai đoạn: 2003 – 2009: KHỞI NGUỒN BẢN LĨNH

Nền móng cho hành trình phát triển

2003

- Doanh nghiệp được thành lập trên nền tảng Hợp tác xã Tân Sơn
- Vốn điều lệ ban đầu: 3,5 tỷ đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Vận tải - Bốc xúc - Khai thác mỏ

2007

- Tăng vốn điều lệ lên 9,5 tỷ đồng
- Bắt đầu mở rộng quy mô hoạt động

2009

- Ký hợp đồng thi công 62 tỷ đồng
- Dự án Khu đô thị và thương mại Cầu Sến (Uông Bí, Quảng Ninh)

» Đánh dấu bước chuyển từ doanh nghiệp quy mô nhỏ sang nhà thầu có năng lực thi công dự án lớn

"Khởi đầu bằng nội lực

- Phát triển bằng thực lực."

Giai đoạn: 2010 – 2016: TÍCH LŨY NĂNG LỰC

Khẳng định uy tín trên thị trường

2010

- Vốn điều lệ đạt 20 tỷ đồng
- Mở rộng thị trường thi công xây dựng khu vực phía Bắc

2016

- Vốn điều lệ 50 tỷ đồng
- Chính thức trở thành Công ty đại chúng

» Bước trưởng thành quan trọng về quản trị và minh bạch tài chính

"Uy tín được xây bằng chất lượng và kỷ luật."

Giai đoạn: 2017 – 2019: HỘI NHẬP THỊ TRƯỜNG VỐN

Định hình chiến lược phát triển dài hạn

2017

- Niêm yết cổ phiếu C69 trên HNX
- 5 triệu cổ phiếu – Giá tham chiếu 10.800 đồng
- Hợp đồng thi công hạ tầng khu đô thị mới với tổng giá trị >100 tỷ đồng tại Lâm Đồng.

2018

- Vốn điều lệ 100 tỷ đồng
- Khởi công dự án bất động sản đầu tiên tại Bắc Ninh - dự án Khu dân cư Thôn Cả Đông Côi (Bắc Ninh)

2019

- Vốn điều lệ 150 tỷ đồng
- Tiếp tục mở rộng đầu tư bất động sản với dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã Ninh Xá, huyện Thuận Thành

» Hình thành định hướng phát triển từ nhà thầu sang doanh nghiệp đầu tư

"Minh bạch tạo niềm tin

– Chiến lược tạo tương lai."

Giai đoạn: 2020 – 2022: BỨT PHÁ QUY MÔ

Hình thành hệ sinh thái đa ngành

2020

- Triển khai chiến lược M&A vào các doanh nghiệp:
  - » Công ty CP Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh (42,1%).
  - » Công ty CP Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương (43,3%)
  - » Công ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Đông Á (22%)
- Phát triển loạt dự án quy mô lớn tại Đắk Nông (Khu dân cư số 3 - 56 ha, Khu đô thị tổ 4 - 72 ha).
- Lần đầu lọt FAST500 Việt Nam

2021

- Vốn điều lệ tăng lên 600 tỷ đồng
- Chủ đầu tư dự án khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang (Hải Dương)
- Xếp hạng 88 FAST500
- M&A nâng sở hữu Công ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Đông Á lên 78%.

2022

- Trở thành Chủ đầu tư dự án hạ tầng Cụm công nghiệp Lương Điền 2 (51,9 ha)
- M&A Công ty TNHH Toàn Thắng (đại lý 3S Hyundai dẫn đầu thị phần tại Hải Dương).
- Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc Việt Nam

» Bước chuyển mình từ doanh nghiệp xây dựng sang tổ chức đầu tư đa ngành

"Tư duy chiến lược

quyết định tốc độ tăng trưởng."

Giai đoạn: 2023 – 2024: KHẲNG ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

Gia tăng uy tín và thương hiệu

2023

- Kỷ niệm 20 năm phát triển
- 3 năm liên tiếp Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc
- Vốn điều lệ 618 tỷ đồng

2024

- Giải thưởng Sản phẩm – Dịch vụ chất lượng ASEAN (Singapore)
- 4 năm liên tiếp FAST500 & Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc
- Nhận bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương về thành tích tiêu biểu trong Công tác từ thiện, an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh và Hoạt động sản xuất, kinh doanh. Mở rộng đầu tư lĩnh vực cơ điện – kỹ thuật.

» Khẳng định vị thế doanh nghiệp tăng trưởng nhanh và bền vững

"Giá trị thật tạo nên thương hiệu bền vững."

HÀNH TRÌNH C69 (tiếp theo)

Năm 2025 TĂNG TỐC VƯƠN TẦM

Bước vào chu kỳ phát triển mới

- Top 21 FAST500 Việt Nam
  - » Thứ hạng cao nhất trong lịch sử phát triển
  - » 5 năm liên tiếp trong bảng xếp hạng
- Mở rộng hệ sinh thái đầu tư:
  - » Thành lập Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư & Thương mại 1369
  - » Đầu tư chiến lược vào Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
  - » Phát triển bất động sản công nghiệp - sản xuất - xuất khẩu
- Dấu ấn chiến lược:
  - » Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Yến Châu (Nam Định) thông qua Công ty con – Công ty Cổ phần KCN 1369.
  - » Ký hợp đồng tín dụng với VietinBank
  - » Triển khai dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm văn hóa – thể thao – giáo dục và khu dân cư tại Thái Học, Bình Giang
  - » Khẳng định năng lực triển khai dự án quy mô lớn và tầm vóc doanh nghiệp đầu tư

"Tăng tốc hôm nay – Dẫn dắt tương lai."





TUYÊN NGÔN PHÁT TRIỂN 1369 – KHÔNG NGỪNG KIẾN TẠO GIÁ TRỊ

Chúng tôi tin rằng:

- » Quy mô tạo ra vị thế
- » Quản trị tạo ra sức mạnh
- » Con người tạo ra khác biệt
- » Chiến lược tạo ra tương lai

Và giá trị bền vững chỉ được hình thành khi doanh nghiệp tăng trưởng cùng với cổ đông, đối tác và xã hội.

CON SỐ DẤU ẤN

22+ năm phát triển

3,5 tỷ → 618 tỷ vốn điều lệ

Top 21 FAST500 Việt Nam 2025

5 năm liên tiếp doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam

Hệ sinh thái đa ngành ngày càng hoàn thiện.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Năm 2025, C69 tiếp tục khẳng định năng lực thi công khi trúng thầu và triển khai xây dựng các dự án trọng điểm, bao gồm:

- Công trình y tế – Tiêu biểu là Dự án thi công xây dựng Trung tâm Y tế huyện Bình Giang, góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng chăm sóc sức khỏe cho người dân địa phương.
- Công trình công nghiệp – Nổi bật với Dự án Nhà máy Sứ Hải Dương tại xã Thái Tân, Thành phố Hải Phòng, phục vụ hoạt động sản xuất công nghiệp quy mô lớn, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và tiến độ khắt khe.

Với năng lực thi công vững chắc và kinh nghiệm triển khai nhiều dự án đa lĩnh vực, C69 cam kết mang đến các công trình đạt chất lượng cao, đảm bảo tiến độ thi công và tối ưu hiệu quả đầu tư cho chủ đầu tư.

Là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực bất động sản, C69 đã và đang phát triển hàng loạt dự án quy mô lớn tại các tỉnh thành trọng điểm như Bắc Ninh, Hải Phòng, Lâm Đồng, Sơn La, Quảng Ninh... với chiến lược tập trung vào:

- Bất động sản dân cư & thương mại – Xây dựng những khu đô thị hiện đại, tiện nghi.
- Bất động sản công nghiệp – Đón đầu xu hướng phát triển hạ tầng sản xuất & logistics.
- Bất động sản văn phòng & bán lẻ – Tối ưu hóa giá trị đầu tư với pháp lý minh bạch.
- Bất động sản nghỉ dưỡng & lưu trú – Mở rộng sang phân khúc giàu tiềm năng trong tương lai.

XÂY LẮP, THI CÔNG, XÂY DỰNG

BẤT ĐỘNG SẢN

THƯƠNG MẠI & DỊCH VỤ

- Thương mại vật liệu xây dựng:
  - » Cung ứng vật liệu xây dựng chất lượng cao, tối ưu giá thành cho hệ sinh thái C69 và thị trường.
  - » Đẩy mạnh chiến lược đầu tư – tái cấu trúc doanh nghiệp vật liệu xây dựng, mở rộng hệ thống sản xuất và phân phối.
- Thương mại ô tô:
  - » Phát triển hệ thống đại lý phân phối & sửa chữa ô tô chính hãng, đáp ứng tiêu chuẩn dịch vụ cao cấp.
  - » Mở rộng mạng lưới kinh doanh, gia tăng thị phần, khẳng định vị thế C69 trong ngành ô tô Việt Nam.



ĐỊA BÀN KINH DOANH

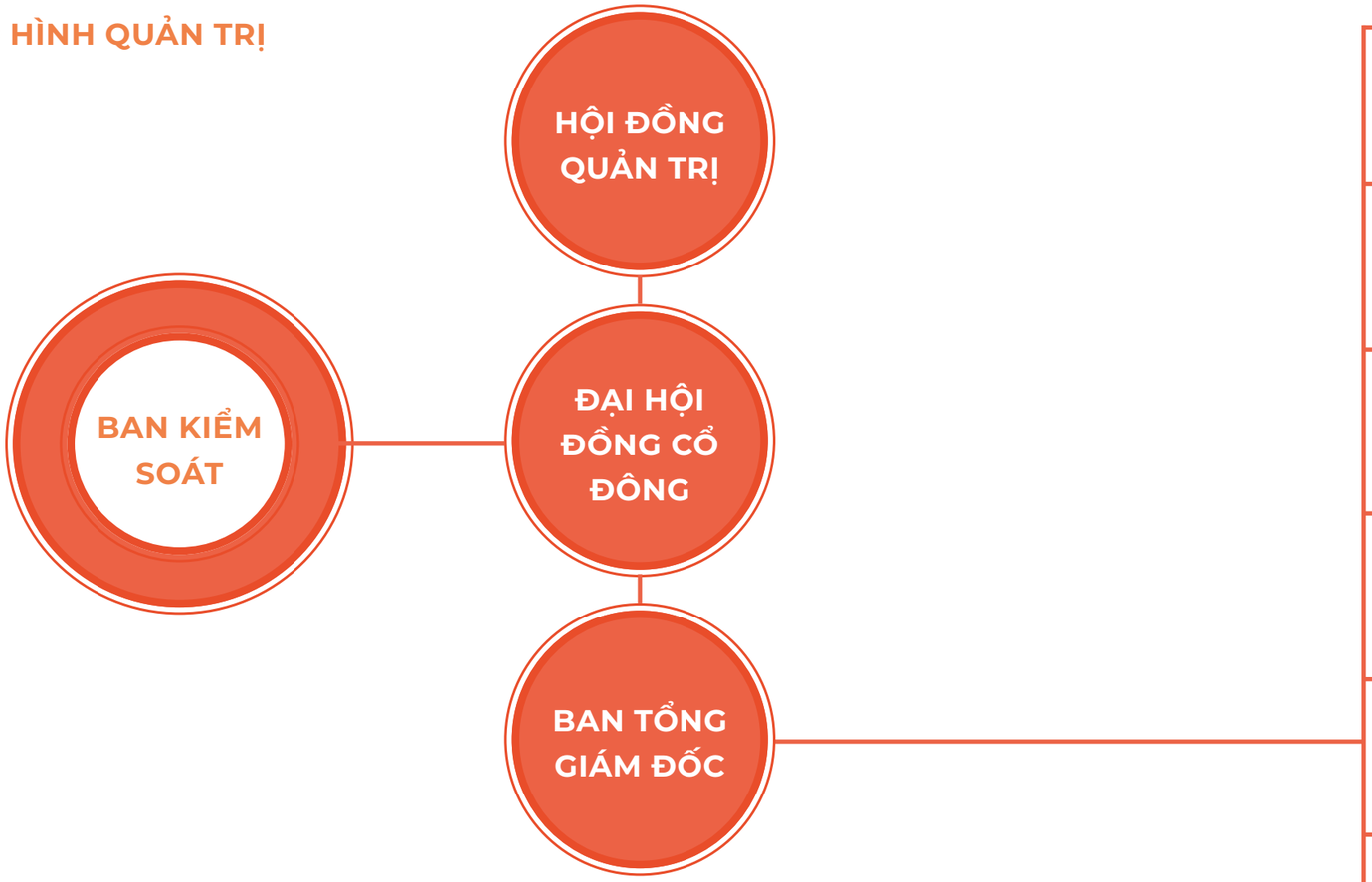
C69 ghi dấu ấn mạnh mẽ tại nhiều địa phương, đặc biệt là các tỉnh thành phía Bắc, nơi công ty không ngừng mở rộng quy mô, kiến tạo những công trình chất lượng và đóng góp vào sự phát triển hạ tầng bền vững, bao gồm:

- Hải Phòng – Trung tâm phát triển chiến lược.
- Bắc Ninh – Thủ phủ công nghiệp phía Bắc.
- Quảng Ninh – Thị trường tiềm năng với tốc độ tăng trưởng cao.
- Sơn La – Định hướng mở rộng với nhiều cơ hội mới.
- Lâm Đồng – Thị trường tiềm năng phát triển kinh tế đa dạng.
- Khánh Hòa – Vùng đất tiềm năng với nền kinh tế phát triển bền vững.

Với tầm nhìn dài hạn và chiến lược phát triển bền vững, C69 không ngừng mở rộng quy mô, đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh, khẳng định vị thế doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực xây dựng & bất động sản tại Việt Nam.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ TỔ CHỨC KINH DOANH

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CÔNG TY CON

- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369
- Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á
- Công ty TNHH Toàn Thắng
- Công ty Cổ phần thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4 phường Nghĩa Đức.

CÔNG TY LIÊN KẾT

- Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh.
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369

CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Từ một doanh nghiệp hoạt động đơn ngành, thông qua các hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp (M&A), Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 đã tái cấu trúc doanh nghiệp theo mô hình hoạt động đa ngành. Qua gần 5 năm thực hiện đổi mới toàn diện, tập hợp các doanh nghiệp riêng lẻ, đến nay Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 đã định hình hệ sinh thái doanh nghiệp có sức mạnh tổng thể, hỗ trợ lẫn nhau phát triển. Công ty hiện có 4 công ty con, 3 công ty liên kết, một số chi nhánh và văn phòng giao dịch ở Hà Nội, Quảng Bình, với trên 400 cán bộ, công nhân viên.

STT	Công ty	Địa chỉ	Thời điểm trở thành Công ty con của C69	Vốn điều lệ (triệu VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của C69 (trực tiếp hoặc qua công ty con)
CÔNG TY CON					
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, Xã Giao Bình, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	25/12/2020	135.000	70%
2	Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 122 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh	30/09/2021	200.000	78%
3	Công ty TNHH Toàn Thắng	Số 245A, đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng	01/06/2022	60.000	51%
4	Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, Phường Bắc Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng	20/09/2023	195.000	70%
CÔNG TY LIÊN KẾT					
1	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	Tổ 8, Khu phố Giếng Đáy 4, Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	07/10/2020	23.760	42,09%
2	Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Khu công nghiệp Phú Hội, Xã Đức Trọng, Tỉnh Lâm Đồng	03/05/2025	76.912	35%
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 19 Lô A25 Đường số 2, An Cựu City, Phường An Cựu, Thành phố Huế	14/05/2025	60.000	45%

GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý cao nhất được cổ đông tín nhiệm bầu chọn và ủy quyền thực hiện quyền quản trị tại Công ty. Với thẩm quyền quyết định các vấn đề trọng yếu về chiến lược, đầu tư và tổ chức, Hội đồng Quản trị giữ vai trò định hình tầm nhìn dài hạn và bảo đảm định hướng phát triển bền vững.

Thông qua việc thiết lập chuẩn mực quản trị, kiểm soát rủi ro và giám sát hoạt động điều hành, Hội đồng Quản trị củng cố kỷ luật tài chính, nâng cao tính minh bạch và bảo vệ lợi ích cổ đông. Trong giai đoạn chuyển đổi, đây chính là lực lượng dẫn dắt quá trình nâng cấp hệ thống quản trị và kiến tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng dài hạn.

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
Bà TIÊU THỊ BẠCH DƯƠNG	Chủ tịch HĐQT	1.030.000	1,67%
Ông LÊ TUẤN NGHĨA	Thành viên HĐQT	5.170.342	8,37%
Ông TRẦN XUÂN BẢN	Thành viên HĐQT	306.798	0,496%
Bà VŨ THỊ THU HIỀN	Thành viên HĐQT	0	0%
Ông GU YI	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%

Những thay đổi của HĐQT trong năm 2025:

- Ông Lê Minh Tân miễn nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 26/04/2025.
- Bà Tiêu Thị Bạch Dương được bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 26/04/2025.
- Bà Vũ Lê Hoa được miễn nhiệm vị trí Thành viên độc lập HĐQT kể từ ngày 25/04/2025.
- Ông Trần Xuân Bản được bầu bổ sung là Thành viên HĐQT kể từ ngày 25/04/2025.
- Ông Gu Yi được bầu bổ sung là Thành viên độc lập HĐQT kể từ ngày 25/04/2025.

GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành chịu trách nhiệm trực tiếp tổ chức triển khai chiến lược, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh và tối ưu hiệu quả vận hành của Công ty.

Năm 2025 đánh dấu sự chuyển giao vai trò Tổng Giám đốc - một bước ngoặt quan trọng mở ra giai đoạn lãnh đạo mới với định hướng đổi mới và tăng trưởng.

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
Ông LÊ TUẤN NGHĨA	Tổng Giám đốc	5.170.342	8,37%
Bà NGUYỄN THỊ THÚY	Phó Tổng Giám đốc tài chính	0	0%
Ông PHẠM TIẾN QUỲNH	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật	1.426.581	2,3%
Ông PHẠM VĂN TÙNG	Phó Tổng Giám đốc phát triển dự án	600.000	0,97%
Ông TRẦN XUÂN BẢN	Phó Tổng Giám đốc thường trực	306.798	0,496%
Bà TRẦN THỊ TUYẾT	Kế toán trưởng	0	0%

Những thay đổi của BĐH trong năm 2025:

- Ông Trần Xuân Bản miễn nhiệm vị trí Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/06/2025, được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc thường trực kể từ ngày 05/06/2025.
- Ông Lê Tuấn Nghĩa được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/06/2025.



BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện kiểm toán nội bộ, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật quy định nội bộ, Điều lệ, Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
Bà LẠI THỊ LÝ	Trưởng BKS	0	0%
Bà PHẠM THỊ DOAN	Thành viên BKS	2.060	0,003%
Bà NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG	Thành viên BKS	0	0%

GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)



BÀ TIÊU THỊ BẠCH DƯƠNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Người kiến tạo kỷ luật quản trị và nền tảng tăng trưởng bền vững

Với nền tảng chuyên sâu trong tài chính doanh nghiệp và quản trị tổ chức, bà Tiêu Thị Bạch Dương đảm nhiệm vai trò trung tâm trong việc định hình lại hệ thống quản trị của Công ty theo hướng minh bạch, kỷ luật và hiệu quả.

Trên cương vị Chủ tịch Hội đồng Quản trị, bà tập trung vào ba trụ cột:

- Củng cố nền tảng tài chính và kiểm soát rủi ro
- Hoạch định chiến lược dài hạn gắn với năng lực thực thi
- Nâng cao chuẩn mực quản trị doanh nghiệp

Phong cách lãnh đạo quyết đoán, hệ thống và nhất quán của bà đã góp phần quan trọng trong việc gia tăng niềm tin của cổ đông, củng cố nội lực doanh nghiệp và định vị Công ty trong giai đoạn phát triển mới.

Triết lý lãnh đạo: *"Một doanh nghiệp chỉ có thể tăng trưởng bền vững khi nền tảng tài chính minh bạch, chiến lược rõ ràng và con người được đặt đúng vị trí".*



Ông LÊ TUẤN NGHĨA
Thành viên Hội đồng Quản trị
Tổng Giám đốc

Thế hệ lãnh đạo mới – Tư duy đổi mới
– Khát vọng bứt phá

Là đại diện tiêu biểu cho thế hệ lãnh đạo kế thừa của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369, ông Lê Tuấn Nghĩa mang đến luồng tư duy quản trị hiện đại, tinh thần đổi mới mạnh mẽ và quyết tâm nâng tầm doanh nghiệp trong giai đoạn phát triển mới.

Trên cương vị Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc, ông không chỉ tham gia hoạch định chiến lược tăng trưởng dài hạn mà còn trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo đảm sự kết nối xuyên suốt giữa định hướng chiến lược và năng lực triển khai thực tiễn.

Với nền tảng được đào tạo bài bản về quản trị tài chính và chiến lược kinh doanh, ông tập trung vào các ưu tiên trọng tâm:

- Nâng cao hiệu suất hoạt động và năng lực quản trị doanh nghiệp
- Mở rộng thị trường, gia tăng quy mô và cơ hội đầu tư
- Ứng dụng công nghệ và phương thức quản trị hiện đại
- Tối ưu cấu trúc tài chính và hiệu quả sử dụng vốn
- Củng cố năng lực cạnh tranh và vị thế thương hiệu

Dưới sự điều hành của ông, Công ty hướng tới mô hình doanh nghiệp linh hoạt, hiệu quả và có khả năng thích ứng cao trước biến động của thị trường, đồng thời từng bước hoàn thiện hệ sinh thái kinh doanh theo hướng bền vững và dài hạn.

Quan điểm điều hành:

"Sự bứt phá của doanh nghiệp không đến từ may mắn, mà đến từ khả năng đổi mới liên tục, dám hành động và kiên định với mục tiêu dài hạn."



Bà VŨ THỊ THU HIỀN
Thành viên Hội đồng quản trị

Kết nối hệ sinh thái
– Gia tăng giá trị cộng hưởng

Với kinh nghiệm trong quản trị doanh nghiệp, tài chính và điều hành kinh doanh, bà Vũ Thị Thu Hiền đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy hiệu quả vận hành và phát triển hệ sinh thái của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 theo hướng đồng bộ và bền vững.

Là Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Toàn Thắng – Hyundai Hải Dương, bà mang đến góc nhìn quản trị gắn với thị trường và hiệu quả thực tiễn. Khả năng điều hành linh hoạt cùng tư duy tối ưu nguồn lực giúp tăng cường sự liên kết giữa các đơn vị thành viên, hình thành chuỗi giá trị cộng hưởng và nâng cao năng lực cạnh tranh chung của doanh nghiệp.

Quan điểm quản trị:

"Sự phát triển bền vững được tạo nên từ khả năng kết nối hài hòa giữa chiến lược, nguồn lực và con người trong cùng một hệ thống."



Ông TRẦN XUÂN BẢN
Thành viên Hội đồng Quản trị
Phó Tổng Giám đốc thường trực

Trụ cột vận hành – Kết nối chiến lược
– Bảo đảm hiệu quả thực thi

Với nhiều năm kinh nghiệm trong quản lý và điều hành doanh nghiệp, ông Trần Xuân Bản mang đến cho Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 góc nhìn thực tiễn sâu sắc, gắn liền với hiệu quả triển khai và năng lực vận hành thực tế của doanh nghiệp.

Trên cương vị Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Thường trực, ông giữ vai trò trung tâm trong việc kết nối giữa hoạch định chiến lược và tổ chức thực thi, bảo đảm các định hướng của Hội đồng Quản trị được triển khai đồng bộ, khả thi và hiệu quả trong toàn hệ thống. Khả năng điều phối xuyên suốt, tư duy quản trị linh hoạt cùng kinh nghiệm xử lý tình huống thực tiễn giúp ông góp phần quan trọng vào việc nâng cao hiệu suất vận hành, tối ưu nguồn lực và duy trì sự ổn định trong quá trình tăng trưởng của Công ty.

Ông được xem là một trong những nhân tố then chốt bảo đảm tính liên tục trong điều hành, đồng thời tạo nền tảng vận hành vững chắc cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Quan điểm điều hành:

"Chiến lược chỉ tạo ra giá trị khi được triển khai hiệu quả. Sức mạnh của doanh nghiệp nằm ở khả năng biến định hướng thành kết quả thực tế."



Ông GU YI
Thành viên độc lập
Hội đồng quản trị

Chuẩn mực quốc tế – Cân bằng lợi ích
– Định hướng dài hạn

Với kinh nghiệm quốc tế sâu rộng trong quản trị doanh nghiệp, tài chính và chiến lược đầu tư, ông Gu Yi mang đến góc nhìn độc lập, khách quan và chuẩn mực quản trị hiện đại cho Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369.

-Trên cương vị Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập, ông tham gia giám sát hoạt động điều hành, kiểm soát rủi ro và hỗ trợ nâng cao chất lượng ra quyết định chiến lược, góp phần củng cố tính minh bạch, kỷ luật tài chính và hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Với tư duy hệ thống và cách tiếp cận theo thông lệ quốc tế, ông đồng thời đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự cân bằng lợi ích giữa cổ đông, doanh nghiệp và các bên liên quan.

-Những đóng góp của ông không chỉ hướng đến hiệu quả kinh doanh trước mắt mà còn tập trung xây dựng nền tảng quản trị bền vững, phù hợp với giai đoạn tăng trưởng và mở rộng quy mô của Công ty.

Quan điểm quản trị:

"Giá trị của quản trị không nằm ở kết quả ngắn hạn, mà ở khả năng tạo dựng niềm tin và nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài."



Bà NGUYỄN THỊ THÚY
Phó Tổng Giám đốc Tài chính

Chiến lược gia tài chính
– Người dẫn dắt dòng vốn tăng trưởng

Sở hữu tư duy tài chính sắc bén cùng phong cách điều hành linh hoạt, quyết đoán, bà Nguyễn Thị Thúy giữ vai trò trung tâm trong việc hoạch định và vận hành hệ thống tài chính của C69. Không chỉ kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, bà còn kiến tạo các giải pháp tối ưu nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo nền tảng thanh khoản vững chắc cho doanh nghiệp trong mọi giai đoạn phát triển.

Dưới sự dẫn dắt của bà, hoạt động tài chính không đơn thuần là kiểm soát chi phí mà trở thành công cụ chiến lược thúc đẩy tăng trưởng - từ mở rộng kênh huy động vốn, tối ưu cấu trúc tài chính đến nâng cao biên lợi nhuận.

Bà luôn kiên định với quan điểm: *"Quản trị tài chính hiệu quả không chỉ bảo vệ doanh nghiệp hôm nay mà còn mở đường cho sự phát triển bền vững trong tương lai."*



Ông PHẠM VĂN TÙNG
Phó Tổng Giám đốc phát triển dự án

Chiến lược đầu tư sắc bén
– Kiến tạo động lực tăng trưởng mới

Với tư duy kinh doanh linh hoạt và khả năng nhận diện cơ hội thị trường nhạy bén, ông Phạm Văn Tùng giữ vai trò trung tâm trong chiến lược phát triển dự án của C69. Ông trực tiếp dẫn dắt quá trình tìm kiếm, thẩm định và triển khai các cơ hội đầu tư, bảo đảm tính khả thi, hiệu quả tài chính và giá trị bền vững cho doanh nghiệp.

Không chỉ mở rộng quỹ đất và thúc đẩy các mối quan hệ hợp tác chiến lược, ông còn góp phần định hình danh mục dự án theo hướng dài hạn, phù hợp với định hướng tăng trưởng của công ty trong từng giai đoạn. Dưới sự điều phối của ông, nhiều dự án bất động sản và hạ tầng trọng điểm đã được khởi tạo và phát triển bài bản, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và nâng cao vị thế thương hiệu C69 trên thị trường.

Ông tin rằng: *"Đầu tư thành công không chỉ đo bằng lợi nhuận trước mắt, mà bằng khả năng tạo ra giá trị bền vững và dư địa phát triển cho tương lai."*

Thủ lĩnh kỹ thuật
– Người kiến tạo giá trị bền vững cho công trình

Với nền tảng chuyên môn vững chắc cùng hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và hạ tầng kỹ thuật, ông Phạm Tiến Quỳnh là nhân tố chủ chốt trong việc nâng tầm năng lực kỹ thuật và chuẩn hóa hệ thống quản lý thi công tại C69. Ông không chỉ kiểm soát chặt chẽ các tiêu chuẩn kỹ thuật, tiến độ và an toàn mà còn tiên phong thúc đẩy ứng dụng công nghệ, giải pháp thi công hiện đại nhằm gia tăng hiệu quả và chất lượng dự án.

Dưới sự điều hành của ông, nhiều công trình hạ tầng, khu đô thị và dự án dân dụng quy mô đã được triển khai bài bản, đúng cam kết và đạt tiêu chuẩn cao, góp phần khẳng định uy tín thương hiệu C69 trên thị trường.

Ông luôn quan niệm: *"Mỗi công trình hoàn thành không chỉ là kết quả kỹ thuật, mà còn là lời cam kết lâu dài về chất lượng, trách nhiệm và giá trị bền vững dành cho cộng đồng."*



Ông PHẠM TIẾN QUỲNH
Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

Chuẩn mực minh bạch
– Nền tảng tài chính bền vững

Sở hữu chuyên môn vững vàng trong kế toán và kiểm soát tài chính doanh nghiệp, bà Trần Thị Tuyết đảm nhiệm vai trò trọng yếu trong việc xây dựng hệ thống tài chính minh bạch, tuân thủ và hiệu quả tại C69. Bà trực tiếp tổ chức, giám sát hoạt động kế toán, kiểm soát chi phí và tối ưu nguồn lực tài chính, góp phần bảo đảm sự ổn định trong vận hành và độ tin cậy của các báo cáo tài chính.

Với tư duy cẩn trọng, chính xác và kỷ luật nghề nghiệp cao, bà không chỉ giúp doanh nghiệp kiểm soát rủi ro tài chính mà còn tạo nền tảng vững chắc cho các quyết định chiến lược dài hạn.

Với bà: *"Một hệ thống tài chính minh bạch và chuẩn mực chính là "xương sống" cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp."*



Bà TRẦN THỊ TUYẾT
Kế toán trưởng



Bà LẠI THỊ LÝ
Trưởng Ban Kiểm soát

Chuẩn mực minh bạch – Kỷ luật tài chính
– Nền tảng phát triển bền vững

Sở hữu nền tảng chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán và quản trị rủi ro tài chính, bà Lại Thị Lý giữ vai trò trung tâm trong việc tổ chức và vận hành hệ thống giám sát tài chính tại C69. Trên cương vị Trưởng Ban Kiểm soát, bà định hướng hoạt động kiểm tra theo nguyên tắc độc lập, khách quan và tuân thủ chuẩn mực, góp phần củng cố kỷ luật tài chính, nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản trị trong toàn doanh nghiệp.

Không chỉ thực hiện chức năng giám sát, bà còn chủ động tham gia tư vấn, phản biện các chính sách tài chính và cơ chế kiểm soát nội bộ, hỗ trợ Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành nâng cao chất lượng ra quyết định và tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực.

Với bà, *"Minh bạch tài chính và kiểm soát rủi ro hiệu quả chính là nền móng để doanh nghiệp phát triển ổn định và trường tồn."*

Chuẩn xác trong số liệu
– Vững tin trong quản trị

Với chuyên môn bài bản trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán và tài chính doanh nghiệp, bà Phạm Thị Doan đảm nhiệm vai trò quan trọng trong công tác kiểm tra, giám sát và đánh giá tính trung thực của hệ thống báo cáo tài chính tại C69. Sự cẩn trọng, nguyên tắc và trách nhiệm nghề nghiệp cao của bà góp phần bảo đảm các thông tin tài chính được phản ánh đầy đủ, minh bạch và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Thông qua việc rà soát số liệu, kiểm soát quy trình và nhận diện rủi ro tài chính, bà hỗ trợ doanh nghiệp nâng cao hiệu quả quản trị chi phí, củng cố nền tảng tài chính an toàn và tăng cường niềm tin của cổ đông cũng như các bên liên quan.

Với bà, *"Độ tin cậy của thông tin tài chính chính là thước đo uy tín và sức khỏe của doanh nghiệp."*



Bà PHẠM THỊ DOAN
Thành viên Ban Kiểm soát

Tư duy mới trong kiểm soát
– Gia tăng an toàn và hiệu quả tài chính

Đại diện cho thế hệ nhân sự trẻ với nền tảng chuyên môn tài chính – kế toán hiện đại, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung mang đến góc nhìn năng động và phương pháp tiếp cận chủ động trong hoạt động kiểm soát nội bộ tại C69. Trên cương vị Thành viên Ban Kiểm soát, bà tham gia giám sát việc tuân thủ tài chính, đánh giá rủi ro và rà soát hệ thống quản trị nhằm bảo đảm tính an toàn, minh bạch và hiệu quả trong vận hành doanh nghiệp.

Không chỉ dừng lại ở vai trò kiểm tra, bà còn tích cực đề xuất các giải pháp cải tiến quy trình, tối ưu hóa quản trị dòng vốn và nâng cao chất lượng kiểm soát tài chính, góp phần hỗ trợ doanh nghiệp phát triển ổn định trong bối cảnh thị trường biến động.

Với bà, *"Kiểm soát hiệu quả không chỉ giúp doanh nghiệp phòng ngừa rủi ro, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng bền vững."*



Bà NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG
Thành viên Ban Kiểm soát

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Tình hình kinh tế vĩ mô

Tổng quan kinh tế Việt Nam năm 2025 và dự báo năm 2026

Tổng quan kinh tế Việt Nam năm 2025

Năm 2025, kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực sau giai đoạn phục hồi hậu COVID-19, mở rộng quy mô và đạt những kết quả nổi bật sau các năm chịu ảnh hưởng của biến động toàn cầu.

Theo Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội năm 2025 của Tổng cục Thống kê – Bộ Kế hoạch và Đầu tư, quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2025 đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tương đương 514 tỷ USD, tăng 38 tỷ USD so với năm 2024 (476 tỷ USD) và thể hiện mở rộng kinh tế tiếp tục diễn ra. Tính cả năm 2025, GDP tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Tốc độ tăng trưởng năng suất lao động theo giá so sánh tăng 6,83%, cho thấy chất lượng lao động và hiệu quả sử dụng nguồn lực được nâng cao trong năm.

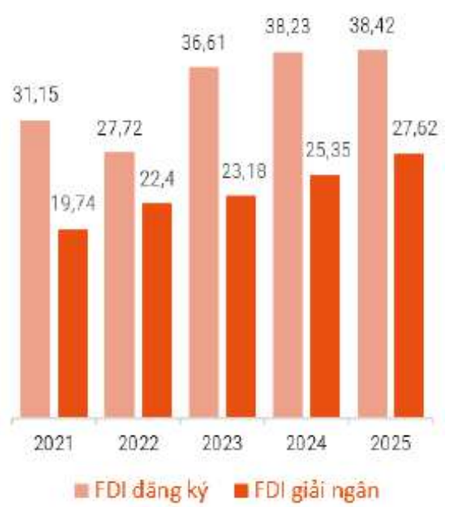
Năm 2025 còn ghi nhận dấu mốc lịch sử trong thu hút đầu tư nước ngoài khi vốn FDI thực hiện đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2024 và là mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025. Cùng với đó, tổng vốn FDI đăng ký đạt 38,42 tỷ USD, tăng nhẹ 0,5% so với năm trước, phản ánh dòng vốn ngoại tiếp tục duy trì ổn định bất chấp bối cảnh kinh tế toàn cầu nhiều biến động.

Những thách thức còn tồn tại

- Rủi ro từ biến động giá cả: Mặc dù CPI cả năm được kiểm soát, chỉ số giá vàng và đô la Mỹ tăng mạnh trong năm cho thấy tâm lý phòng ngừa rủi ro trên thị trường tài chính vẫn cao, có thể ảnh hưởng tới kỳ vọng tiêu dùng và đầu tư nếu diễn biến giá cả bất ổn.
- Phụ thuộc vào vốn FDI và thương mại quốc tế: Cơ cấu xuất khẩu hàng hóa của Việt Nam phụ thuộc lớn vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (chiếm 77,3% tổng kim ngạch). Điều này phản ánh hiệu quả trong thu hút FDI nhưng cũng cho thấy nền kinh tế dễ bị ảnh hưởng bởi các cú sốc bên ngoài như biến động cầu toàn cầu hoặc thay đổi chuỗi giá trị khu vực.
- Giải ngân đầu tư công chưa đồng đều giữa các địa phương, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và thanh toán các dự án hạ tầng – mảng hoạt động cốt lõi của ngành xây dựng.
- Biến động giá nguyên vật liệu xây dựng (thép, xi măng, nhiên liệu) vẫn tiềm ẩn rủi ro, gây áp lực lên biên lợi nhuận và công tác kiểm soát chi phí thi công.

Tình hình đầu tư nước ngoài vào Việt Nam

Đơn vị: Tỷ USD



Năm 2025 là một năm mà kinh tế Việt Nam tiếp tục ghi nhận nhiều kết quả tích cực, bao gồm mở rộng quy mô GDP, tăng trưởng mạnh trong xuất nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ, lạm phát được kiểm soát tốt và năng suất lao động cải thiện. Tuy nhiên, môi trường quốc tế nhiều biến động, cán cân dịch vụ nhập siêu và phụ thuộc xuất khẩu – nhập khẩu vẫn đặt ra những thách thức cần tiếp tục được quản lý hiệu quả trong các năm tới.

Dự báo kinh tế năm 2026

Bước sang năm 2026, kinh tế thế giới tiếp tục vận động trong bối cảnh nhiều bất định, với tốc độ phục hồi không đồng đều giữa các khu vực. Các yếu tố như lạm phát còn tiềm ẩn rủi ro, căng thẳng địa chính trị kéo dài, biến động tài chính quốc tế và xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng tiếp tục tạo áp lực lên triển vọng tăng trưởng toàn cầu. Trong bối cảnh đó, Việt Nam bước vào năm 2026 với nền tảng vĩ mô tương đối vững chắc sau giai đoạn phục hồi và tăng trưởng ấn tượng của năm 2025.

Dự báo tăng trưởng GDP 2026

6,4%	Ngân hàng Phát triển Châu Á	Quỹ Tiền tệ Quốc tế	5,6%
6,1%	Ngân hàng Thế giới	OECD	6,2%

Kinh tế Việt Nam – Duy trì đà tăng trưởng trên nền tảng vĩ mô ổn định

Trên cơ sở kết quả tích cực của năm 2025, cùng quyết tâm cao của cả hệ thống chính trị trong thúc đẩy cải cách thể chế và cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh, kinh tế Việt Nam năm 2026 được định hướng duy trì ổn định vĩ mô và tạo dư địa cho tăng trưởng cao hơn. Các động lực tăng trưởng truyền thống như xuất khẩu, đầu tư công và tiêu dùng nội địa tiếp tục được củng cố, trong khi các động lực mới như kinh tế số, chuyển đổi xanh và đổi mới sáng tạo từng bước phát huy hiệu quả rõ nét hơn.

Tuy nhiên, các tổ chức quốc tế nhìn chung vẫn giữ quan điểm thận trọng đối với triển vọng tăng trưởng năm 2026. Nhiều dự báo cho thấy tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam có xu hướng điều chỉnh giảm so với năm 2025, phản ánh những rủi ro từ môi trường kinh tế toàn cầu và áp lực trong nước. Dù vậy, Việt Nam vẫn được đánh giá là một trong những nền kinh tế duy trì mức tăng trưởng tương đối cao trong khu vực, nhờ khả năng thích ứng linh hoạt và nền tảng ổn định vĩ mô được củng cố trong những năm gần đây.

Mục tiêu tham vọng – Hướng tới tăng trưởng cao và bền vững

Ở góc độ điều hành trong nước, năm 2026 được xác định là năm bản lề trong chiến lược tăng trưởng nhanh và bền vững giai đoạn mới. Theo các kịch bản điều hành, Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng GDP khoảng 9–9,5% trong kịch bản cơ sở, và có thể tiệm cận 10% trong kịch bản tích cực, nhằm từng bước tiến gần quỹ đạo tăng trưởng cao của các nền kinh tế Đông Á trong giai đoạn vượt bẫy thu nhập trung bình. Mục tiêu này không chỉ mang ý nghĩa kinh tế, mà còn là bước chuẩn bị quan trọng hướng tới mục tiêu trở thành quốc gia có thu nhập cao vào năm 2045.

Chính sách điều hành: Trụ cột bảo đảm tăng trưởng và ổn định

Để hiện thực hóa các mục tiêu kinh tế năm 2026, Chính phủ tiếp tục điều hành chính sách theo hướng linh hoạt, thận trọng nhưng chủ động, tập trung vào:

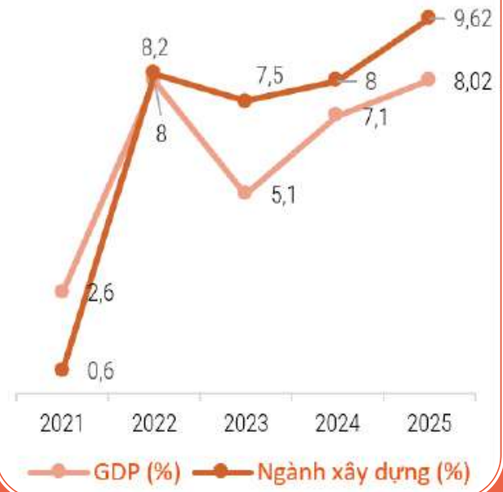
- Điều hành chính sách tài khóa – tiền tệ hài hòa nhằm kiểm soát lạm phát và hỗ trợ tăng trưởng.
- Đẩy mạnh đầu tư công, đặc biệt vào hạ tầng giao thông, đô thị, năng lượng và chuyển đổi số.
- Hỗ trợ doanh nghiệp thông qua cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh và tiếp cận vốn.
- Chủ động ứng phó với rủi ro thiên tai, biến đổi khí hậu và đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực.

Trong bối cảnh còn nhiều thách thức đan xen, năm 2026 được xem là giai đoạn then chốt để Việt Nam củng cố nền tảng vĩ mô, nâng cao chất lượng tăng trưởng và tạo đà bứt phá cho giai đoạn phát triển tiếp theo, khẳng định vị thế ngày càng quan trọng trong khu vực và trên trường quốc tế.

Tổng quan ngành Xây dựng năm 2025 và dự báo năm 2026

Tổng quan ngành xây dựng năm 2025: Phục hồi từng bước, nền tảng cho chu kỳ mới

Tăng trưởng GDP và Ngành xây dựng giai đoạn 2021-2025



Năm 2025, tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt mức 8,02%, thuộc nhóm cao nhất trong giai đoạn 2011–2025, phản ánh đà phục hồi mạnh mẽ và lan tỏa trên hầu hết các khu vực kinh tế. Trong bức tranh chung đó, ngành xây dựng nổi lên như một trong những động lực tăng trưởng quan trọng, với giá trị tăng thêm ước tăng 9,62%, cao hơn đáng kể so với tốc độ tăng GDP chung của nền kinh tế.

Mức tăng này giúp ngành xây dựng đóng góp 8,47% vào tăng trưởng tổng giá trị tăng thêm, khẳng định vai trò ngày càng rõ nét trong khu vực công nghiệp và xây dựng – khu vực tăng 8,95% và đóng góp 43,62% vào tăng trưởng GDP năm 2025.

Đà tăng trưởng của ngành xây dựng chủ yếu đến từ việc đẩy mạnh đầu tư công, gia tăng hoạt động xây dựng hạ tầng và phục hồi dần của thị trường bất động sản, qua đó cho thấy ngành xây dựng không chỉ tăng trưởng cao hơn mức bình quân nền kinh tế, mà còn đóng vai trò là trụ cột lan tỏa tăng trưởng sang các ngành liên quan như vật liệu xây dựng, vận tải và dịch vụ hỗ trợ.

Một trong những chỉ báo sớm cho sự phục hồi của ngành xây dựng đến từ thị trường vật liệu xây dựng. Sau giai đoạn cắt giảm sản xuất trong năm 2024, sản lượng thép xây dựng năm 2025 tăng khoảng 6–7%, chủ yếu nhờ nhu cầu từ các dự án hạ tầng và xây dựng dân dụng. Tuy nhiên, công suất toàn ngành vẫn chưa được khai thác tối đa, cho thấy doanh nghiệp vẫn duy trì chiến lược sản xuất thận trọng trước triển vọng trung hạn.

Bên cạnh thép, nhiều nhóm vật liệu xây dựng khác ghi nhận sự cải thiện đáng kể. Theo số liệu từ Hội Vật liệu xây dựng Việt Nam, sản lượng gạch ốp lát đạt khoảng 550 triệu m², tăng 9% so với cùng kỳ, trong khi tiêu thụ đạt 485 triệu m², tăng 8%. Sản lượng sứ vệ sinh đạt khoảng 16 triệu sản phẩm (tăng 9%), với mức tiêu thụ khoảng 15,5 triệu sản phẩm (tăng 11%). Kính xây dựng cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, với sản lượng đạt 158 triệu m² và tiêu thụ 153 triệu m², cùng tăng 7,5% so với năm trước. Những con số này phản ánh nhu cầu xây dựng thực tế đã có sự khởi sắc rõ rệt.

Theo TS. Thái Duy Sâm – Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hội Vật liệu xây dựng Việt Nam, từ đầu quý IV/2025, tiến độ thi công và hoàn thiện các công trình trên cả nước được đẩy nhanh nhằm phục vụ mục tiêu giải ngân vốn đầu tư công. Diễn biến này giúp thị trường vật liệu xây dựng sôi động hơn, sản lượng tiêu thụ tăng mạnh và giá cả tăng nhẹ, đồng thời được xem là tín hiệu sớm cho chu kỳ tăng trưởng tích cực của ngành xây dựng trong năm 2026.



Dự báo ngành xây dựng năm 2026: Bước vào chu kỳ tăng trưởng mới

Bước sang năm 2026, ngành xây dựng Việt Nam được dự báo bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với động lực chủ đạo đến từ đầu tư hạ tầng, trong bối cảnh thị trường xây dựng dân dụng và bất động sản nhà ở vẫn phục hồi chậm và mang tính phân hóa. Việc Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công, với tổng vốn dự kiến đạt khoảng 1,1 triệu tỷ đồng (tăng hơn 40% so với năm 2025), đang tạo ra nền tảng nguồn việc lớn và ổn định cho các doanh nghiệp xây dựng hạ tầng, đặc biệt trong lĩnh vực giao thông. Trọng tâm giải ngân tiếp tục tập trung vào các dự án có tính lan tỏa cao ở quy mô quốc gia, trong đó giao thông chiếm khoảng 1/3 tổng vốn đầu tư công trung ương. Giai đoạn 2026–2030 được xem là chu kỳ đầu tư đặc biệt khi nhiều dự án hạ tầng lớn được triển khai song song, nổi bật là đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam và các tuyến đường sắt liên vùng, bên cạnh mục tiêu hoàn thành 5.000 km đường bộ cao tốc vào năm 2030. Các dự án này được kỳ vọng sẽ nhanh chóng hình thành khối lượng công việc tồn đọng đủ dày, giúp doanh nghiệp xây lắp duy trì hoạt động ổn định trong trung và dài hạn.





Ở cấp độ doanh nghiệp, triển vọng tăng trưởng năm 2026 của nhóm xây dựng hạ tầng chủ yếu đến từ khối lượng công việc tồn đọng, thay vì các khoản thu đột biến. Điều này cho thấy ngành đang bước vào giai đoạn tăng trưởng mang tính tích lũy và bền vững hơn. Song song với hạ tầng giao thông, xây dựng công nghiệp được đánh giá là phân khúc có triển vọng tích cực nhờ dòng vốn FDI duy trì tăng trưởng, đặc biệt trong lĩnh vực chế biến – chế tạo, với đặc thù dự án quy mô lớn và ít phụ thuộc vào chu kỳ bất động sản nhà ở.

Ngược lại, xây dựng dân dụng trong năm 2026 nhiều khả năng chỉ phục hồi có chọn lọc. Dù số lượng dự án mới và nhà ở xã hội có tín hiệu cải thiện, áp lực tài chính từ chu kỳ đáo hạn trái phiếu bất động sản cùng tiến độ giải ngân tín dụng còn chậm tiếp tục hạn chế dư địa bứt phá. Tổng thể, bức tranh ngành xây dựng năm 2026 cho thấy hạ tầng đóng vai trò trụ cột tăng trưởng, trong khi mức độ hưởng lợi giữa các phân khúc và doanh nghiệp sẽ tiếp tục có sự phân hóa rõ nét.



Tổng quan ngành Bất động sản năm 2025 và dự báo năm 2026

Tổng quan ngành bất động sản năm 2025: Giai đoạn tạo đáy và phục hồi có chọn lọc

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng của thị trường bất động sản Việt Nam sau giai đoạn điều chỉnh sâu 2022–2024. Dưới tác động của mặt bằng lãi suất ổn định hơn, các vướng mắc pháp lý từng bước được tháo gỡ và niềm tin thị trường dần cải thiện, hoạt động bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi rõ nét nhưng chưa đồng đều giữa các phân khúc.

Phân khúc nhà ở ghi nhận sự cải thiện về thanh khoản so với năm 2024, đặc biệt tại các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và mức giá phù hợp với nhu cầu ở thực. Theo Bộ Xây dựng, số lượng dự án nhà ở được cấp phép mới trong năm 2025 tăng mạnh so với cùng kỳ, trong đó nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá trung bình là điểm sáng nhờ được hưởng lợi từ các gói tín dụng ưu đãi và chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Tỷ lệ hấp thụ tại nhiều dự án mở bán mới đạt trên 65–70%, cho thấy nhu cầu ở thực đang quay trở lại thị trường.

Ở chiều ngược lại, phân khúc bất động sản cao cấp và nghỉ dưỡng vẫn đối mặt với nhiều khó khăn. Áp lực từ lượng hàng tồn kho lớn, khả năng tiếp cận tín dụng còn hạn chế và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư khiến tốc độ phục hồi của nhóm này chậm hơn mặt bằng chung. Hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong năm 2025 tuy có cải thiện so với năm trước nhưng vẫn ở mức thấp, phản ánh quá trình tái cấu trúc tài chính của doanh nghiệp chưa hoàn tất.

Bất động sản khu công nghiệp tiếp tục duy trì vai trò trụ cột của thị trường trong năm 2025, nhờ dòng vốn FDI thực hiện đạt mức kỷ lục và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trọng điểm ở miền Bắc và miền Nam duy trì ở mức cao, trong khi giá thuê đất khu công nghiệp tiếp tục xu hướng tăng nhẹ, tạo nền tảng ổn định cho nhóm doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp.

Nhìn chung, năm 2025 có thể xem là năm bản lề, khi thị trường bất động sản chuyển từ giai đoạn "cầm cự" sang phục hồi có chọn lọc, đặt nền móng cho một chu kỳ tăng trưởng mới nhưng thận trọng và bền vững hơn.

Dự báo ngành bất động sản năm 2026: Phục hồi rõ nét hơn nhưng phân hóa sâu

Bước sang năm 2026, thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo tiếp tục phục hồi với mức độ rõ rệt hơn, song xu hướng phân hóa giữa các phân khúc và doanh nghiệp sẽ ngày càng thể hiện rõ. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô duy trì ổn định, đầu tư công được đẩy mạnh và khung pháp lý mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi) bắt đầu đi vào thực thi đầy đủ, môi trường hoạt động của ngành được kỳ vọng minh bạch và thuận lợi hơn.

Phân khúc nhà ở dân dụng được dự báo cải thiện tích cực, đặc biệt ở mảng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại phục vụ nhu cầu ở thực. Nguồn cung mới dự kiến tăng mạnh, với nhà ở xã hội được dự báo tăng khoảng 50% trong năm 2026, tạo dư địa tăng trưởng đáng kể cho các doanh nghiệp có quỹ đất sạch và năng lực triển khai tốt. Tuy nhiên, khả năng bứt phá mạnh của thị trường vẫn phụ thuộc vào tốc độ giải ngân tín dụng và quá trình xử lý triệt để các tồn tại tài chính của doanh nghiệp bất động sản.





Bất động sản khu công nghiệp tiếp tục được đánh giá là phân khúc dẫn dắt trong năm 2026, nhờ dòng vốn FDI duy trì xu hướng tăng và nhu cầu mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp nước ngoài. Các dự án khu công nghiệp gắn với hạ tầng giao thông lớn, cảng biển và logistics được kỳ vọng sẽ thu hút nhu cầu thuê ổn định, qua đó giúp doanh nghiệp phát triển khu công nghiệp duy trì tăng trưởng bền vững.

Trong khi đó, bất động sản nghỉ dưỡng và cao cấp nhiều khả năng vẫn trong giai đoạn phục hồi chậm. Áp lực tái cấu trúc tài chính, hàng tồn kho và khả năng hấp thụ của thị trường chưa cải thiện rõ rệt khiến phân khúc này cần thêm thời gian để lấy lại đà tăng trưởng như giai đoạn trước.

Tổng thể, năm 2026 được nhìn nhận là năm củng cố đà phục hồi của thị trường bất động sản, với trọng tâm chuyển sang tính bền vững, nhu cầu thực và năng lực tài chính của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp có pháp lý dự án rõ ràng, cơ cấu vốn lành mạnh và tập trung vào phân khúc phù hợp với nhu cầu thị trường sẽ có lợi thế vượt trội trong chu kỳ mới, trong khi những doanh nghiệp yếu về tài chính và phụ thuộc nhiều vào đòn bẩy sẽ tiếp tục đối mặt với thách thức lớn.



Bề dày kinh nghiệm hơn 20 năm – Năng lực tích lũy tạo đà tăng trưởng

Trải qua hơn hai thập kỷ hình thành và phát triển, C69 đã tích lũy được nền tảng vững chắc về chuyên môn, am hiểu thị trường và xây dựng được hệ thống đối tác tin cậy. Kinh nghiệm thực tiễn giúp doanh nghiệp chủ động trong việc nhận diện xu hướng, đưa ra quyết định đầu tư phù hợp và nâng cao hiệu quả triển khai dự án trong bối cảnh thị trường dần phục hồi.

Danh mục tài sản và quỹ đất có giá trị – Dư địa tăng trưởng trong chu kỳ mới

C69 sở hữu quỹ đất tại các khu vực có tiềm năng phát triển cùng danh mục dự án bất động sản có khả năng khai thác tốt. Đây là nguồn lực quan trọng giúp Công ty chủ động trong kế hoạch đầu tư, đón đầu xu hướng hồi phục của thị trường và gia tăng giá trị doanh nghiệp trong các giai đoạn tiếp theo.

Mô hình kinh doanh đa lĩnh vực – Gia tăng tính linh hoạt và khả năng chống chịu rủi ro

Bên cạnh mảng xây dựng và bất động sản, C69 còn hoạt động trong lĩnh vực thương mại vật liệu xây dựng và kinh doanh ô tô. Việc phát triển hệ sinh thái kinh doanh đa ngành giúp Công ty phân tán rủi ro, đa dạng hóa nguồn thu và khai thác hiệu quả sự hỗ trợ lẫn nhau giữa các mảng hoạt động.

Đội ngũ nhân sự chất lượng – Nền tảng cho văn hóa doanh nghiệp bền vững

C69 sở hữu đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn trong các lĩnh vực xây dựng, tài chính và quản lý dự án. Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích tinh thần đổi mới và hợp tác, qua đó nâng cao khả năng thu hút, phát triển và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao, tạo động lực cho tăng trưởng ổn định trong dài hạn.

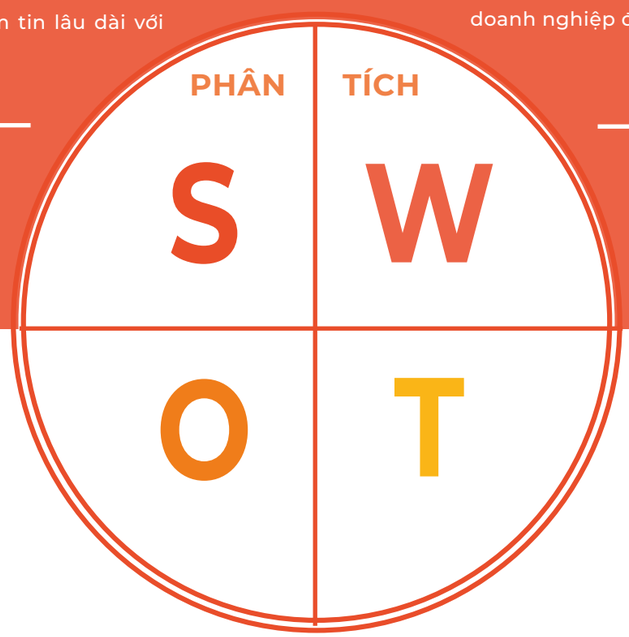
Nền tảng quản trị được chuẩn hóa – Hướng tới phát triển dài hạn

C69 tiếp tục chú trọng hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng chuyên nghiệp và minh bạch. Công ty đẩy mạnh đào tạo đội ngũ quản lý, tăng cường kiểm soát rủi ro và từng bước ứng dụng các công cụ quản trị hiện đại, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững trong trung và dài hạn.

Thực hiện trách nhiệm xã hội – Gắn kết phát triển doanh nghiệp với cộng đồng

Bên cạnh mục tiêu hiệu quả kinh doanh, C69 quan tâm và tích cực triển khai các hoạt động vì cộng đồng, bảo vệ môi trường và an sinh xã hội. Những nỗ lực này góp phần củng cố hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm, hướng tới phát triển bền vững và tạo dựng niềm tin lâu dài với các bên liên quan.

ĐIỂM MẠNH



Công tác chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ còn ở giai đoạn đầu

Mặc dù đã có những bước tiếp cận ban đầu, việc ứng dụng công nghệ trong quản lý, điều hành và thi công của C69 vẫn chưa đồng bộ. Điều này có thể làm hạn chế khả năng tối ưu chi phí, cải thiện năng suất và tạo lợi thế cạnh tranh so với các doanh nghiệp đi đầu trong chuyển đổi số.

Mức độ phụ thuộc tương đối lớn vào lĩnh vực bất động sản

Bất động sản vẫn đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu doanh thu của C69. Do đặc thù chu kỳ của ngành, biến động thị trường có thể ảnh hưởng đến dòng tiền và tiến độ triển khai dự án, đòi hỏi Công ty cần tiếp tục đa dạng hóa nguồn thu và kiểm soát rủi ro tốt hơn.

ĐIỂM YẾU

PHÂN TÍCH

S W O T

CƠ HỘI

Môi trường kinh tế vĩ mô duy trì ổn định – Đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh

Năm 2025, Chính phủ tiếp tục ưu tiên đầu tư vào hạ tầng giao thông, đô thị và khu công nghiệp, mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp xây dựng và phát triển bất động sản. Các cải cách về thủ tục hành chính và chính sách tín dụng cũng góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn cho doanh nghiệp.

Thị trường bất động sản từng bước hồi phục

Những tín hiệu tích cực từ chính sách điều hành tiền tệ, cùng với nhu cầu ngày càng tăng đối với các sản phẩm bất động sản có pháp lý rõ ràng và chất lượng cao, tạo điều kiện thuận lợi để C69 tái khởi động và mở rộng các dự án phù hợp với xu hướng thị trường.

Dòng vốn FDI duy trì tích cực – Cơ hội mở rộng sang bất động sản công nghiệp

Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn đầu tư nước ngoài, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất, logistics và bất động sản khu công nghiệp. Đây là cơ hội để C69 nghiên cứu, tham gia sâu hơn vào các phân khúc bất động sản thương mại và công nghiệp trong thời gian tới.



THÁCH THỨC

Chi phí tài chính và giá nguyên vật liệu còn tiềm ẩn biến động

Mặc dù lãi suất có xu hướng ổn định hơn, áp lực chi phí tài chính vẫn hiện hữu. Bên cạnh đó, giá nguyên vật liệu xây dựng như thép, xi măng và chi phí vận chuyển có thể biến động, ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp.

Yêu cầu pháp lý ngày càng chặt chẽ

Các quy định liên quan đến đầu tư, đất đai và xây dựng tiếp tục được siết chặt, kéo dài thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án. Điều này đòi hỏi C69 phải chủ động hơn trong công tác pháp lý và quản trị tiến độ.

Cạnh tranh ngày càng gay gắt trong ngành

Sự tham gia của nhiều doanh nghiệp lớn với tiềm lực tài chính và kinh nghiệm dồi dào khiến mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản ngày càng cao. C69 cần liên tục nâng cao chất lượng sản phẩm, kiểm soát chi phí và củng cố thương hiệu để duy trì vị thế trên thị trường.

Áp lực về nhân sự và đầu tư công nghệ

Việc thiếu hụt lao động tay nghề cao cùng yêu cầu đầu tư cho chuyển đổi số, công nghệ thi công hiện đại là thách thức không nhỏ, đòi hỏi C69 phải có chiến lược dài hạn và nguồn lực phù hợp.



Định hướng phát triển của công ty

Các mục tiêu nhất quán của công ty

Phát triển bền vững gắn với mở rộng quy mô hoạt động

C69 kiên định mục tiêu phát triển bền vững song song với việc mở rộng quy mô kinh doanh. Công ty tập trung vào tăng trưởng có chọn lọc trong các lĩnh vực cốt lõi như xây dựng, bất động sản và hạ tầng, ưu tiên tiếp cận những thị trường và dự án có tiềm năng dài hạn. Việc lựa chọn đầu tư được thực hiện trên cơ sở đánh giá kỹ lưỡng hiệu quả tài chính và rủi ro, nhằm đảm bảo sự ổn định trong hoạt động và gia tăng giá trị cho cổ đông trong trung và dài hạn.

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, nâng cao hiệu suất hoạt động

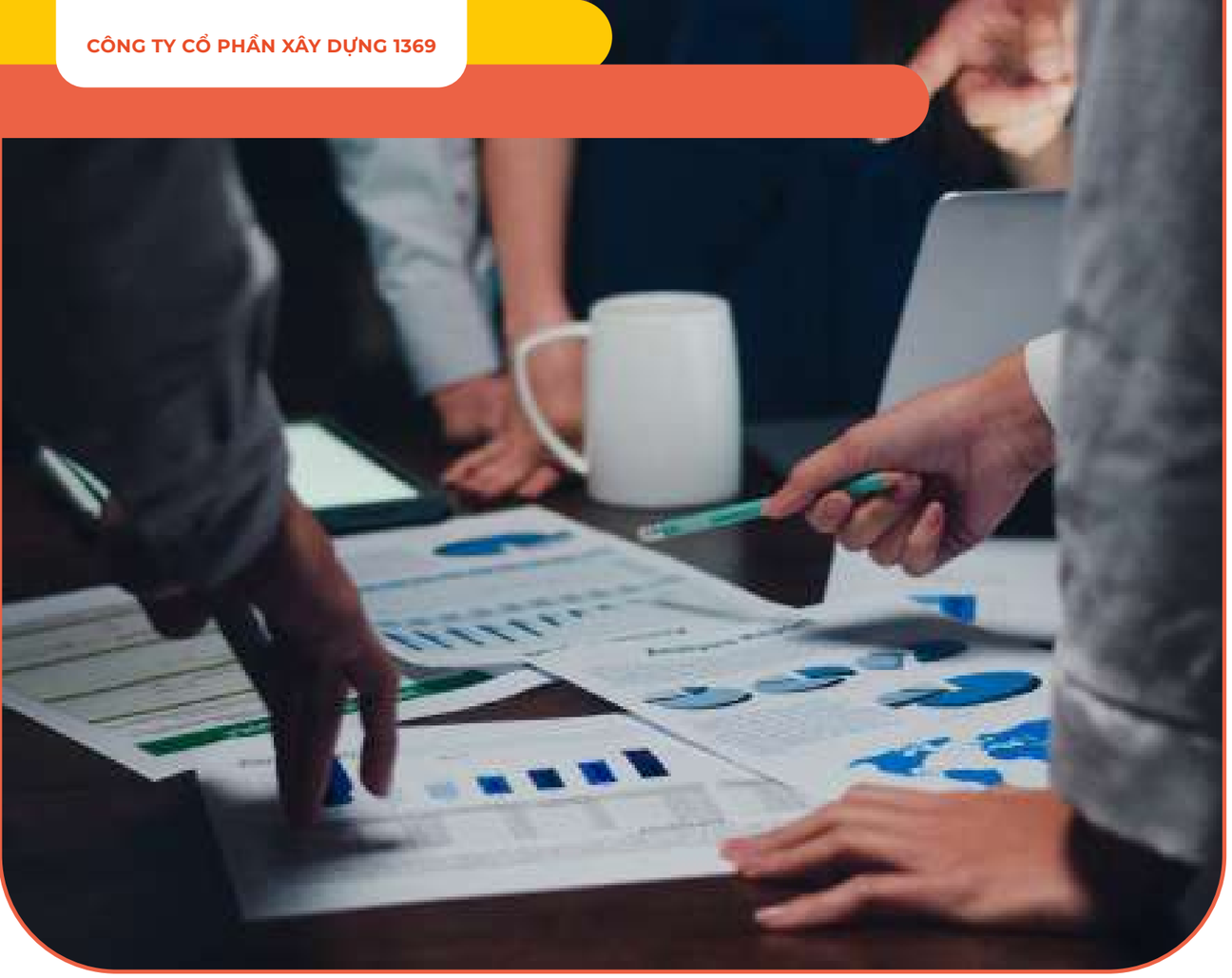
C69 xác định ứng dụng công nghệ và nâng cao hiệu quả vận hành là yếu tố then chốt nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh. Công ty từng bước triển khai các giải pháp chuyển đổi số trong quản lý, điều hành và thi công, hướng tới tối ưu hóa quy trình, nâng cao năng suất lao động và chất lượng dự án. Việc đầu tư có chọn lọc vào công nghệ xây dựng và quản lý hiện đại giúp C69 cải thiện hiệu quả chi phí và đáp ứng tốt hơn yêu cầu ngày càng cao của thị trường.

Tăng cường năng lực tài chính và hiệu quả sử dụng vốn

Nâng cao năng lực tài chính tiếp tục là một trong những mục tiêu trọng tâm của C69 trong năm 2025. Công ty chú trọng mở rộng doanh thu thông qua việc triển khai hiệu quả các dự án hiện hữu, đồng thời kiểm soát chi phí và tối ưu cấu trúc vốn để cải thiện hiệu quả kinh doanh. Bên cạnh đó, C69 chủ động tìm kiếm các nguồn vốn phù hợp, đảm bảo cân đối dòng tiền và tạo dư địa tài chính cho kế hoạch đầu tư trong các giai đoạn tiếp theo.

Hoàn thiện công tác quản trị và phát triển nguồn nhân lực

C69 tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và phù hợp với thông lệ tốt. Song song với đó, Công ty chú trọng xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự có năng lực, thông qua các chương trình đào tạo, phát triển kỹ năng và chính sách đãi ngộ phù hợp. Nguồn nhân lực chất lượng cao được xem là nền tảng quan trọng để C69 thực hiện hiệu quả các mục tiêu chiến lược trong dài hạn.



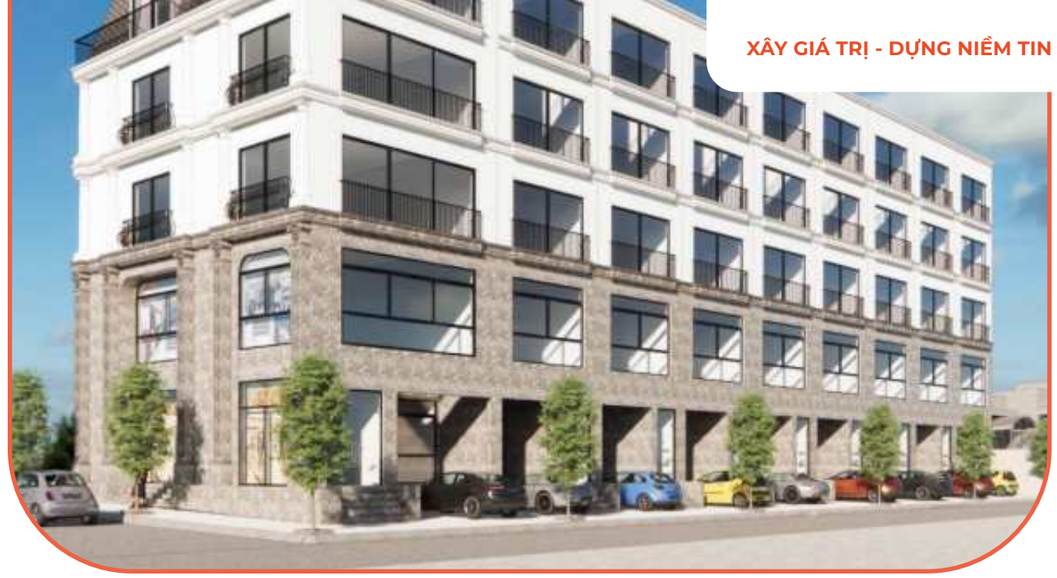
Chiến lược phát triển

Trong ngắn hạn

Trong giai đoạn ngắn hạn, C69 tập trung củng cố hoạt động cốt lõi, nâng cao hiệu quả kinh doanh và cải thiện lợi nhuận. Công ty ưu tiên nâng cao năng lực thi công thông qua việc đầu tư, nâng cấp trang thiết bị và từng bước ứng dụng công nghệ mới nhằm cải thiện chất lượng và tiến độ công trình. Đồng thời, C69 tăng cường hợp tác với các đối tác, nhà thầu uy tín để mở rộng cơ hội tham gia các dự án có quy mô và tính ổn định cao, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng và công nghiệp.

Ở mảng bất động sản, Công ty tập trung triển khai các dự án hiện hữu theo đúng kế hoạch, đảm bảo hiệu quả tài chính và tuân thủ quy định pháp lý. Song song với đó, C69 tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội phát triển quỹ đất tại các địa phương có tiềm năng tăng trưởng về đô thị và công nghiệp, nhằm bổ sung danh mục đầu tư cho các giai đoạn tiếp theo.

Về tài chính, C69 chú trọng quản lý dòng tiền chặt chẽ, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Công ty cân nhắc các phương án huy động vốn phù hợp với tình hình thị trường để phục vụ nhu cầu đầu tư, đồng thời đảm bảo an toàn tài chính. Bên cạnh đó, hoạt động xây dựng thương hiệu và mở rộng mạng lưới khách hàng, đối tác tiếp tục được đẩy mạnh nhằm nâng cao vị thế của C69 trong ngành.



Trong dài hạn

C69 định hướng phát triển bền vững gắn với mục tiêu gia tăng giá trị doanh nghiệp và từng bước khẳng định vị thế là một tập đoàn đa ngành trong các lĩnh vực xây dựng, bất động sản, sản xuất và thương mại. Để hiện thực hóa tầm nhìn này, Công ty tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái phát triển bền vững thông qua việc đầu tư mạnh mẽ vào các dự án bất động sản đô thị và khu công nghiệp theo mô hình thông minh, xanh và thân thiện với môi trường. Đây được xem là nền tảng quan trọng giúp C69 đón đầu xu hướng phát triển mới, đồng thời nâng cao giá trị tài sản và hiệu quả đầu tư trong dài hạn. Song song với đó, Công ty phát triển hệ thống logistics chuyên biệt phục vụ lĩnh vực xây dựng và bất động sản nhằm tối ưu hóa chuỗi cung ứng, nâng cao tính chủ động trong hoạt động sản xuất – kinh doanh và gia tăng hiệu quả vận hành.

Bên cạnh các lĩnh vực truyền thống, C69 đẩy mạnh mở rộng sang mảng năng lượng tái tạo, chủ động tìm kiếm và phát triển các dự án điện gió, điện mặt trời nhằm tận dụng xu hướng chuyển dịch sang năng lượng xanh. Công ty tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước có năng lực về tài chính, công nghệ và kinh nghiệm triển khai, qua đó khai thác tối đa tiềm năng của lĩnh vực năng lượng tái tạo, đa dạng hóa danh mục đầu tư và nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường.

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, C69 đặc biệt chú trọng mở rộng hợp tác quốc tế, tận dụng hiệu quả các hiệp định thương mại tự do như CPTPP, EVFTA để thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào các dự án trọng điểm. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu vật liệu xây dựng, mở rộng thị trường ra khu vực và quốc tế, qua đó gia tăng doanh thu, nâng cao năng lực cạnh tranh và từng bước khẳng định thương hiệu C69 trên thị trường toàn cầu.

Cùng với chiến lược mở rộng đầu tư, C69 tập trung đẩy mạnh chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản trị thông qua việc ứng dụng công nghệ trong quản lý dự án, tối ưu hóa quy trình vận hành và tăng cường kiểm soát rủi ro. Công ty đồng thời chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo và đổi mới, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ và bền vững.

Về mục tiêu tài chính, C69 đặt tham vọng trở thành một trong những doanh nghiệp xây dựng – bất động sản có quy mô vốn hóa và doanh thu hàng đầu trên thị trường chứng khoán. Công ty hướng tới duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trên 20% mỗi năm, tạo nền tảng tài chính vững chắc để triển khai đồng bộ các chiến lược phát triển và hiện thực hóa tầm nhìn dài hạn.

QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong một môi trường kinh doanh ngày càng biến động, C69 xác định quản trị rủi ro không chỉ là lá chắn bảo vệ doanh nghiệp mà còn là đòn bẩy thúc đẩy tăng trưởng. Rủi ro luôn đi kèm với cơ hội, và khả năng kiểm soát rủi ro chính là chìa khóa giúp doanh nghiệp tận dụng cơ hội, nâng cao năng lực cạnh tranh và kiến tạo giá trị bền vững. Tại C69, quản trị rủi ro không dừng lại ở việc phòng ngừa tổn thất mà còn mang tính chiến lược – dựa trên phân tích sâu rộng, đánh giá toàn diện và dự báo chính xác. Điều này cho phép công ty đưa ra các quyết định chủ động, tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư và tất cả các bên liên quan, đồng thời đảm bảo sự phát triển ổn định trong dài hạn.

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA C69

Tiếp cận toàn diện và đồng bộ

- Quản trị rủi ro được triển khai trên toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty, đảm bảo sự đồng bộ từ cấp chiến lược đến vận hành.
- Xác định rõ vai trò và trách nhiệm của từng đơn vị thành viên, phòng ban và cá nhân trong hệ thống, tạo nên một cơ chế phối hợp chặt chẽ và hiệu quả.

Nhận diện, đánh giá và ưu tiên rủi ro

- Rủi ro được phân tích dựa trên mức độ ảnh hưởng và khả năng xảy ra, từ đó thiết lập thứ tự ưu tiên trong việc kiểm soát và xử lý.
- Việc đánh giá rủi ro không chỉ mang tính chất phản ứng mà còn mang tính chủ động, giúp công ty sẵn sàng thích ứng với mọi biến động.

Truyền thông và nâng cao nhận thức

- Quản trị rủi ro không chỉ là trách nhiệm của ban lãnh đạo mà còn cần sự tham gia của toàn bộ đội ngũ nhân sự.
- Chiến lược quản trị rủi ro được truyền tải rõ ràng từ cấp quản lý cao nhất đến từng cá nhân, giúp mọi thành viên trong tổ chức hiểu và chủ động thực hiện.



Tại C69, chúng tôi tin rằng rủi ro không phải là điều cần né tránh, mà là một thực tế cần được quản trị một cách thông minh. Với nền tảng quản trị rủi ro vững chắc, doanh nghiệp không chỉ tự bảo vệ mình trước những thách thức mà còn tận dụng tối đa cơ hội để bứt phá và dẫn đầu.

NHẬN DIỆN CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ

Trong quá trình hoạt động, C69 luôn chủ động dự báo và phân tích sự biến động của môi trường kinh doanh nhằm nhận diện sớm các rủi ro và cơ hội có thể ảnh hưởng đến quá trình ra quyết định. Các rủi ro được đánh giá định kỳ, giám sát chặt chẽ và báo cáo kịp thời tới Ban Điều hành và Hội đồng Quản trị, đảm bảo kiểm soát hiệu quả tác động của rủi ro, bảo vệ kết quả kinh doanh, uy tín và vị thế của Công ty.

RỦI RO CHIẾN LƯỢC

PHÂN LOẠI	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ
RỦI RO KINH TẾ	• Tăng trưởng kinh tế chậm lại. • Biến động lãi suất. • Giá vật liệu xây dựng biến động	• Đa dạng hóa danh mục dự án, mở rộng sang các mảng có dòng tiền ổn định như khu công nghiệp, logistics. • Tăng cường hợp tác với đối tác tài chính để có nguồn vốn vay ưu đãi, tận dụng các gói tín dụng xanh. • Ứng dụng công nghệ vào vận hành, tối ưu chuỗi cung ứng, giảm thất thoát nguyên vật liệu và phụ thuộc vào nhân công.
RỦI RO LẠM PHÁT	• Giá nguyên vật liệu tăng cao. • Chi phí nhân công leo thang. • Áp lực từ khách hàng và chủ đầu tư: Chủ đầu tư có thể trì hoãn thanh toán hoặc siết chặt ngân sách, ảnh hưởng đến dòng tiền.	• Ký hợp đồng dài hạn với nhà cung cấp để cố định giá vật liệu, giảm thiểu tác động từ biến động thị trường. • Ứng dụng mô hình hợp đồng xây dựng điều chỉnh giá (EPC) thay vì hợp đồng cố định, giúp giảm thiểu rủi ro từ chi phí nguyên vật liệu. • Tăng hiệu quả quản lý dòng tiền, đảm bảo dự trữ thanh khoản đủ để ứng phó với rủi ro lạm phát.
RỦI RO THƯƠNG HIỆU	• Rủi ro có thể phát sinh do các tin tức tiêu cực từ thị trường, khách hàng, đối thủ cạnh tranh hoặc nội bộ có thể ảnh hưởng đến danh tiếng công ty.	• Xây dựng chiến lược quản trị khủng hoảng truyền thông chuyên nghiệp, đảm bảo phản ứng nhanh và chính xác khi xảy ra sự cố. • Theo dõi, phân tích thông tin từ báo chí, khách hàng, đối thủ để chủ động xử lý các vấn đề phát sinh. • Đào tạo đội ngũ lãnh đạo về kỹ năng ứng phó khủng hoảng và truyền thông nội bộ nhằm bảo vệ hình ảnh thương hiệu.

NHẬN DIỆN CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

RỦI RO HOẠT ĐỘNG

PHÂN LOẠI	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ
RỦI RO VỀ NHÂN SỰ	• Nguồn lao động có tay nghề cao trong ngành xây dựng ngày càng khan hiếm, gây khó khăn cho công tác tuyển dụng và có thể ảnh hưởng đến chất lượng thi công cũng như tiến độ dự án. • Biến động nhân sự chủ chốt trong các vị trí quản lý, kỹ sư và cán bộ điều hành có thể làm gián đoạn hoạt động thi công, kéo dài thời gian hoàn thành dự án. • Môi trường làm việc tiềm ẩn nhiều áp lực đặc thù của ngành xây dựng, nếu không được quản lý tốt có thể ảnh hưởng đến sự ổn định và gắn kết của người lao động.	• Xây dựng chính sách đãi ngộ toàn diện, kết hợp hài hòa giữa thu nhập, phúc lợi và các chương trình khuyến khích dài hạn như ESOP nhằm thu hút và giữ chân nhân sự. • Tăng cường công tác đào tạo, phát triển năng lực chuyên môn và kỹ năng quản trị cho đội ngũ nhân sự, đáp ứng yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn. • Xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững, minh bạch và gắn kết, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, qua đó nâng cao hiệu suất và hạn chế rủi ro xung đột nội bộ.
RỦI RO VỀ ĐẤU THẦU	• Mức độ cạnh tranh trong hoạt động đấu thầu ngày càng gay gắt, nhiều doanh nghiệp sẵn sàng chào giá thấp, làm giảm biên lợi nhuận của các dự án. • Một số chủ đầu tư có yêu cầu chưa minh bạch hoặc thay đổi điều kiện trong quá trình triển khai, tiềm ẩn rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả và uy tín của doanh nghiệp. • Việc tham gia các dự án có yêu cầu kỹ thuật và tiến độ cao có thể phát sinh rủi ro trong quá trình thực hiện nếu công tác đánh giá ban đầu chưa đầy đủ.	• Xây dựng chiến lược tài chính và đấu thầu phù hợp, đảm bảo cân bằng giữa khả năng cạnh tranh và hiệu quả lợi nhuận. • Lựa chọn kỹ lưỡng các dự án tham gia đấu thầu, ưu tiên những dự án có chủ đầu tư uy tín và điều kiện hợp đồng rõ ràng. • Thực hiện phân tích rủi ro toàn diện trước khi tham gia đấu thầu nhằm đánh giá tác động đến tài chính, tiến độ và uy tín của Công ty.
RỦI RO VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG	• Ngành xây dựng tiềm ẩn nhiều nguy cơ tai nạn lao động nghiêm trọng, đặc biệt tại các công trình có quy mô lớn và điều kiện thi công phức tạp. • Việc thiếu tuân thủ nghiêm ngặt các quy trình an toàn hoặc ý thức chủ quan của người lao động có thể dẫn đến rủi ro về người và tài sản. • Áp lực tiến độ thi công có thể khiến việc kiểm soát an toàn lao động bị lơi lỏng nếu không được giám sát chặt chẽ.	• Thực hiện nghiêm các quy trình an toàn lao động, áp dụng tiêu chuẩn ISO 45001 và các quy định liên quan về an toàn, vệ sinh lao động. • Tổ chức đào tạo định kỳ về an toàn lao động cho cán bộ, công nhân viên trước và trong quá trình thi công. • Tăng cường công tác giám sát tại công trường, ứng dụng công nghệ và thiết bị cảnh báo nhằm kịp thời phát hiện và kiểm soát rủi ro.

RỦI RO TÀI CHÍNH

PHÂN LOẠI	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ
RỦI RO HỢP ĐỒNG KINH TẾ	• Khả năng biến động dòng tiền do tiến độ thanh toán của chủ đầu tư hoặc biến động thị trường có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh khoản. • Rủi ro liên quan đến huy động vốn và chi phí vốn, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất và thị trường tài chính có nhiều biến động.	• Thiết lập hệ thống quản lý dòng tiền chủ động, theo dõi sát sao kế hoạch thu – chi và tiến độ thanh toán. • Xây dựng các kịch bản tài chính linh hoạt, đa dạng hóa nguồn vốn và lựa chọn kênh huy động phù hợp. • Ứng dụng các công cụ phân tích tài chính để nâng cao độ chính xác trong dự báo và ra quyết định.

RỦI RO TUÂN THỦ

PHÂN LOẠI	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ
RỦI RO HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG	• Nguồn lao động có tay nghề cao trong ngành xây dựng ngày càng khan hiếm, gây khó khăn cho công tác tuyển dụng và có thể ảnh hưởng đến chất lượng thi công cũng như tiến độ dự án. • Biến động nhân sự chủ chốt trong các vị trí quản lý, kỹ sư và cán bộ điều hành có thể làm gián đoạn hoạt động thi công, kéo dài thời gian hoàn thành dự án. • Môi trường làm việc tiềm ẩn nhiều áp lực đặc thù của ngành xây dựng, nếu không được quản lý tốt có thể ảnh hưởng đến sự ổn định và gắn kết của người lao động.	• Xây dựng chính sách đãi ngộ toàn diện, kết hợp hài hòa giữa thu nhập, phúc lợi và các chương trình khuyến khích dài hạn như ESOP nhằm thu hút và giữ chân nhân sự. • Tăng cường công tác đào tạo, phát triển năng lực chuyên môn và kỹ năng quản trị cho đội ngũ nhân sự, đáp ứng yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn. • Xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững, minh bạch và gắn kết, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, qua đó nâng cao hiệu suất và hạn chế rủi ro xung đột nội bộ.
RỦI RO VỀ PHÁP LÝ	• Mức độ cạnh tranh trong hoạt động đấu thầu ngày càng gay gắt, nhiều doanh nghiệp sẵn sàng chào giá thấp, làm giảm biên lợi nhuận của các dự án. • Một số chủ đầu tư có yêu cầu chưa minh bạch hoặc thay đổi điều kiện trong quá trình triển khai, tiềm ẩn rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả và uy tín của doanh nghiệp. • Việc tham gia các dự án có yêu cầu kỹ thuật và tiến độ cao có thể phát sinh rủi ro trong quá trình thực hiện nếu công tác đánh giá ban đầu chưa đầy đủ.	• Xây dựng chiến lược tài chính và đấu thầu phù hợp, đảm bảo cân bằng giữa khả năng cạnh tranh và hiệu quả lợi nhuận. • Lựa chọn kỹ lưỡng các dự án tham gia đấu thầu, ưu tiên những dự án có chủ đầu tư uy tín và điều kiện hợp đồng rõ ràng. • Thực hiện phân tích rủi ro toàn diện trước khi tham gia đấu thầu nhằm đánh giá tác động đến tài chính, tiến độ và uy tín của Công ty.

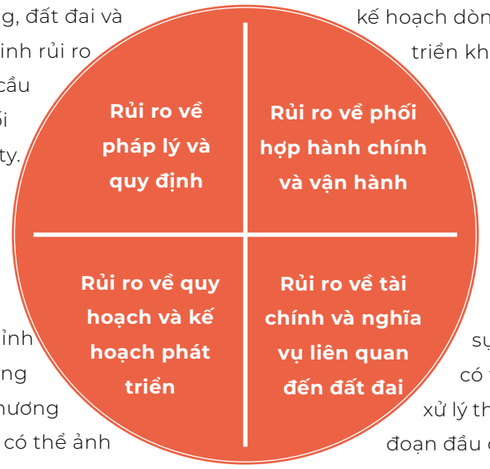
QUẢN TRỊ RỦI RO KHI HỆ THỐNG HÀNH CHÍNH CẤP TỈNH THAY ĐỔI

Sau quá trình sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh được triển khai trong giai đoạn trước, năm 2026 là thời kỳ các địa phương bước vào giai đoạn ổn định bộ máy và hoàn thiện cơ chế quản lý. Tuy nhiên, trong giai đoạn hậu sáp nhập, hệ thống hành chính vẫn có thể phát sinh những yếu tố biến động nhất định liên quan đến việc thống nhất quy định, quy hoạch và phương thức điều hành. Nhận thức rõ điều này, C69 chủ động xây dựng và triển khai các biện pháp quản trị rủi ro nhằm thích ứng hiệu quả với những thay đổi trong môi trường hành chính – pháp lý, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra liên tục và ổn định.

CÁC RỦI RO CÓ THỂ GẶP

Trong giai đoạn hậu sáp nhập, việc ban hành và hoàn thiện các quy định, hướng dẫn thực thi tại cấp địa phương có thể chưa hoàn toàn đồng bộ giữa các khu vực trước đây là các đơn vị hành chính riêng biệt. Sự khác biệt trong cách hiểu và áp dụng quy định về đầu tư, xây dựng, đất đai và cấp phép có thể làm phát sinh rủi ro chậm trễ thủ tục hoặc yêu cầu điều chỉnh hồ sơ pháp lý đối với một số dự án của Công ty.

Trong quá trình thống nhất cơ chế quản lý sau sáp nhập, các quy định liên quan đến đơn giá đất, nghĩa vụ tài chính, thuế và phí tại địa phương có thể có sự thay đổi hoặc điều chỉnh. Điều này có thể tác động đến tổng mức đầu tư, hiệu quả tài chính và kế hoạch dòng tiền của các dự án đang triển khai.



Quy hoạch tổng thể và quy hoạch ngành sau sáp nhập có thể được rà soát, điều chỉnh lại để phù hợp với định hướng phát triển chung của địa phương mới. Những điều chỉnh này có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, quy mô hoặc phương án đầu tư của các dự án bất động sản và hạ tầng, đòi hỏi doanh nghiệp phải kịp thời cập nhật và điều chỉnh kế hoạch phù hợp.

Việc thay đổi đầu mối quản lý, cơ cấu tổ chức và nhân sự tại các cơ quan chức năng có thể ảnh hưởng đến tiến độ xử lý thủ tục hành chính trong giai đoạn đầu ổn định bộ máy. Nếu không được theo dõi và phối hợp chặt chẽ, rủi ro chậm trễ trong công tác phê duyệt, cấp phép và nghiệm thu dự án có thể phát sinh.

BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO

Chủ động theo dõi và cập nhật các chính sách sau sáp nhập

C69 duy trì việc theo dõi sát sao các văn bản pháp lý, quy hoạch và hướng dẫn mới được ban hành trong giai đoạn hoàn thiện hệ thống hành chính sau sáp nhập. Công ty kịp thời cập nhật, phân tích tác động và điều chỉnh kế hoạch triển khai dự án nhằm đảm bảo tuân thủ quy định và hạn chế rủi ro phát sinh.

Tăng cường phối hợp với chính quyền và cơ quan chức năng địa phương

Công ty chủ động thiết lập và duy trì mối quan hệ hợp tác chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương, nhằm nắm bắt sớm các thay đổi về cơ chế điều hành và tháo gỡ kịp thời các vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Linh hoạt trong quản lý dự án và kế hoạch đầu tư

C69 xây dựng các phương án triển khai linh hoạt, sẵn sàng điều chỉnh tiến độ, quy mô và phương thức thực hiện dự án trong trường hợp quy hoạch hoặc chính sách địa phương có sự thay đổi. Việc chuẩn bị các kịch bản dự phòng giúp Công ty chủ động ứng phó và hạn chế tác động tiêu cực đến hiệu quả đầu tư.

Kiểm soát rủi ro tài chính và nghĩa vụ pháp lý

Công ty tăng cường công tác rà soát nghĩa vụ tài chính, thuế và các khoản liên quan đến đất đai, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định mới sau sáp nhập. Đồng thời, C69 chủ động điều chỉnh kế hoạch tài chính và dòng tiền để phù hợp với các thay đổi trong môi trường quản lý.

Nâng cao năng lực nội bộ và truyền thông nội bộ

C69 chú trọng đào tạo, cập nhật thông tin cho đội ngũ cán bộ phụ trách pháp lý, đầu tư và dự án nhằm nâng cao khả năng thích ứng với sự thay đổi của hệ thống hành chính. Công tác truyền thông nội bộ được đẩy mạnh để đảm bảo toàn bộ hệ thống nhận thức rõ các thay đổi và phối hợp hiệu quả trong quá trình triển khai.







CHƯƠNG

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

56 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

58 Tổ chức và nhân sự

66 Hoạt động đầu tư, thi công công trình dự án và triển khai dự án bất động sản

74 Tình hình hoạt động của các công ty con

78 Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

82 Tình hình tài chính

84 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

TỔNG QUAN

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản và xây dựng từng bước phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều biến động, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (C69) tiếp tục triển khai chiến lược điều hành thận trọng, linh hoạt và bám sát thực tiễn thị trường. Ban lãnh đạo Công ty tập trung ưu tiên các lĩnh vực có dòng tiền ổn định, đồng thời chuẩn bị nền tảng pháp lý và quỹ đất cho giai đoạn tăng trưởng trung – dài hạn.

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm ghi nhận sự dịch chuyển rõ nét trong cơ cấu doanh thu, trong đó mảng thương mại tiếp tục giữ vai trò chủ lực, các dự án bất động sản từng bước được tháo gỡ về pháp lý và triển khai theo đúng lộ trình, còn lĩnh vực xây dựng duy trì ổn định thông qua các gói thầu hạ tầng, dân dụng và công nghiệp tại nhiều địa phương.

LĨNH VỰC XÂY DỰNG



Trong năm 2025, C69 tiếp tục tham gia thi công và hoàn thành nhiều gói thầu xây dựng tại các tỉnh Sơn La, Hải Phòng, Khánh Hòa và các địa phương khác. Công ty đã hoàn thành và đưa vào sử dụng các công trình giao thông, khu dân cư và công trình công cộng sử dụng vốn ngân sách, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng kỹ thuật và các yêu cầu về an toàn lao động.

Bên cạnh các công trình đã hoàn thành, Công ty cũng ký kết và khởi công một số gói thầu mới như Trung tâm Y tế xã Bình Giang (Hải Phòng), Nhà máy Sứ Hải Dương và các hạng mục hạ tầng thuộc dự án khu dân cư, khu công nghiệp. Việc duy trì hoạt động xây dựng ổn định không chỉ góp phần tạo nguồn doanh thu đều đặn mà còn giúp C69 giữ vững năng lực thi công, uy tín với chủ đầu tư và các đối tác.

LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Đối với lĩnh vực bất động sản, năm 2025 đánh dấu giai đoạn chuyển tiếp quan trọng từ chuẩn bị pháp lý sang triển khai thực tế đối với nhiều dự án quy mô lớn. Tại Bắc Ninh, Công ty tiếp tục hoàn thiện công tác chuyển nhượng và bàn giao tại các dự án khu dân cư đã hoàn thành, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thi công dự án khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ.



Tại Hải Phòng (Hải Dương cũ), các dự án khu dân cư, cụm công nghiệp như Khu trung tâm văn hóa – thể thao – giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Cụm công nghiệp Lương Điền 2, Cụm công nghiệp Nghĩa An 3 đã hoàn tất các bước quan trọng về quy hoạch, đánh giá tác động môi trường và chuẩn bị giải phóng mặt bằng, tạo tiền đề cho việc triển khai hạ tầng trong giai đoạn 2026–2027.

Ngoài ra, tại Lâm Đồng (Đắk Nông cũ), C69 cùng các đơn vị liên danh tiếp tục phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư và hoàn thiện hồ sơ thiết kế, hướng tới việc xin cấp phép xây dựng cho các dự án khu đô thị quy mô lớn. Mặc dù chưa ghi nhận doanh thu lớn trong năm, hoạt động này đóng vai trò then chốt trong việc tích lũy quỹ đất và đảm bảo dư địa tăng trưởng cho Công ty trong các năm tiếp theo.



LĨNH VỰC THƯƠNG MẠI

Lĩnh vực thương mại tiếp tục là điểm sáng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của C69 năm 2025. Thông qua công ty con là Công ty TNHH Toàn Thắng – đại lý ủy quyền 3S của Hyundai Thành Công Việt Nam tại Hải Dương – mảng kinh doanh ô tô duy trì thị phần dẫn đầu tại địa phương, đóng góp tích cực vào doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của toàn Công ty.

Bên cạnh việc ổn định hoạt động bán hàng và dịch vụ hậu mãi, Công ty cũng từng bước đa dạng hóa danh mục sản phẩm, chú trọng các dòng xe thân thiện với môi trường nhằm đón đầu xu hướng tiêu dùng mới. Song song đó, mảng kinh doanh vật liệu xây dựng truyền thống tiếp tục được duy trì ổn định, góp phần cân đối nguồn thu và hỗ trợ hoạt động xây dựng nội bộ.



LĨNH VỰC DỊCH VỤ TƯ VẤN

Trong năm 2025, C69 tiếp tục phát triển mảng dịch vụ tư vấn kỹ thuật, tư vấn thiết kế và giám sát thi công thông qua việc tận dụng nguồn nhân lực có chuyên môn cao và kinh nghiệm thực tiễn. Các dịch vụ tư vấn không chỉ phục vụ các dự án nội bộ mà còn mở rộng cung cấp cho đối tác bên ngoài, qua đó nâng cao giá trị gia tăng, uy tín thương hiệu và tính chuyên nghiệp của Công ty trong chuỗi hoạt động xây dựng – đầu tư bất động sản.

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Doanh thu thuần	909.731	1.149.943	-21%
Giá vốn bán hàng	841.623	1.094.227	-23%
Doanh thu hoạt động tài chính	31.925	17.985	78%
Chi phí tài chính	12.876	17.992	-28%
Chi phí bán hàng	8.169	6.777	21%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.442	19.444	10%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	59.533	29.328	103%
(Lỗ) Lợi nhuận khác	(3.741)	(563)	565%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	55.792	28.765	94%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	43.285	21.859	98%

Nguồn: BCTC Hợp nhất 2025

Dựa trên số liệu so sánh giữa năm 2025 và năm 2024, có thể thấy rằng doanh thu thuần của công ty giảm 21%, phản ánh những khó khăn nhất định về thị trường hoặc quy mô hoạt động. Tuy nhiên, nhờ kiểm soát chi phí hiệu quả, công ty vẫn đạt được sự cải thiện rất tích cực về khả năng sinh lời, thể hiện qua việc lợi nhuận sau thuế tăng mạnh 98%.

- **Kiểm soát tài chính hiệu quả:** Chi phí tài chính giảm 28%, cho thấy công ty đã chủ động tối ưu hóa cơ cấu vốn và giảm áp lực chi phí lãi vay, qua đó hỗ trợ tích cực cho kết quả lợi nhuận.
- **Quản trị chi phí và vận hành:** Mặc dù chi phí bán hàng tăng 21% và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 10%, mức tăng này được bù đắp bởi việc giá vốn hàng bán giảm 23%, phản ánh khả năng kiểm soát chi phí sản xuất – kinh doanh và duy trì hiệu quả vận hành trong bối cảnh doanh thu suy giảm.
- **Hiệu quả kinh doanh cải thiện rõ rệt:** Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 103% và lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 94%, cho thấy biên lợi nhuận được cải thiện đáng kể và hiệu quả từ hoạt động cốt lõi của doanh nghiệp được nâng cao.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu sụt giảm, công ty đã tối ưu chi phí, cải thiện hiệu quả hoạt động và giaW tăng mạnh lợi nhuận, qua đó củng cố sức khỏe tài chính và tạo nền tảng thuận lợi cho tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

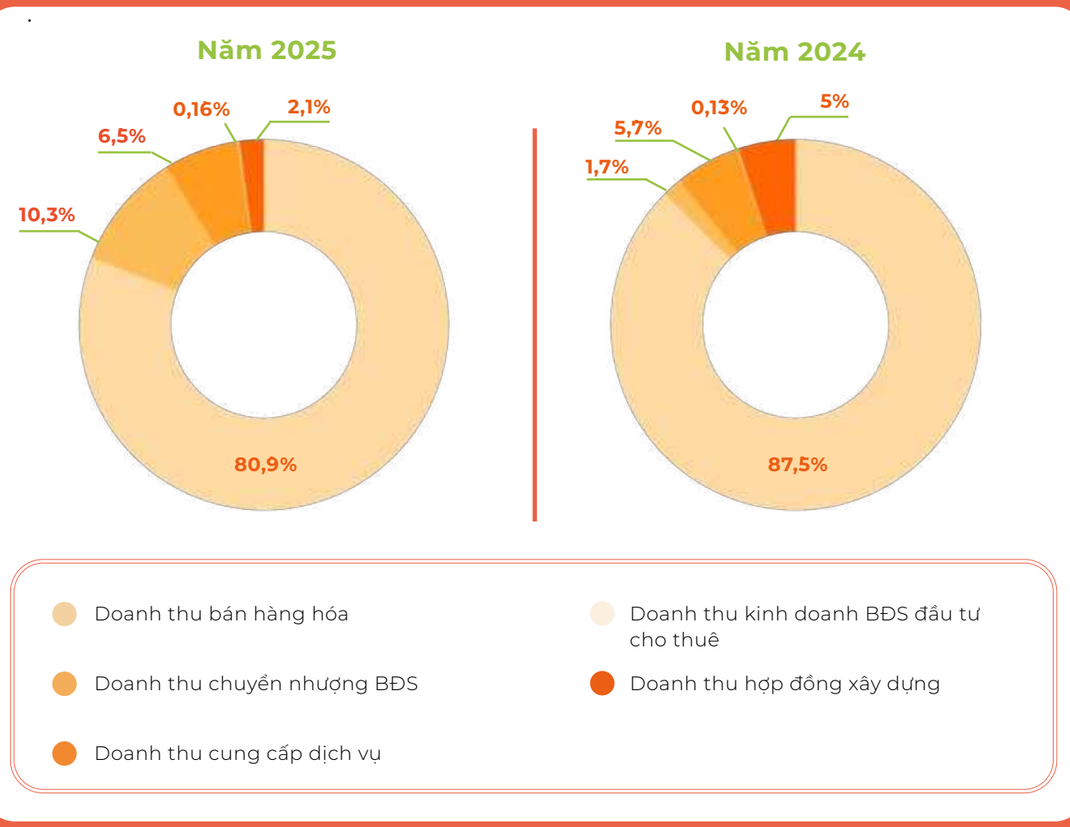
Cơ cấu doanh thu thuần qua các năm

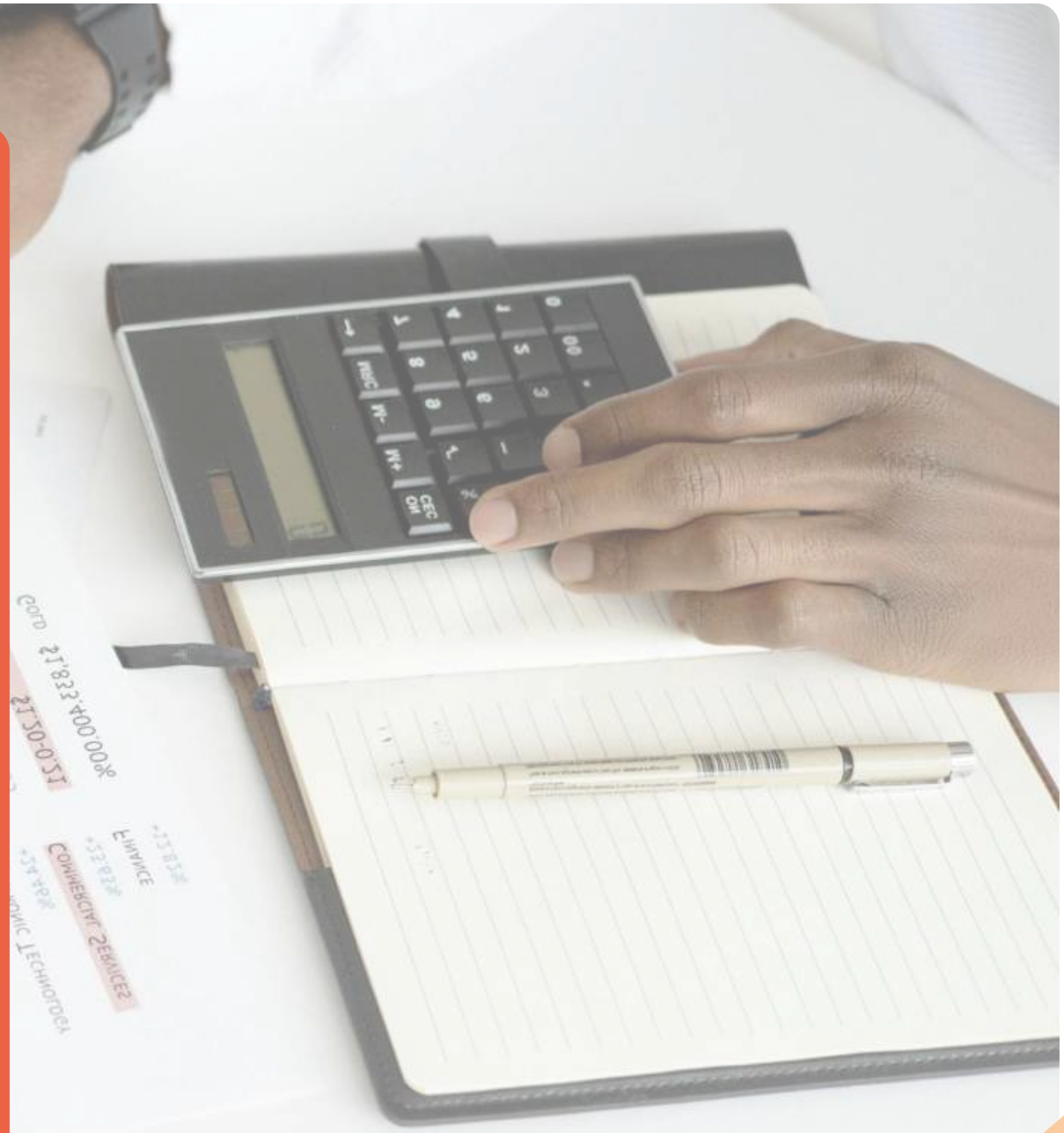
Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Doanh thu bán hàng hóa	735.766	1.005.977	-27%
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.630	65.042	-8%
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê	1.440	1.440	0%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	93.477	19.687	375%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.419	57.796	-66%
Doanh thu thuần	909.731	1.149.943	-21%

Nguồn: BCTC Hợp nhất 2025

Cơ cấu doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh





CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	5,31	2,20	2,53	3,09	3,34
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	2,94	1,32	1,54	1,45	0,84
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
- Hệ số nợ/tổng tài sản	%	21,54	44,37	37,54	28,69	42,04
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	%	27,14	79,75	60,11	40,23	72,53
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,17	2,30	3,68	2,10	1,11
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,38	0,77	0,94	0,96	0,67
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	4,92	2,71	0,87	1,90	4,76
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	3,25	3,88	1,37	2,57	4,85
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	2,45	2,51	0,81	1,83	2,81
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	6,47	1,58	5,37	2,55	6,54

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

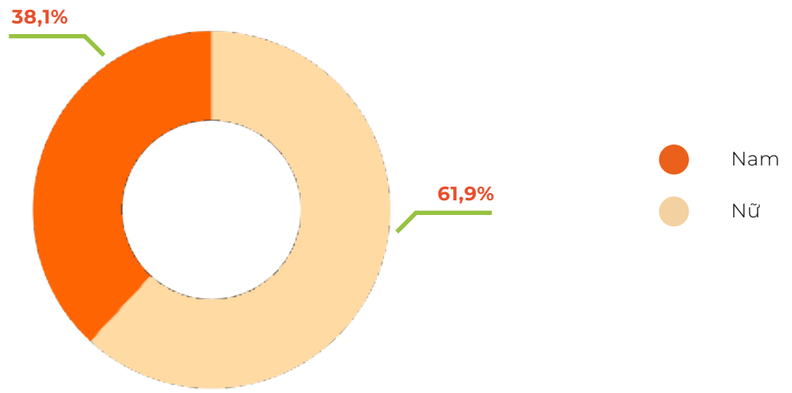
CẤU TRÚC NHÂN SỰ

Công ty hiện có tổng cộng 215 nhân viên toàn thời gian trong năm 2025, một con số không lớn so với các doanh nghiệp khác trong ngành. Thay vì tập trung vào quy mô, công ty đang chú trọng vào việc tuyển dụng những cá nhân phù hợp và tối ưu hóa hiệu suất của đội ngũ hiện tại.

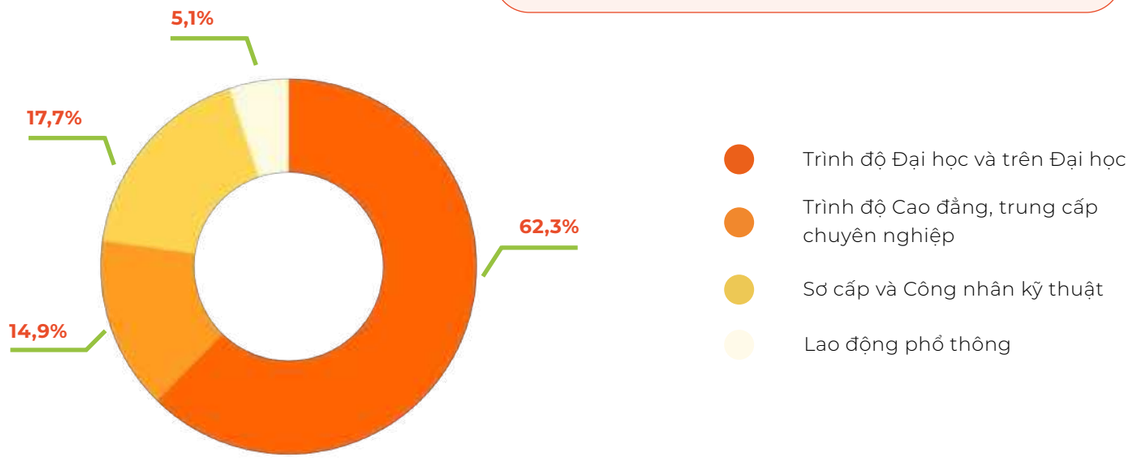
STT	Tiêu chí	2025 (người)	2024 (người)
I	**Theo giới tính**	**215**	**222**
1	Nam	133	156
2	Nữ	82	66
II	**Theo trình độ lao động**	**215**	**222**
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	134	122
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	32	45
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	38	37
4	Lao động phổ thông	11	18
III	**Theo đối tượng lao động**	**215**	**222**
1	Lao động trực tiếp	178	159
2	Lao động gián tiếp	37	63
Tổng cộng		**215**	**222**

- **Giới tính:** Do đặc thù ngành nghề và tính chất ngành nghề có nhiều công việc nặng nhọc, số lượng nhân viên nam chiếm ưu thế với tỷ lệ khoảng 60% so với nhân viên nữ chiếm khoảng 40%. Trong số nhân viên nữ, đa phần tập trung làm việc tại trụ sở và các văn phòng giao dịch, chỉ một số ít làm việc tại công trường như kế toán, thủ kho.
- **Trình độ:** Cơ cấu về trình độ lao động ghi nhận sự thay đổi khi năm 2025 tỷ trọng nhóm lao động phổ thông giảm chỉ còn 5%. Bên cạnh đó, tỷ trọng nhóm lao động Trình độ Đại học và trên Đại học tăng mạnh và nhóm Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật tăng nhẹ.
- **Đối tượng:** Tuy có sự giảm về số lượng nhưng cơ cấu lao động theo đối tượng giữ được sự ổn định. Lao động trực tiếp chiếm 83% trong khi tỷ trọng lao động gián tiếp là 17%.

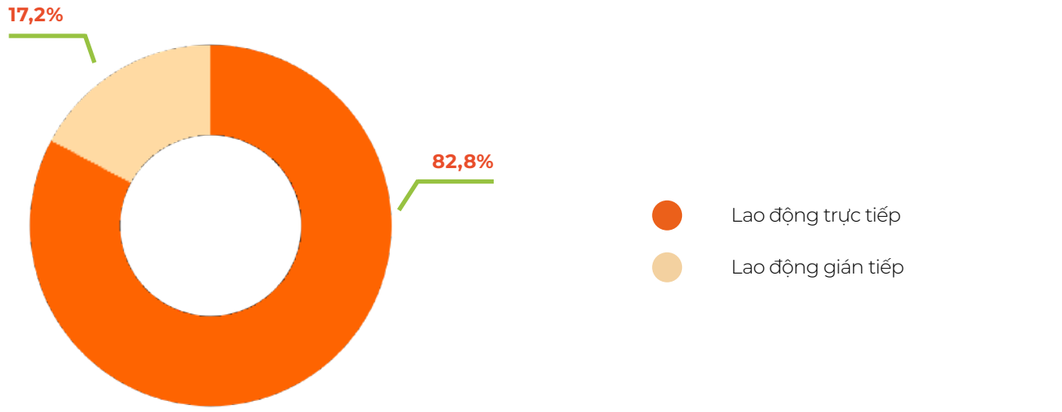
Cơ cấu nhân sự theo giới tính



Cơ cấu nhân sự theo trình độ lao động



Cơ cấu nhân sự theo đối tượng lao động





CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Tại C69, nguồn nhân lực được xác định là tài sản cốt lõi và là nền tảng tạo nên năng lực cạnh tranh cũng như sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty kiên định đầu tư cho chiến lược phát triển con người với mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, chủ động, linh hoạt và có khả năng thích ứng cao trong môi trường kinh doanh không ngừng biến động.

Tối đa hóa tiềm năng cá nhân

Hệ thống đào tạo tại C69 được thiết kế theo hướng linh hoạt và thực tiễn, kết hợp giữa đào tạo nội bộ, huấn luyện tại chỗ và cơ chế kèm cặp chuyên sâu. Mỗi cá nhân được định hướng phát triển theo lộ trình nghề nghiệp rõ ràng, phù hợp với năng lực và định hướng phát triển của Công ty. Hoạt động đào tạo không chỉ tập trung nâng cao chuyên môn nghiệp vụ mà còn chú trọng phát triển tư duy đổi mới, tinh thần trách nhiệm và năng lực thích ứng, giúp đội ngũ nhân sự sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao trong quá trình phát triển.

Chiến lược phát triển lãnh đạo kế thừa

C69 chủ động xây dựng đội ngũ lãnh đạo kế cận thông qua các chương trình phát triển nhân sự kế thừa, cơ chế luân chuyển vị trí công tác và trao quyền chủ động cho các nhân sự tiềm năng. Nhân viên được tạo điều kiện tiếp cận môi trường quản lý thực tiễn, học hỏi trực tiếp từ các nhà lãnh đạo giàu kinh nghiệm, từng bước hình thành tư duy lãnh đạo và năng lực quản trị. Đây là nền tảng quan trọng giúp C69 đảm bảo tính liên tục trong quản trị và sự phát triển bền vững trong dài hạn.



CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

C69 cam kết xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo an toàn, hiệu quả và cân bằng giữa công việc và đời sống của người lao động

Khối văn phòng

Người lao động làm việc theo chế độ 8 giờ/ngày, 6 ngày/tuần trong môi trường văn phòng hiện đại, đầy đủ trang thiết bị phục vụ công việc. Trong trường hợp phát sinh yêu cầu công việc, Công ty thực hiện chế độ làm thêm giờ theo quy định và có chính sách hỗ trợ phù hợp.

Khối công trường

Đối với lực lượng thi công tại công trường, thời gian làm việc được bố trí linh hoạt theo tiến độ từng dự án và điều kiện thi công thực tế. Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, tổ chức huấn luyện an toàn định kỳ và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn, vệ sinh lao động. Các chính sách hỗ trợ và phúc lợi được thiết kế nhằm đảm bảo điều kiện làm việc ổn định và nâng cao mức độ gắn bó của người lao động.



CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG

Chính sách đãi ngộ tại C69 được xây dựng theo định hướng công bằng, minh bạch và gắn chặt với hiệu quả công việc, nhằm ghi nhận xứng đáng những đóng góp của người lao động và tạo động lực phát triển lâu dài.

Lương - Công bằng và minh bạch

C69 áp dụng hệ thống quản lý tiền lương thống nhất, được xây dựng trên cơ sở vị trí công việc, trình độ chuyên môn, năng lực thực tế và kết quả thực hiện nhiệm vụ. Đối với lực lượng lao động trực tiếp tại công trường, cơ chế lương khoán được áp dụng linh hoạt theo hiệu suất lao động và thỏa thuận hợp lý giữa các bên, đảm bảo hài hòa lợi ích và khuyến khích nâng cao năng suất làm việc.

Thưởng - Ghi nhận xứng đáng

C69 triển khai hệ thống chính sách thưởng đa dạng nhằm kịp thời ghi nhận và tôn vinh những cá nhân, tập thể có thành tích nổi bật:

- Thưởng định kỳ: Áp dụng cho các cá nhân, tập thể có đóng góp tích cực vào kết quả sản xuất – kinh doanh, được trao vào các dịp lễ, Tết hoặc khi hoàn thành các dự án, nhiệm vụ trọng điểm.
- Thưởng đột xuất: Ghi nhận các sáng kiến, giải pháp mang tính đột phá, đóng góp trực tiếp vào nâng cao hiệu quả thi công, đảm bảo an toàn lao động hoặc cải tiến quy trình quản lý và vận hành.

Chính sách lương thưởng không chỉ thể hiện sự trân trọng của C69 đối với người lao động mà còn đóng vai trò là động lực thúc đẩy tinh thần đổi mới, sáng tạo và cống hiến bền bỉ trong toàn hệ thống.



BẢO HIỂM VÀ PHÚC LỢI

Bên cạnh việc tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp, C69 còn xây dựng hệ thống phúc lợi mở rộng nhằm nâng cao chất lượng đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ, nhân viên.

Chế độ phúc lợi toàn diện:

C69 thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Công ty triển khai các chính sách phúc lợi bổ sung nhằm nâng cao chất lượng đời sống và sự gắn kết của người lao động, bao gồm:

- Hỗ trợ thăm hỏi, trợ cấp trong các trường hợp ốm đau, tai nạn hoặc hoàn cảnh khó khăn;
- Các chương trình phúc lợi tập thể như du lịch, nghỉ dưỡng, hoạt động gắn kết nội bộ;
- Các chế độ hỗ trợ khác theo chính sách nội bộ của Công ty và điều kiện kinh doanh từng giai đoạn.

Các chính sách bảo hiểm và phúc lợi được thiết kế nhằm tạo dựng môi trường làm việc ổn định, nâng cao sự hài lòng của người lao động và góp phần xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững tại C69.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, THI CÔNG CÔNG TRÌNH DỰ ÁN VÀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CÁC DỰ ÁN TẠI BẮC NINH

Dự án khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, Bắc Ninh

Địa bàn: Khu phố Do Nha, Phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á.

Loại hình: Bất động sản Dân cư.

Quy mô dự án: 7,47 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 245,2 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện: Thi công xây dựng đạt 65%.

Kế hoạch: Thi công hoàn thành dự án.



Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề tại thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành





Địa bàn: Khu phố Cả Đông Côi, phường xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369.

Loại hình: Bất động sản Dân cư.

Quy mô dự án: 98 căn xây thô.

Tổng giá trị đầu tư: 144,7 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Thi công xây nhà thô: 88/98 căn.
- Đủ điều kiện chuyển nhượng: 67 căn
- Đã chuyển nhượng: 58 căn.

Kế hoạch:

- Triển khai thi công 10 căn còn lại
- Thực hiện công tác nghiệm thu, chuyển nhượng BĐS và quyết toán dự án

Dự án khu nhà ở xã Ninh Xá, huyện Thuận Thành

Địa bàn: Xã Ninh Xá, tỉnh Bắc Ninh.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369.

Loại hình: Bất động sản Dân cư.

Quy mô dự án: 2,84 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 57,8 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Đã hoàn thành thi công.
- Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 115/134 lô.

Kế hoạch:

- Thực hiện công tác để tiếp nhận mặt bằng thi công bổ sung.
- Nghiệm thu và bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án cho địa phương quản lý .
- Hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 19 lô còn lại.



CÁC DỰ ÁN TẠI HẢI PHÒNG

Khu trung tâm văn hoá thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Phòng



Địa bàn: Xã Thái Minh, thành phố Hải Phòng.

Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD.

Loại hình: Bất động sản Dân cư.

Quy mô dự án: 9,96 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 183,6 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Giấy phép XD số: 30/ GPTC ngày 29/08/2025 của Sở xây dựng Hải Phòng
- Đang triển khai thi công: hệ thống đường giao thông, cống trên kênh T4, tuyến kênh T4 qua khu dân cư, tường kè.

Kế hoạch: Triển khai thi công phần hạ tầng: thi công đắp đất nền đường K98, cống trên kênh T4, tuyến kênh T4 qua khu dân cư, tường kè; (Tiến độ dự án cụ thể: HTKT đến 30/6/2026; TMDV đến 30/6/2027)

Dự án Cụm công nghiệp Lương Điền 2

Địa bàn: Xã Cẩm Giàng, thành phố Hải Phòng.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần xây dựng 1369.

Loại hình: Cụm công nghiệp.

Quy mô dự án: 51,9 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 638,0 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện: Đã phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số: 2758/QĐ-UBND ngày 25/06/2025 điều chỉnh Quy hoạch- ảnh phối cảnh.

Kế hoạch: Chờ phê duyệt KH SDĐ sau đó Tiến hành giải phóng mặt bằng và cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp.



Dự án Cụm công nghiệp Nghĩa An 3



Địa bàn: Xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á.

Loại hình: Cụm công nghiệp.

Quy mô dự án: 56,6 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 316,0 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Được phê duyệt QHCT xây dựng 1/500 theo Quyết định số 4018/QĐ-UBND huyện Ninh Giang ngày 17/11/2023;
- Phê duyệt BC đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1749/QĐ-UBND của UBND tỉnh

Kế hoạch: Chờ phê duyệt KH SDĐ sau đó Tiến hành giải phóng mặt bằng và cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp.

Gói thầu thi công xây dựng Trung tâm Y tế xã Bình Giang

Địa bàn: Xã Thái Minh, thành phố Hải Phòng

Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng

Vai trò của C69: Nhà thầu thuộc liên danh

Loại hình: Thi công xây dựng

Quy mô dự án: 103 tỷ đồng

Tổng giá trị đầu tư: 41,07 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện:

- Ký kết hợp đồng
- Khởi công gói thầu

Kế hoạch:

Thi công xây dựng công trình và hoàn thành trong năm 2026



Nhà máy Sứ Hải Dương - Xã Thái Tân, TP Hải Phòng



Địa bàn: Xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương

Vai trò của C69: Nhà thầu

Loại hình: Thi công xây dựng

Quy mô dự án: -

Tổng giá trị đầu tư: 29,32 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện:

- Ký kết hợp đồng
- Khởi công gói thầu

Kế hoạch: Thi công xây dựng công trình và hoàn thành trong năm 2026

CÁC DỰ ÁN TẠI LÂM ĐỒNG

Khu dân cư số 03, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa

Địa bàn: Phường Đông Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng.

Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội.

Loại hình: Bất động sản Dân cư - Đô thị.

Quy mô dự án: 56,33 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 677,9 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Đã thẩm duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt thiết kế về PCCC; hoàn thành công tác rà phá bom mìn vật nổ, tiến hành thẩm tra bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Phối hợp với Ban quản lý Dự án thành phố Gia Nghĩa tiến hành công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Kế hoạch:

- Tiếp tục phối hợp với Ban quản lý Dự án thành phố Gia Nghĩa tiến hànhgiải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.
- Lập và phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công để xin cấp phép xây dựng.



Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa

Địa bàn: Phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng.

Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Xây dựng 1369, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội, Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á.

Loại hình: Bất động sản Dân cư – Đô thị.

Quy mô dự án: 71,99 ha.

Tổng giá trị đầu tư: 864,0 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Đã thẩm duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt thiết kế về PCCC; hoàn thành công tác rà phá bom mìn vật nổ, tiến hành thẩm tra bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Phối hợp với Ban quản lý Dự án thành phố Gia Nghĩa tiến hành công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Kế hoạch:

- Tiếp tục phối hợp với Ban quản lý Dự án thành phố Gia Nghĩa tiến hành công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.
- Lập và phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công để xin cấp phép xây dựng



DỰ ÁN TẠI KHÁNH HÒA

Các công trình phụ trợ Mỏ đá Bắc núi Chà Bang



Địa bàn: Xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hoàng Linh.

Vai trò của C69: Nhà thầu.

Loại hình: Thi công xây dựng tài sản trên đất.

Tổng giá trị đầu tư: 4,0 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành công trình

Kế hoạch: Đã hoàn thành công trình



CÁC DỰ ÁN TẠI SƠN LA

Gói thầu thi công xây dựng đường giao thông kết nối điểm du lịch Rừng sinh thái Pa Cốp, xã Vân Hồ, tỉnh Sơn La







Địa bàn:

Xã Vân Hồ và Xã Chiềng Sơn, tỉnh Sơn La.

Chủ đầu tư:

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Vân Hồ.

Vai trò của C69:

Nhà thầu.

Loại hình:

Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách.

Quy mô dự án:

14,55 km.

Tổng giá trị đầu tư:

41,7 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

Đã hoàn thành công trình.

Kế hoạch:

- Nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng.
- Thực hiện công tác bảo hành công trình.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP 1369

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 được thành lập ngày 24/12/2020.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801344669, đăng ký lần đầu ngày 24/12/2020 và thay đổi lần thứ 3 ngày 27/05/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp.

Vốn điều lệ công ty: **135 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính:

Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Được thành lập trong giai đoạn đầu năm 2021, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369 hiện tập trung tìm kiếm và phát triển quỹ đất bất động sản công nghiệp thông qua các hình thức bao gồm phát triển dự án từ giai đoạn pháp lý ban đầu; hợp tác kinh doanh với các công ty có quỹ đất; thuê đất công nghiệp đã hoàn thiện hạ tầng. Hiện nay, công ty là chủ đầu tư Cụm Công nghiệp Yến Châu - Nam Đinh (nay là Xã Giao Hưng, xã Giao Bình - tỉnh Ninh Bình).

Tình hình tài chính:

Doanh thu tài chính

6.078.856.959 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế:

4.154.900.869 VNĐ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG Á

Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Đông Á được thành lập ngày 23/01/2008.

Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Đông Á là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0800443995, đăng ký lần đầu ngày 23/01/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 12/08/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Vốn điều lệ công ty: **200 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính:

Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, Kinh doanh vật liệu xây dựng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh bất động sản.

Đông Á tập trung hoạt động trong mảng xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng cũng như sở hữu một số dự án bất động sản, có mô hình hoạt động tương đối giống Công ty mẹ C69 nhưng ở quy mô nhỏ hơn. Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á hiện đang sở hữu Dự án khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; Dự án Cụm công nghiệp Nghĩa An 3 tại tỉnh Hải Dương và đang là liên danh của một số dự án bất động sản khác như: Khu đô thị mới số 04, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa tại tỉnh Đắk Nông,...

Tình hình tài chính:

Doanh thu thuần:

5.090.655.869 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế:

(3.892.997.878) VNĐ

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)

CÔNG TY TNHH TOÀN THẮNG

Công ty TNHH Toàn Thắng được thành lập ngày 27/09/2002.

Công ty TNHH Toàn Thắng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800265622, đăng ký lần đầu ngày 27/09/2002 và thay đổi lần thứ 12 ngày 01/06/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Vốn điều lệ công ty: **60 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính:

Đại lý xe ô tô và các xe có động cơ khác; Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng, bảo hành xe ô tô; Cung cấp phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác.

Công ty TNHH Toàn Thắng là Đại lý ủy quyền 3S của Hyundai Thành Công Việt Nam tại Hải Dương. Trong quá trình kinh doanh Công ty luôn giữ vững vị trí dẫn đầu thị phần ô tô tại Hải Dương. Công ty tập trung mở rộng danh mục sản phẩm, đặc biệt là các dòng xe thân thiện với môi trường, nhằm đón đầu xu hướng tiêu dùng và nâng cao năng lực cạnh tranh. Chiến lược này góp phần củng cố thị phần, đồng thời thúc đẩy tăng trưởng doanh thu bền vững trong các năm tới.

Tình hình tài chính:

Doanh thu thuần:

652.705.841.602 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế:

4.478.139.049 VNĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI TỔ 4 PHƯỜNG NGHĨA ĐỨC

Công ty Cổ phần thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4 phường Nghĩa Đức thành lập ngày 20/09/2023.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 6400453703, đăng ký lần đầu ngày 20/09/2023 và thay đổi lần thứ 3 ngày 08/12/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Nông cấp.

Vốn điều lệ công ty: **195 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính:

Công ty được thành lập để triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức, TP Gia Nghĩa (nay là tỉnh Lâm Đồng) .

Tình hình tài chính:

Doanh thu tài chính

1.743.111.290 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế:

888.532.969 VNĐ

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐM XÂY DỰNG GIẾNG ĐÁY QUẢNG NINH

Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh được thành lập ngày 07/01/2004.

Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5700478640, đăng ký lần đầu ngày 07/01/2004, thay đổi lần thứ 10 ngày 02/01/2024, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp.

Vốn điều lệ công ty: **23,76 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính:

Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.

Công ty cổ phần gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh đã có nhiều năm kinh nghiệm sản xuất và cung cấp các loại gạch ngói từ đất sét nung. Công ty sử dụng nguồn nguyên liệu mỏ đất sét Giếng Đáy tốt nhất Đông Dương do ông Pơ-giơ người Pháp tìm ra năm 1937 và thành lập ra Nhà máy. Năm 1954, sau khi hòa bình lập lại thì chuyển đổi thành Công ty hợp doanh. Năm 1959, trở thành Nhà máy gạch Giếng Đáy và thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Vào những năm 60, Nhà máy mở rộng địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh, thành lập ra phân xưởng, nay là Công ty CP Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh. Tháng 8/2001 Tỉnh Quảng Ninh lại hợp nhất 3 công ty trên thành Công ty Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh và các công ty cũ trở thành các xí nghiệp thành viên. Năm 2004 Công ty gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh được chuyển đổi thành Công ty CP hoạt động theo luật doanh nghiệp: Sản xuất gạch ngói và các sản phẩm trang trí phục vụ cho xây dựng. Công ty nằm trên địa bàn phường Giếng Đáy - Thành phố Hạ Long - Quảng Ninh.

Tình hình tài chính:

Doanh thu thuần:

107.761.871.694 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế:

4.827.320.106 VNĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNFEEL VIỆT NAM

Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam được thành lập ngày 11/04/2017.

Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5801339837, đăng ký lần đầu ngày 11/04 /2017, thay đổi lần thứ 4 ngày 15/05/2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp.

Vốn điều lệ công ty: **76,91 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính:

Sản xuất sản phẩm tơ và dệt lụa tơ tằm

Được hình thành trên nền tảng thương hiệu quốc tế uy tín trong ngành tơ lụa thế giới, Sunfeel Việt Nam hiện sở hữu hệ thống nhà máy quy mô 3,5 ha với 10 dây chuyền hiện đại tại Khu công nghiệp Phú Hội, Lâm Đồng. Sau khi có sự tham gia của cổ đông chiến lược là Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 vào năm 2025, công ty đã thực hiện tái cơ cấu mạnh mẽ và đạt được những bước tiến đột phá. Với lợi thế cung ứng dòng tơ thô cao cấp (phân khúc 4A-5A), Sunfeel Việt Nam đã nhanh chóng xuất khẩu thành công nhiều lô hàng giá trị hàng triệu USD sang các thị trường khắt khe như Ấn Độ. Sự kết hợp giữa năng lực tài chính từ C69 và nền tảng sản xuất sẵn có giúp Sunfeel khẳng định vị thế là nhà xuất khẩu tơ tằm hàng đầu Việt Nam, góp phần đưa thương hiệu tơ lụa nội địa vươn tầm thế giới.

Tình hình tài chính:

Doanh thu thuần:

57.980.813.473 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế:

76.623.012 VNĐ

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI 1369

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 được thành lập ngày 21/05/2025

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301743692, đăng ký lần đầu ngày 21/05/2025 do Sở tài chính thành phố Huế cấp.

Vốn điều lệ công ty: **60 tỷ VNĐ**

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Được thành lập vào tháng 5 năm 2025, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 định vị là Nhà phát triển bất động sản công nghiệp bền vững trong hệ sinh thái của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369. Với sứ mệnh "Đồng hành phát triển kinh tế quốc gia", công ty tập trung cung cấp chuỗi sản phẩm và dịch vụ toàn diện bao gồm cho thuê hạ tầng kỹ thuật, phát triển khu dân cư, nhà ở xã hội phục vụ các khu công nghiệp. Tận dụng dòng chảy đầu tư mạnh mẽ tại Việt Nam, đặc biệt là khu vực phía Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 đang đẩy mạnh đầu tư các dự án trọng điểm, tạo môi trường sản xuất tối ưu và kết nối lợi ích lâu dài cho các doanh nghiệp. Đây là hạt nhân quan trọng giúp Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 hiện thực hóa mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản công nghiệp chuyên nghiệp trên bản đồ kinh tế quốc gia.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Tổng tài sản	1.539.234	1.191.589	29%
Vốn chủ sở hữu	892.137	849.752	5%
Doanh thu thuần	909.731	1.149.943	-21%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	59.533	29.328	103%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	55.792	28.765	94%
Lợi nhuận sau thuế	43.285	21.858	98%

Nguồn: BCTC Hợp nhất 2025

CƠ CẤU TÀI SẢN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Tài sản ngắn hạn	**1.272.409**	**1.056.131**	**20%**
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.137	38.860	-15%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	28.196	213.351	-87%
Các khoản phải thu ngắn hạn	256.646	241.582	6%
Hàng tồn kho	951.305	560.562	70%
Tài sản ngắn hạn khác	3.124	1.775	76%
Tài sản dài hạn	**266.825**	**135.458**	**97%**
Các khoản phải thu dài hạn	19.465	18.900	3%
Tài sản cố định	26.394	34.478	-23%
Bất động sản đầu tư	766	1.203	-36%
Tài sản dở dang dài hạn	3.210	1.232	161%
Đầu tư tài chính dài hạn	211.313	75.333	181%
Tài sản dài hạn khác	5.677	4.312	32%
TỔNG TÀI SẢN	**1.539.234**	**1.191.589**	**29%**

Nguồn: BCTC Hợp nhất 2025

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU NGUỒN VỐN HỢP NHẤT

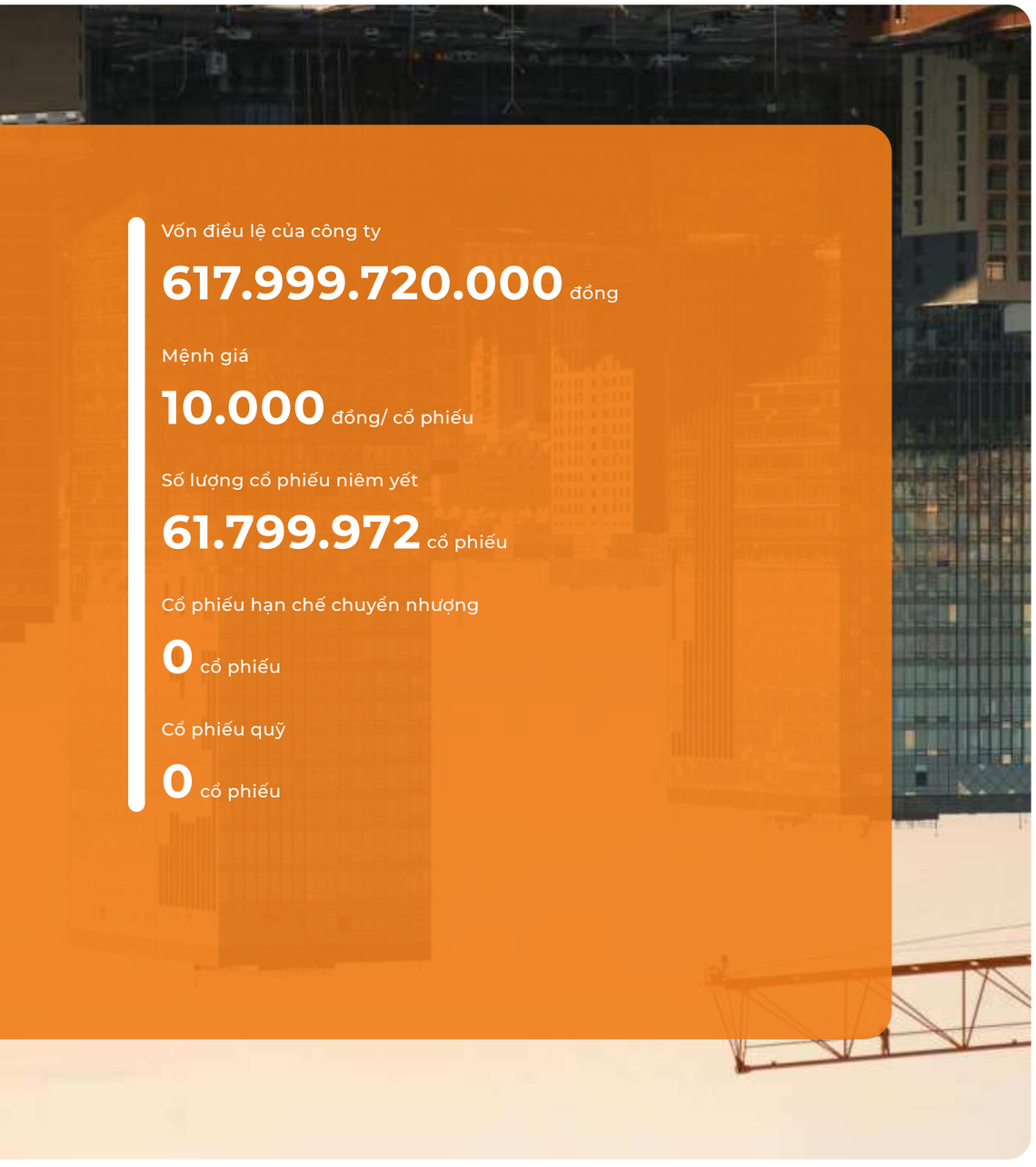
Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Nợ phải trả	**647.096**	**341.837**	**89%**
Nợ ngắn hạn	**380.481**	**341.367**	**11%**
Phải trả người bán ngắn hạn	65.673	45.268	45%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	36.318	12.625	188%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.909	9.577	108%
Phải trả người lao động	2.611	1.922	36%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.246	3.713	-66%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	131	-	100%
Phải trả ngắn hạn khác	94.124	234	40.124%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	160.163	267.862	-40%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	307	165	86%
Nợ dài hạn	**266.615**	**470**	**56.627%**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	266.105	470	56.518%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	510	0	100%
Nguồn vốn chủ sở hữu	**892.137**	**849.752**	**5%**
TỔNG NGUỒN VỐN	**1.539.234**	**1.191.589**	**29%**

Nguồn: BCTC Hợp nhất 2025

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHIẾU



Vốn điều lệ của công ty

617.999.720.000 đồng

Mệnh giá

10.000 đồng/ cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu niêm yết

61.799.972 cổ phiếu

Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

0 cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ

0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Cổ đông Nhà nước	0	0
2	Cổ đông nội bộ	8.535.781	13,81%
3	Cổ đông ngoài (cá nhân)	24.407.599	39,49%
4	Cổ đông ngoài (tổ chức)	190.503	0,31%
TỔNG CỘNG		**61.799.972**	**100%**

Cơ cấu cổ đông theo loại hình sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	61.657.912	
	- Tổ Chức	982.703	1,59%
	- Cá nhân	60.675.209	98,18%
2	Cổ đông nước ngoài		
	- Tổ chức	134.000	0,22%
	- Cá nhân	8.060	0,01%
TỔNG CỘNG		**61.799.972**	**100%**

Danh sách cổ đông lớn

Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
Lê Tuấn Nghĩa	5.170.342	8,37%
Nguyễn Bá Dũng	5.150.000	8,33%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm	Nội dung tăng vốn	Vốn điều lệ (VNĐ)
2003	Từ Hợp tác xã cổ phần hóa thành CTCP	**3.500.000.000**
2007	Công ty tăng vốn điều lệ lên 9.500.000.000 VNĐ, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh	**9.500.000.000**
2010	Tăng vốn điều lệ lên 20.000.000.000 VNĐ, đẩy mạnh phát triển lĩnh vực thi công xây dựng, mở rộng địa bàn hoạt động sang các tỉnh thành phía Bắc	**20.000.000.000**
2016	Công ty tăng vốn điều lệ lên 50.000.000.000 VNĐ. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký công văn chính thức chấp nhận Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 là công ty đại chúng	**50.000.000.000**
2017	Công ty chính thức đưa 5.000.000 cổ phiếu (mã C69) niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với giá tham chiếu 10.800 đồng/cổ phiếu	**100.000.000.000**
2018	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho NĐT – Tỷ lệ 50%	**150.000.000.000**
2020	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho NĐT – Tỷ lệ 100%	**300.000.000.000**
2021	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho NĐT – Tỷ lệ 100%	**600.000.000.000**
2023	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 – Tỷ lệ 3%	**617.999.720.000**

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU NĂM 2025

Năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam chứng kiến một năm tăng trưởng bứt phá mạnh mẽ về điểm số và quy mô, với VN-Index vượt đỉnh lịch sử và tăng 517,71 điểm, tương ứng 40,87% so với cuối năm 2024. Tuy nhiên, đà tăng của thị trường mang tính tập trung cao, khi dòng tiền chủ yếu dồn vào một số nhóm cổ phiếu vốn hóa lớn. Theo thống kê, chỉ khoảng 19% số cổ phiếu trên thị trường có mức tăng vượt trội hơn chỉ số chung, trong khi phần lớn cổ phiếu còn lại không theo kịp đà tăng của VN-Index. Đáng chú ý, riêng nhóm cổ phiếu họ Vingroup đóng góp tới hơn một nửa mức tăng của chỉ số, bên cạnh sự hỗ trợ tích cực từ nhóm Ngân hàng, trong khi nhiều cổ phiếu vốn hóa lớn khác lại có tác động tiêu cực lên thị trường. Thanh khoản và vốn hóa thị trường tăng mạnh nhờ dòng tiền trong nước, đặc biệt là dòng tiền margin, song xu hướng bán ròng quy mô lớn và kéo dài của nhà đầu tư nước ngoài tiếp tục là điểm trừ đáng kể. Diễn biến này phản ánh cấu trúc tăng trưởng thiếu đồng đều của thị trường năm 2025, với vai trò dẫn dắt gần như tuyệt đối của nhóm cổ phiếu VN30, trong khi nhóm vốn hóa vừa và nhỏ kém sôi động hơn.

Năm 2025 ghi nhận diễn biến giá cổ phiếu C69 theo xu hướng tăng rõ nét nhưng phân hóa theo từng giai đoạn. Trong những tháng đầu năm, giá cổ phiếu C69 giao dịch tương đối ổn định quanh vùng 6.3 - 6.5, phản ánh tâm lý thận trọng của nhà đầu tư khi thanh khoản ở mức trung bình và chưa xuất hiện động lực tăng giá rõ rệt. Sang giai đoạn giữa năm, cổ phiếu C69 bắt đầu thu hút dòng tiền tích cực hơn, giá cổ phiếu từng bước cải thiện và thoát khỏi vùng tích lũy kéo dài. Đặc biệt trong nửa cuối năm, C69 ghi nhận nhịp tăng mạnh, có thời điểm đạt vùng giá cao nhất quanh 14 - 15, đi kèm với sự gia tăng đáng kể về khối lượng giao dịch, cho thấy kỳ vọng tích cực của nhà đầu tư đối với triển vọng hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, vào những tuần cuối năm, giá cổ phiếu có xu hướng điều chỉnh và chốt năm 2025 quanh mức 12.6, phản ánh áp lực chốt lời sau giai đoạn tăng mạnh trước đó. Nhìn chung, diễn biến giá cổ phiếu C69 trong năm 2025 cho thấy xu hướng tăng dài hạn được thiết lập, dù vẫn đan xen các nhịp điều chỉnh ngắn hạn.

Tổng số phiên	247 phiên
Tổng khối lượng khớp lệnh	117.224.490 cổ phiếu
Khối lượng giao dịch bình quân/ngày	474.593 cổ phiếu
Giá đóng cửa cao nhất trong năm	14.900 VNĐ
Giá đóng cửa thấp nhất trong năm	5.500 VNĐ

CHƯƠNG
03

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

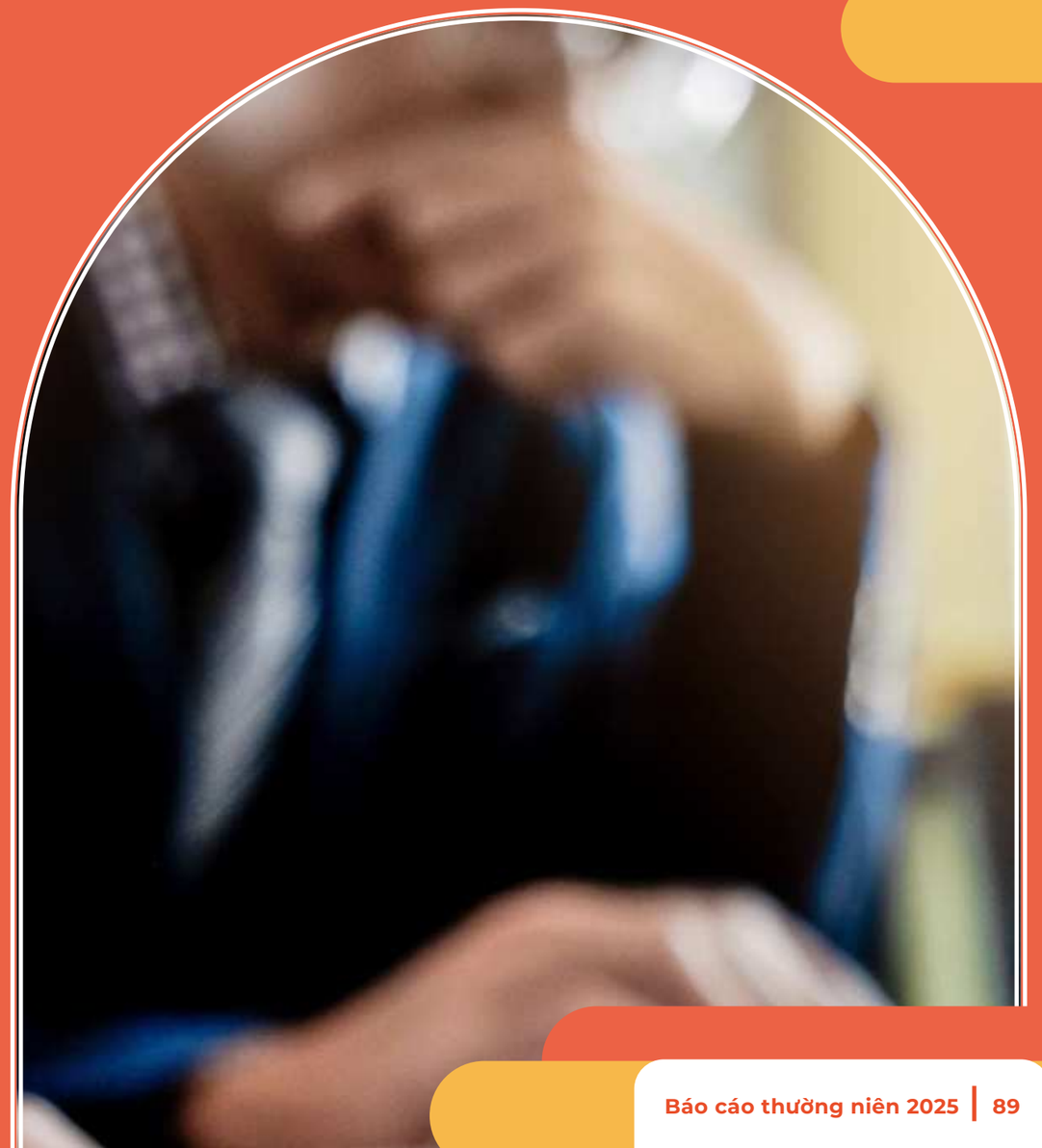
90 Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

92 Tình hình tài chính

94 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

96 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026





ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2025 so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% thực hiện so với kế hoạch
Hợp nhất Tổng công ty			
Tổng doanh thu	1.200.000	909.731	75,81%
LNST	30.000	43.285	144,28%
Công ty mẹ			
Tổng doanh thu	330.000	256.276	77,66%
LNST	20.000	40.366	201,83%

Kết quả kinh doanh hợp nhất Tổng công ty:

- Tổng doanh thu đạt 910 tỷ đồng, bằng 75,81% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế khoảng 43 tỷ đồng, bằng 144,28% kế hoạch.

Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ:

- Tổng doanh thu đạt 256 tỷ đồng, bằng 77,66% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 40 tỷ đồng, bằng 201,83% kế hoạch.

Kết quả kinh doanh năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Tổng doanh thu thuần hợp nhất	909.731	1.149.943	-21%
Giá vốn bán hàng	841.623	1.094.227	-23%
Doanh thu hoạt động tài chính	31.925	17.985	78%
Chi phí tài chính	12.876	17.992	-28%
Chi phí bán hàng	8.169	6.777	21%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.442	19.444	10%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	59.533	29.328	103%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	43.285	21.859	98%

Cơ cấu doanh thu năm 2024 và 2025 theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	2025	2024	% tăng trưởng
Lĩnh vực thương mại	**735.765**	**1.005.977**	**-26,86%**
– Doanh thu bán hàng hóa	735.765	1.005.977	-26,86%
Lĩnh vực đầu tư bất động sản	**93.476**	**19.687**	**374,81%**
– Doanh thu chuyển nhượng BĐS	93.476	19.687	374,81%
Lĩnh vực khác	**80.488**	**124.278**	**-35,23%**
– Doanh thu bán thành phẩm	0	0	-
– Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.629	65.042	-8,32%
– Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê	1.440	1.440	0,00%
– Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.419	57.796	-66,40%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

KHẢ NĂNG QUẢN LÝ TÀI SẢN

Tài sản ngắn hạn

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	9%	3%	2%	4%	3%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	8%	16%	8%	20%	2%
Các khoản phải thu ngắn hạn	38%	41%	50%	23%	20%
Hàng tồn kho	45%	40%	39%	53%	75%
Tài sản ngắn hạn khác	0%	1%	1%	0%	0%
TỔNG CỘNG	100%	100%	100%	100%	100%

Tài sản dài hạn

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Các khoản phải thu dài hạn	0%	0%	0%	13%	7%
Tài sản cố định	42%	41%	31%	25%	10%
Bất động sản đầu tư	3%	2%	1%	1%	0%
Tài sản dở dang dài hạn	0%	1%	1%	1%	1%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	54%	50%	62%	55%	79%
Tài sản dài hạn khác	1%	6%	5%	3%	2%
TỔNG CỘNG	100%	100%	100%	100%	100%

KHẢ NĂNG QUẢN LÝ NGUỒN VỐN

Chỉ tiêu	2024	% tổng nguồn vốn 2024	2025	% tổng nguồn vốn 2025
Nợ phải trả	341.837	28,69%	647.096	42,04%
Nợ ngắn hạn	341.367	28,65%	380.481	24,72%
Nợ dài hạn	470	0,04%	266.615	17,32%
Vốn chủ sở hữu	849.752	71,31%	892.134	57,96%
TỔNG NGUỒN VỐN	1.191.589	100%	1.539.230	100%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Biên lợi nhuận gộp	11,60%	6%	4,60%	4,85%	7,49%
Biên lợi nhuận ròng	4,90%	2,50%	0,80%	1,90%	4,76%
ROE	3,20%	3,50%	1,20%	2,57%	4,85%
ROA	2,40%	2,30%	0,70%	1,83%	2,81%
Vòng quay tài sản (vòng)	0,5	0,9	0,9	0,9	0,67
Dòng tiền từ HĐKD chính (tỷ VND)	-113	-137	68	138	-153
Nợ vay tài chính dài hạn (tỷ VND)	40	34	18	0,47	266
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	1,2	2,3	2,5	2,1	1,1



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



Cải tiến cơ cấu tổ chức

Trong năm qua, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 tiếp tục rà soát và sắp xếp lại mô hình tổ chức theo hướng tinh gọn, linh hoạt và phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn mới. Việc phân định rõ chức năng, nhiệm vụ giữa các bộ phận giúp nâng cao hiệu quả phối hợp trong công việc, đồng thời tăng cường tính chủ động và trách nhiệm của từng cá nhân. Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích tinh thần học hỏi và sáng tạo, qua đó tạo nền tảng cho việc thu hút, giữ chân và phát triển đội ngũ nhân sự có năng lực.

Đổi mới, hoàn thiện các quy định, quy chế nhằm tăng cường tính minh bạch, sự tuân thủ và chuẩn mực làm việc của hệ thống quản lý

Song hành với hoạt động sản xuất – kinh doanh, Công ty tập trung hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý ngày càng cao. Các quy trình, quy định và hướng dẫn nghiệp vụ được rà soát, điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và kiểm soát rủi ro. Thông qua việc chuẩn hóa công tác quản lý, Công ty từng bước nâng cao tính minh bạch trong hoạt động, tạo cơ sở cho việc ra quyết định kịp thời và hiệu quả, đồng thời củng cố niềm tin của cổ đông và các bên liên quan.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Các mục tiêu chính của kế hoạch sản xuất kinh doanh công ty trong năm 2026

DOANH THU TĂNG TRƯỞNG

10-11%

Trong đó:

BẤT ĐỘNG SẢN	**3-5%**
DỊCH VỤ	**6-7%**



Năm 2025, doanh thu hợp nhất của C69 đạt 909.731 triệu đồng, phản ánh giai đoạn điều chỉnh chiến lược trong bối cảnh thị trường bất động sản và xây dựng vẫn còn nhiều khó khăn. Trên cơ sở nền doanh thu hiện tại và các tín hiệu phục hồi của thị trường, Hội đồng Quản trị định hướng mục tiêu tăng trưởng doanh thu năm 2026 theo hướng thận trọng nhưng tích cực.

Cụ thể, Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu ở mức 10-11%, thông qua việc tái cơ cấu danh mục dự án, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và mở rộng hoạt động ở các lĩnh vực có dòng tiền ổn định.

Đối với lĩnh vực bất động sản và dịch vụ, Công ty định hướng gia tăng tỷ trọng đóng góp vào cơ cấu doanh thu hợp nhất, trong đó:

- Doanh thu từ bất động sản phấn đấu nâng tỷ trọng từ mức hiện tại lên khoảng 3-5% tổng doanh thu;
- Doanh thu từ lĩnh vực dịch vụ (tư vấn, thi công, thương mại phụ trợ) hướng tới mức đóng góp 6-7%, góp phần đa dạng hóa nguồn thu và giảm phụ thuộc vào chu kỳ thị trường.

Bên cạnh đó, C69 sẽ chủ động tìm kiếm và mở rộng thị trường tại các khu vực tiềm năng mới, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, hạ tầng và bất động sản công nghiệp, nhằm tạo dư địa tăng trưởng bền vững cho giai đoạn tiếp theo.

CẢI THIỆN QUẢN TRỊ TÀI CHÍNH

Vòng quay hàng tồn kho	**2**
Tỷ lệ nợ	**40%**
Hệ số thanh toán	**3,5**

Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản:

Trong bối cảnh vòng quay hàng tồn kho năm 2025 ở mức 1,11 vòng, Công ty đặt mục tiêu nâng chỉ tiêu này lên khoảng trên 2 vòng trong năm 2026 thông qua việc tối ưu công tác quản lý tồn kho và đẩy nhanh tiến độ tiêu thụ.

Quản lý nợ và cơ cấu vốn:

Với hệ số Nợ/Tổng tài sản năm 2025 ở mức 42,04%, Công ty định hướng kiểm soát tỷ lệ nợ ở mức hợp lý (dưới 40%), đồng thời hạn chế gia tăng nợ vay dài hạn nhằm giảm rủi ro tài chính.

Cải thiện khả năng thanh toán:

Mặc dù hệ số thanh toán ngắn hạn đã cải thiện so với năm 2024 và đạt 3,34 lần, Công ty sẽ tập trung nâng cao hệ số thanh toán nhanh lên mức 3,5 lần, thông qua việc cải thiện chất lượng tài sản lưu động và quản trị dòng tiền hiệu quả hơn.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KINH DOANH

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục định hướng mở rộng và nâng cao hiệu quả các lĩnh vực hoạt động cốt lõi, bao gồm xây dựng, bất động sản và dịch vụ. C69 tập trung:

- Đẩy mạnh triển khai các dự án xây dựng dân dụng, hạ tầng và bất động sản có quy mô phù hợp, pháp lý rõ ràng, khả năng thu hồi vốn tốt;
- Ưu tiên các dự án mang lại dòng tiền ổn định, hạn chế dàn trải đầu tư, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn;
- Đầu tư, ứng dụng các công nghệ xây dựng mới, giải pháp thi công hiện đại nhằm tiết giảm chi phí, nâng cao năng suất lao động và chất lượng công trình.

Song song đó, Công ty chú trọng phát triển dịch vụ hậu mãi và chăm sóc khách hàng, bao gồm bảo hành, bảo trì và hỗ trợ kỹ thuật sau bàn giao, nhằm gia tăng giá trị dịch vụ, củng cố uy tín thương hiệu và xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Nguồn nhân lực tiếp tục được xác định là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của C69. Trong năm 2026, Công ty định hướng:

- Đào tạo và phát triển đội ngũ quản lý dự án, kỹ sư xây dựng và nhân sự chủ chốt, nâng cao năng lực chuyên môn, quản trị và khả năng thích ứng với yêu cầu ngày càng cao của thị trường;
- Từng bước mở rộng đội ngũ nhân sự, tập trung vào các vị trí then chốt như quản lý dự án, chuyên viên kỹ thuật và nhân sự kinh doanh, phù hợp với quy mô và kế hoạch mở rộng hoạt động của Công ty;
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch, tạo động lực gắn bó lâu dài cho người lao động.



KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026 (tiếp theo)

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026 (dự kiến)

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ KH 2026/TH 2025
Hợp nhất Tổng công ty			
Tổng doanh thu	1.000	910	110%
LNST	70	43	163%
Công ty mẹ			
Tổng doanh thu	400	256	156%
LNST	46	40	115%

CHƯƠNG
04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

102 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

105 Báo cáo giám sát của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

106 Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026





ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

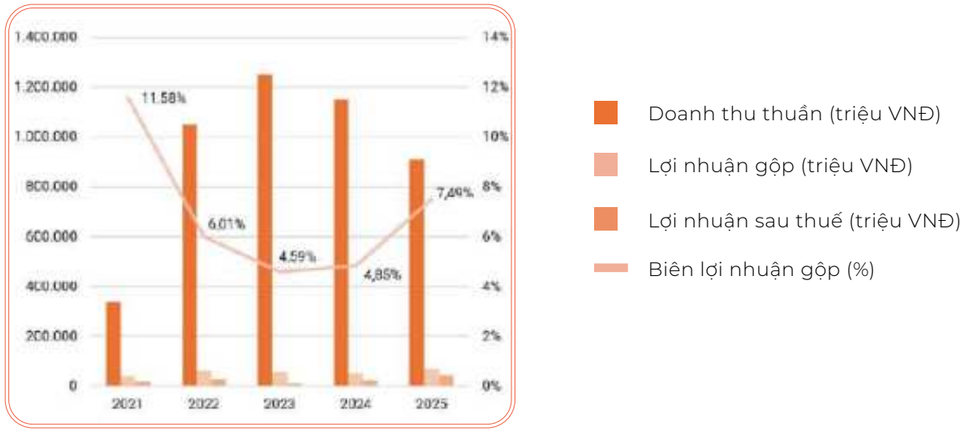
HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường xây dựng và bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức về thanh khoản, chi phí vốn và tiến độ triển khai dự án, C69 ghi nhận doanh thu thuần đạt 909.731 triệu đồng, giảm so với năm trước. Mức sụt giảm này chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động điều chỉnh nhịp độ triển khai một số dự án, tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm có hiệu quả cao, đồng thời kiểm soát chặt chẽ rủi ro thị trường. Điểm tích cực nổi bật trong năm là chất lượng lợi nhuận được cải thiện rõ rệt. Lợi nhuận gộp đạt 68.108 triệu đồng, tăng so với năm trước, kéo theo biên lợi nhuận gộp đạt 7,49%, mức cao hơn đáng kể so với giai đoạn 2023 – 2024. Kết quả này phản ánh hiệu quả của các giải pháp tối ưu cơ cấu chi phí, lựa chọn dự án có biên lợi nhuận tốt hơn, cũng như việc kiểm soát giá vốn trong thi công và triển khai dự án.

Bên cạnh đó, lợi nhuận sau thuế đạt 43.285 triệu đồng, tăng mạnh so với năm 2024, cho thấy năng lực tạo lợi nhuận thực tế của Công ty đã được cải thiện, không chỉ đến từ hoạt động kinh doanh cốt lõi mà còn từ việc quản trị tài chính hiệu quả và tiết giảm chi phí không cần thiết.

Nhìn chung, mặc dù quy mô doanh thu năm 2025 có sự điều chỉnh, nhưng các chỉ tiêu lợi nhuận cho thấy C69 đang dịch chuyển theo hướng tăng trưởng bền vững, chú trọng hiệu quả hơn là mở rộng bằng mọi giá. Đây được xem là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục nâng cao năng lực tài chính và sẵn sàng cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo khi điều kiện thị trường thuận lợi hơn.

Kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm



	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu thuần (triệu VNĐ)	338.070	1.047.843	1.249.444	1.149.943	909.731
Lợi nhuận gộp (triệu VNĐ)	39.158	62.907	57.342	55.715	68.108
Lợi nhuận sau thuế (triệu VNĐ)	16.624	28.447	10.913	21.858	43.285
Biên lợi nhuận gộp (%)	11,58%	6,01%	4,59%	4,85%	7,49%

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tuân thủ pháp lý và quy định

Trong năm 2025, C69 tiếp tục thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các quy định của pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, đất đai, thuế và bảo vệ môi trường, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra minh bạch, đúng quy định. Các báo cáo tài chính và báo cáo quản trị được lập và công bố đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định, phản ánh trung thực tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty, qua đó góp phần nâng cao uy tín và mức độ tin cậy đối với cổ đông, đối tác và các bên liên quan.

Trước bối cảnh hệ thống chính sách, pháp luật tiếp tục có nhiều điều chỉnh, đặc biệt trong các lĩnh vực quy hoạch, đầu tư và bất động sản, Công ty đã chủ động theo dõi, cập nhật kịp thời các quy định mới để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp. Việc chủ động thích ứng với môi trường pháp lý không chỉ giúp C69 hạn chế rủi ro tuân thủ mà còn tạo nền tảng ổn định cho chiến lược phát triển bền vững trong trung và dài hạn.

Trách nhiệm với cổ đông và minh bạch tài chính

C69 luôn đề cao trách nhiệm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông thông qua việc thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và chính xác. Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện công bố các thông tin định kỳ và bất thường theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, đảm bảo cổ đông và nhà đầu tư có đầy đủ cơ sở để đánh giá tình hình hoạt động và triển vọng phát triển của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động trao đổi, cung cấp thông tin với cổ đông, góp phần nâng cao tính minh bạch trong quản trị và củng cố niềm tin của nhà đầu tư. Trong thời gian tới, C69 định hướng tăng cường hơn nữa công tác quan hệ nhà đầu tư, tập trung làm rõ chiến lược phát triển, kế hoạch tài chính và định hướng kinh doanh, qua đó tạo nền tảng thu hút nguồn lực cho các dự án trong giai đoạn tiếp theo.





VỀ MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI

Cam kết bảo vệ môi trường: Trong năm 2025, C69 tiếp tục khẳng định cam kết bảo vệ môi trường thông qua việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường, xây dựng và quy hoạch. Trong quá trình thi công các dự án, Công ty đã triển khai nhiều biện pháp nhằm hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường như kiểm soát bụi, tiếng ồn, thu gom và xử lý chất thải theo đúng quy trình kỹ thuật, góp phần bảo vệ môi trường sống và cảnh quan khu vực xung quanh dự án.

Song song với đó, Công ty từng bước rà soát và cải thiện các giải pháp xử lý nước thải, rác thải tại công trường, hướng tới việc đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường ngày càng cao. Trong thời gian tới, C69 tiếp tục định hướng đầu tư và ứng dụng các giải pháp xây dựng xanh, tiết kiệm tài nguyên và thân thiện với môi trường, phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Quản lý an toàn lao động: C69 luôn coi công tác an toàn lao động là một trong những ưu tiên hàng đầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện nghiêm các quy định pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động; đảm bảo trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cho người lao động; tổ chức giám sát chặt chẽ các khâu thi công nhằm hạn chế tối đa rủi ro tai nạn.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì việc tổ chức các chương trình đào tạo, hướng dẫn định kỳ về an toàn lao động, kỹ thuật thi công và phòng ngừa rủi ro, góp phần nâng cao ý thức tuân thủ và kỹ năng làm việc an toàn cho đội ngũ cán bộ, công nhân viên.

Trách nhiệm xã hội và tác động cộng đồng: Trong năm 2025, C69 tiếp tục thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua các hoạt động gắn với cộng đồng địa phương và các dự án Công ty triển khai. Công ty chú trọng tăng cường đối thoại, trao đổi với chính quyền và người dân tại khu vực dự án nhằm kịp thời tiếp nhận và giải quyết các vấn đề phát sinh, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và cộng đồng.

Với định hướng phát triển bền vững, C69 cam kết tiếp tục gắn kết hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội, đóng góp tích cực cho cộng đồng và tạo ra giá trị lâu dài cho xã hội song song với mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp.

BÁO CÁO GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện đầy đủ vai trò định hướng, chỉ đạo và theo dõi hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc, nhằm bảo đảm việc triển khai các mục tiêu, kế hoạch phát triển của Công ty phù hợp với chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành. Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị tập trung chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc đối với các nội dung trọng tâm sau:

- **Triển khai các dự án đầu tư và phát triển:** Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu bám sát tiến độ, chất lượng và hiệu quả của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, kịp thời đánh giá các yếu tố ảnh hưởng liên quan đến nguồn lực, thị trường và cơ chế chính sách. Trên cơ sở các báo cáo định kỳ và chuyên đề, Hội đồng Quản trị xem xét, cho ý kiến chỉ đạo nhằm đảm bảo mục tiêu đầu tư, hiệu quả sử dụng vốn và phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.
- **Điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và quản trị chi phí:** Hội đồng Quản trị định hướng Ban Tổng Giám đốc tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy tổ chức, nâng cao hiệu quả vận hành và kiểm soát chi phí hợp lý. Các giải pháp tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả tài chính được triển khai đồng bộ, qua đó góp phần hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch và bảo vệ lợi ích của cổ đông.
- **Điều chỉnh chiến lược kinh doanh theo diễn biến thị trường:** Trước những biến động của môi trường kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản – xây dựng, Ban Tổng Giám đốc chủ động theo dõi, phân tích và đề xuất các phương án điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh. Hội đồng Quản trị xem xét, cho ý kiến đối với việc cân đối nguồn vốn, nhân sự và danh mục đầu tư, nhằm duy trì sự ổn định tài chính và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- **Thực hiện công bố thông tin và minh bạch hóa hoạt động:** Ban Tổng Giám đốc thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và trung thực theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, cũng như các hướng dẫn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Hội đồng Quản trị thường xuyên rà soát việc thực hiện nhằm bảo đảm quyền lợi của cổ đông và các bên liên quan.
- **Chuẩn bị nội dung trình Đại hội đồng cổ đông:** Hội đồng Quản trị phối hợp với Ban Tổng Giám đốc trong việc rà soát, thảo luận và thống nhất các báo cáo, tờ trình trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (tổ chức ngày 25/04/2025), bảo đảm các nội dung được xây dựng đầy đủ, chính xác và phản ánh trung thực tình hình hoạt động của Công ty.
- **Theo dõi việc thực hiện các nghị quyết đã ban hành:** Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu báo cáo định kỳ về tình hình triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị; kịp thời giải trình các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện để Hội đồng Quản trị có cơ sở xem xét và chỉ đạo phù hợp.
- **Tăng cường chế độ báo cáo và trao đổi thông tin:** Hệ thống báo cáo định kỳ, báo cáo chuyên đề và báo cáo đột xuất được duy trì thường xuyên, giúp Hội đồng Quản trị nắm bắt kịp thời tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính và quản trị rủi ro, qua đó nâng cao hiệu quả công tác quản trị và điều hành.
- **Quản lý phần vốn góp tại các đơn vị thành viên và liên kết:** Hội đồng Quản trị chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và người đại diện phần vốn góp của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết triển khai các biện pháp nâng cao hiệu quả quản lý, bảo toàn và phát triển vốn đầu tư, phù hợp với chiến lược phát triển chung của toàn hệ thống.
- **Thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp:** Ban Tổng Giám đốc được định hướng tiếp tục tham gia và tổ chức các hoạt động an sinh xã hội, thiện nguyện và vì cộng đồng, thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp gắn liền với mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2026

ĐỐI VỚI ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT, KINH DOANH

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị định hướng C69 tiếp tục tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, đồng thời chủ động mở rộng hoạt động đầu tư – kinh doanh theo hướng hiệu quả và bền vững.

Đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản trọng điểm

C69 sẽ ưu tiên nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản trọng điểm, đảm bảo tuân thủ kế hoạch, chất lượng và hiệu quả đầu tư. Công ty chú trọng nâng cao năng lực quản lý dự án, kiểm soát chi phí thi công, tối ưu hóa nguồn lực nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và cải thiện biên lợi nhuận. Song song với đó, C69 tiếp tục nghiên cứu, phát triển các dự án mới phù hợp với định hướng chiến lược, từng bước mở rộng danh mục đầu tư và củng cố vị thế trên thị trường bất động sản.

Mở rộng hoạt động thương mại, trọng tâm lĩnh vực phân phối ô tô

HĐQT định hướng Công ty tiếp tục mở rộng hoạt động thương mại, đặc biệt trong lĩnh vực phân phối ô tô, thông qua việc hoàn thiện chiến lược kinh doanh phù hợp với diễn biến thị trường và xu hướng tiêu dùng. C69 sẽ tăng cường hợp tác với các đối tác, thương hiệu lớn; đồng thời chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu hóa quy trình bán hàng và chăm sóc khách hàng, qua đó gia tăng doanh số, mở rộng thị phần và nâng cao sức cạnh tranh dài hạn.





ĐỐI VỚI QUẢN TRỊ NỘI BỘ

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị xác định việc hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ và phát triển nguồn nhân lực là nền tảng quan trọng để Công ty thực hiện hiệu quả các mục tiêu chiến lược.

Nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp

C69 tiếp tục rà soát, chuẩn hóa và hoàn thiện các quy trình quản lý nội bộ theo hướng minh bạch, khoa học và phù hợp với quy mô hoạt động. Công ty tăng cường cơ chế giám sát, kiểm soát nội bộ nhằm nâng cao năng suất lao động, tối ưu hiệu quả hoạt động của từng bộ phận và đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành cũng như các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp tiên tiến.

Kiểm soát tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn

HĐQT định hướng xây dựng và triển khai kế hoạch tài chính trung và dài hạn, đảm bảo cân đối hợp lý giữa nhu cầu đầu tư mở rộng và khả năng thanh khoản. Công ty sẽ theo dõi chặt chẽ dòng tiền, kiểm soát các khoản vay, hạn chế nợ xấu và tối ưu hóa cơ cấu nguồn vốn. Đồng thời, C69 chủ động đa dạng hóa các kênh huy động vốn từ đối tác chiến lược, tổ chức tài chính và thị trường vốn, đảm bảo việc sử dụng vốn đúng mục đích và mang lại hiệu quả cao nhất cho doanh nghiệp và cổ đông.

Phát triển các dịch vụ tư vấn kỹ thuật và kiến trúc

C69 định hướng mở rộng hoạt động sang các dịch vụ tư vấn kỹ thuật và kiến trúc nhằm khai thác hiệu quả đội ngũ chuyên gia, kỹ sư giàu kinh nghiệm. Việc phát triển các dịch vụ này không chỉ góp phần đa dạng hóa nguồn doanh thu mà còn nâng cao giá trị thương hiệu, tăng tính kết nối trong chuỗi hoạt động đầu tư – xây dựng – phát triển dự án. Công ty sẽ đồng thời cập nhật các công nghệ mới và xu hướng thiết kế hiện đại để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.

Tăng cường hợp tác và tận dụng nguồn lực từ các thương vụ M&A

Trong năm 2026, C69 tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội hợp tác, sáp nhập và mua lại các doanh nghiệp có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn. Thông qua các thương vụ M&A, Công ty kỳ vọng mở rộng quy mô hoạt động, tiếp cận công nghệ mới, bổ sung năng lực chuyên môn và gia tăng giá trị thương hiệu, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

CHƯƠNG
05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

108 Hoạt động của Hội đồng quản trị

114 Hoạt động của Ban kiểm soát

117 Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành

120 Đánh giá tình hình quản trị công ty theo thẻ điểm quản trị ASEAN



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Trong năm qua, Hội đồng quản trị tiếp tục phát huy vai trò trung tâm trong việc hoạch định định hướng phát triển và giám sát toàn diện hoạt động của Công ty. Thông qua các phiên họp thường kỳ và các cuộc họp chuyên đề khi cần thiết, Hội đồng quản trị kịp thời xem xét, thông qua các kế hoạch kinh doanh, chủ trương đầu tư và các quyết sách quan trọng, phù hợp với bối cảnh thị trường và mục tiêu dài hạn của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị tăng cường theo dõi công tác điều hành, chú trọng việc tuân thủ quy định pháp luật, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp và hiệu quả sử dụng nguồn lực. Công tác minh bạch thông tin, bảo vệ quyền lợi cổ đông và quản trị rủi ro tiếp tục được quan tâm, góp phần tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Tiêu Thị Bạch Dương	CT HĐQT	23/23	100%
2	Lê Minh Tân	CT HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/04/2025)	08/08	100%
3	Lê Tuấn Nghĩa	TV HĐQT	23/23	100%
4	Vũ Thị Thu Hiền	TV HĐQT	23/23	100%
5	Vũ Lê Hoa	TV HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	05/08	62,5%
6	Trần Xuân Bản	TV HĐQT	15/15	100%
7	GU YI	TV HĐQT độc lập	06/15	40%

TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT VÀ CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị họp trực tiếp thông qua 23 Nghị quyết và Đại hội đồng cổ đông thông qua 1 Nghị quyết bao gồm 10 nội dung tại cuộc họp thường niên tháng 04/2025. Với tổng cộng 24 Nghị quyết, 33 nội dung được thông qua, Công ty đã và đang tiến hành thực hiện với mục tiêu hoàn thành 100% các Nghị quyết theo đúng cam kết với Cổ đông, Nhà đầu tư.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Thời gian	Nội dung
1	01/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	Nghị quyết về việc Thoái vốn Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương
2	01b/2025/NQ-HĐQT	18/01/2025	Giao dịch cho vay với công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Đông Á
3	02/2025/NQ-HĐQT	24/01/2025	Nghị quyết về việc Thông qua các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan phát sinh trong năm 2025.
4	03/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	Nghị quyết về việc Thông qua triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Xây dựng 1369.
5	05/2025/NQ-HĐQT	31/03/2025	Nghị quyết về việc Thông qua thay đổi địa chỉ địa điểm kinh doanh.
6	16a/2025/NQ-HĐQT	20/04/2025	Nghị quyết về việc góp vốn Cổ phần gạch ngói Na Dương
7	06/2025/NQ-HĐQT	24/04/2025	Nghị quyết về việc tiếp nhận:: - Đơn từ nhiệm của ông Lê Minh Tân – Chủ tịch HĐQT; bà Vũ Lê Hoa thành viên độc lập HĐQT - Đơn đề cử ông Trần Xuân Bảo, ông Gu Yi bầu bổ sung thành viên HĐQT.
8	07/2025/NQ-HĐQT	26/04/2025	Nghị quyết về việc Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT Lê Minh Tân.
9	08/2025/NQ-HĐQT	26/04/2025	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT Tiêu Thị Bạch Dương
10	09/2025/NQ-HĐQT	03/05/2025	Nghị quyết về việc góp vốn công ty TNHH Sunfeel Việt Nam.
11	19a/2025/NQ-HĐQT	05/05/2025	Giao dịch cho vay với công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
12	10/2025/NQ-HĐQT	14/05/2025	Nghị quyết về việc Góp vốn công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369
13	21b/2025/NQ-HĐQT	20/05/2025	Nghị quyết về việc Thoái vốn Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina
14	11/2025/NQ-HĐQT	01/06/2025	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của ông Trần Xuân Bảo và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của ông Lê Tấn Nghĩa tại Công ty Cổ phần xây dựng 1369
15	12/2025/NQ-HĐQT	05/06/2025	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc thường trực Trần Xuân Bản.
16	32a/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	Nghị quyết về việc góp vốn vào công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương
17	32b/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch kinh doanh và Phương án vay vốn năm 2025 tại Vietinbank chi nhánh Hải Dương.

TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT VÀ CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT (TIẾP THEO)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Thời gian	Nội dung
18	41/2025/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết thông qua phương án thế chấp cổ phần đảm bảo các nghĩa vụ vay vốn của Công ty Cổ phần BĐS Sứ Hải Dương tại ngân hàng TNHH INDOVINA
19	13/2025/NQ-HĐQT	01/10/2025	Bổ nhiệm Thư ký công ty Nguyễn Thị Mai Liên
20	75/2025/NQ-HĐQT	20/10/2025	NQ về việc Vay vốn Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam Chi nhánh Hải Dương để tài trợ cho Dự án
21	75a/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Nghị quyết về việc vay vốn, thế chấp tài sản, ký kết các hợp đồng vay vốn tại ngân hàng BIDV Thành Đông
22	90/2025/NQ-HĐQT	08/12/2025	Nghị quyết về việc thanh lý tài sản là xe ôtô con mang biển kiểm soát số 34A-703 74
23	94/2025/NQ-HĐQT	16/12/2025	Nghị quyết về việc thanh lý tài sản là xe ôtô con mang biển kiểm soát số 34A251.13 và 34A-356.83

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham gia đầy đủ, nghiêm túc các phiên họp của Hội đồng quản trị, đóng góp ý kiến độc lập, khách quan đối với các vấn đề trọng yếu liên quan đến chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư, tài chính, quản trị rủi ro và các quyết định quản trị quan trọng của Công ty.
Bên cạnh vai trò tư vấn chiến lược, Thành viên Hội đồng quản trị độc lập còn thực hiện chức năng giám sát việc triển khai các nghị quyết của Hội đồng quản trị, theo dõi hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo các quyết định được thực hiện đúng định hướng, phù hợp với lợi ích hợp pháp của cổ đông và mục tiêu phát triển dài hạn của Công ty.
Nhìn chung, trong năm 2025, hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã góp phần nâng cao tính minh bạch, kỷ luật quản trị và hiệu quả giám sát, đồng thời tăng cường bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của cổ đông. Vai trò này tiếp tục là một trong những yếu tố quan trọng hỗ trợ Công ty phát triển ổn định, bền vững và tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt.

KẾ HOẠCH CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP TRONG NĂM 2026

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng và mở rộng mới, Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ tiếp tục phát huy vai trò giám sát và tư vấn độc lập, góp phần hỗ trợ Hội đồng quản trị nâng cao chất lượng ra quyết định, đảm bảo tính khách quan và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan. Các định hướng trọng tâm bao gồm:

- **Tăng cường đánh giá và kiểm soát rủi ro:** Chủ động phân tích các biến động của môi trường kinh doanh, thị trường vốn và lĩnh vực đầu tư của Công ty; tham vấn, đề xuất các giải pháp kiểm soát rủi ro phù hợp nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị đưa ra các quyết định chiến lược hiệu quả trong giai đoạn phát triển mới.
- **Rà soát và hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ:** Tham gia rà soát, cập nhật các quy chế quản trị, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật mới, đồng thời từng bước tiệm cận các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp tiên tiến và thông lệ quốc tế.
- **Giám sát các giao dịch với bên liên quan:** Tiếp tục theo dõi, kiểm soát chặt chẽ các giao dịch nội bộ và giao dịch với bên liên quan, hạn chế xung đột lợi ích, đảm bảo các giao dịch được thực hiện minh bạch, công bằng và vì lợi ích lâu dài của Công ty và cổ đông.
- **Nâng cao hiệu quả giám sát hoạt động quản trị và điều hành:** Theo dõi việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, góp phần đảm bảo các quyết định quản trị được triển khai đúng định hướng, hiệu quả và phù hợp với chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, C69 đã chủ động cử đại diện tham gia các chương trình đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu dành cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, đội ngũ quản lý các cấp và các nhân sự liên quan. Các chương trình này tập trung vào nâng cao năng lực điều hành, quản trị doanh nghiệp, quản trị rủi ro và cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới, góp phần củng cố nền tảng quản trị và hỗ trợ doanh nghiệp phát triển bền vững.
Song song với đó, việc tham gia các khóa học và chương trình cập nhật xu hướng quản trị tiên tiến, thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt trong nước và quốc tế đã giúp C69 nâng cao hiệu quả vận hành, tăng cường tính minh bạch trong quản lý và từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị phù hợp với định hướng tăng trưởng dài hạn của Công ty.
Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu triển khai tham gia các khóa học về quản trị công ty do các đơn vị đào tạo có uy tín trong nước tổ chức; đẩy mạnh tham gia các hội nghị, hội thảo, tọa đàm nhằm nâng cao kiến thức về quản trị, xây dựng và quản trị chiến lược, hướng đến mục tiêu phát triển an toàn, bền vững.

STT	Tên khóa học, chương trình, hội thảo	Đơn vị tổ chức	Thời gian tổ chức
1	Hướng dẫn quyết toán thuế 2024. Cập nhật chính sách thuế mới năm 2025	Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn doanh nghiệp Việt Nam	12 - 13/03/2025
2	Tập huấn sử dụng các ứng dụng AI	Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh	28/05/2025
3	Cập nhật chính sách thuế mới năm 2025	Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn doanh nghiệp Việt Nam	20/05/2025
4	Cập nhật các điểm mới, quan trọng của Bộ luật lao động, BHXH, luật BHYT có hiệu lực ngày 01/07/2025	Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn doanh nghiệp Việt Nam	18/04/2025
5	Khoá học "Quản trị công ty"	Trung tâm nghiên cứu Khoa học và Đào tạo Chứng khoán	06 - 07/11/2025
6	Cập nhật Thông tư số 99/2025/TT- BTC thay thế TT200, Hướng dẫn quyết toán thuế TNCN, tiền lương, tư vấn luật BHXH, HĐLĐ, quyết toán thuế TNDN năm 2025	Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn doanh nghiệp Việt Nam	11 - 13/12/2025

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã duy trì hoạt động thường xuyên và hiệu quả, tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành, các cuộc giao ban tháng, quý cũng như các cuộc họp đột xuất liên quan đến hoạt động của Công ty. Qua đó, Ban Kiểm soát kịp thời nắm bắt tình hình sản xuất kinh doanh thực tế, đồng thời tham gia đóng góp ý kiến trong quá trình triển khai các mục tiêu, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát đã thực hiện giám sát công tác kiểm toán và hệ thống kiểm soát nội bộ tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên trong hệ thống, nhằm đảm bảo các hoạt động sản xuất kinh doanh được vận hành đúng quy định của pháp luật, minh bạch và hiệu quả.

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Tỷ lệ biểu quyết
1	Lại Thị Lý	Trưởng Ban Kiểm soát	03/03	100%	100%
2	Phạm Thị Doan	Thành viên Ban Kiểm soát	03/03	100%	100%
3	Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	03/03	100%	100%

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG

ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện giám sát việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị nhằm đảm bảo sự phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Đồng thời, Ban Kiểm soát theo dõi việc thực hiện chức năng, quyền hạn của Hội đồng quản trị trong công tác quản trị doanh nghiệp, định hướng chiến lược và giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.
- Ban Kiểm soát cũng giám sát việc tổ chức và triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kịp thời đưa ra các kiến nghị đối với những nội dung cần điều chỉnh, bổ sung nhằm nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó, việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng theo quy định pháp luật và hướng dẫn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) cũng được Ban Kiểm soát theo dõi chặt chẽ.

ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Qua hoạt động giám sát trong năm, Ban Kiểm soát nhận thấy Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt vai trò điều hành, chủ động theo dõi sát diễn biến của thị trường cũng như tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong quá trình quản lý và điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời triển khai các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, chú trọng quản trị nguồn lực, tăng cường ứng dụng công nghệ, hoàn thiện quy trình quản lý và từng bước nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Nhờ đó, hoạt động của Công ty được duy trì ổn định, góp phần thực hiện các mục tiêu kế hoạch kinh doanh đã đề ra trong năm.
- Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty. Các báo cáo tháng, quý được lập và gửi đầy đủ tới Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, đồng thời kèm theo các đề xuất, kiến nghị liên quan đến phương án điều hành và định hướng phát triển trong giai đoạn tiếp theo.
- Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát trong quá trình thực hiện nhiệm vụ giám sát. Các thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành của Công ty được cung cấp kịp thời và đầy đủ theo yêu cầu, tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Kiểm soát thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, đồng thời góp phần đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như Điều lệ Công ty.

ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG

- Ban Kiểm soát giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo nguyên tắc đối xử bình đẳng giữa các cổ đông.
- Việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông, cung cấp thông tin và tài liệu cho cổ đông được theo dõi nhằm đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và thời hạn theo quy định. Đồng thời, Ban Kiểm soát giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.
- Ban Kiểm soát cũng tiếp nhận, xem xét và kiến nghị xử lý (nếu có) đối với các phản ánh, kiến nghị của cổ đông liên quan đến hoạt động quản trị, điều hành và quản lý Công ty theo đúng thẩm quyền.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã duy trì sự phối hợp thường xuyên, chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trên cơ sở tuân thủ đúng chức năng, quyền hạn được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Việc phối hợp được thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo tính độc lập, khách quan, minh bạch và không chồng chéo trong hoạt động quản lý, điều hành.

Ban Kiểm soát được Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tạo điều kiện cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin, tài liệu, báo cáo liên quan đến tình hình quản trị, điều hành, tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để phục vụ công tác giám sát. Trên cơ sở các thông tin thu thập được, Ban Kiểm soát đã chủ động trao đổi, làm việc với các bộ phận chức năng và cán bộ quản lý nhằm làm rõ các vấn đề liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ, hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác quản trị rủi ro.

Thông qua hoạt động phối hợp, Ban Kiểm soát đã kịp thời đưa ra các ý kiến, kiến nghị đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành, đảm bảo việc triển khai và thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị được thực hiện nghiêm túc, đúng quy định. Hoạt động phối hợp này đã góp phần tăng cường tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả hoạt động và hạn chế các rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành của Công ty.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT

Bên cạnh các hoạt động giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được giao, trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp theo quy định, bao gồm các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp có liên quan đến hoạt động giám sát, kiểm tra của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát cũng đã thực hiện việc tự đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm soát và từng Kiểm soát viên nhằm xem xét mức độ hoàn thành nhiệm vụ, tuân thủ các chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp và nâng cao chất lượng công tác kiểm soát. Trên cơ sở kết quả tự đánh giá, Ban Kiểm soát đã chủ động đề xuất các biện pháp nhằm cải thiện phương thức làm việc, nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả giám sát trong các năm tiếp theo.

Ngoài ra, Ban Kiểm soát thường xuyên theo dõi, cập nhật các văn bản pháp luật mới ban hành liên quan đến quản trị công ty, chứng khoán và thị trường chứng khoán; nghiên cứu các thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt nhằm vận dụng phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty. Các hoạt động này góp phần nâng cao vai trò, chất lượng và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm soát, đáp ứng yêu cầu quản trị doanh nghiệp trong giai đoạn phát triển tiếp theo.



CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH

LƯƠNG THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Thu nhập	Cộng
I. Hội đồng quản trị				
1. Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm từ 26/04/2025)	60.000.000	34.056.000	94.056.000
2. Ông Lê Minh Tân	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm từ 26/04/2025)	180.000.000	197.992.000	377.992.000
3. Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	-	60.000.000
4. Ông Trần Xuân Bản	Thành viên Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm từ 25/04/2025)		156.616.000	156.616.000
5. GUYI	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập (Bổ nhiệm từ 25/04/2025)	-	-	-
6. Vũ Lê Hoa	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập (Miễn nhiệm từ 25/04/2025)	60.000.000		60.000.000
II. Ban điều hành				
1. Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc/TV HĐQT	60.000.000	113.220.000	173.220.000
2. Ông Phạm Tiến Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	-	219.737.000	219.737.000
3. Bà Nguyễn Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc	-	166.337.000	166.337.000
4. Ông Phạm Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	-	170.137.000	170.137.000
5. Bà Trần Thị Tuyết	Kế toán trưởng	-	157.814.000	157.814.000
III. Ban kiểm soát				
1. Bà Lại Thị Lý	Trưởng Ban kiểm soát	84.000.000	116.648.000	200.648.000
2. Bà Phạm Thị Doan	Thành viên Ban kiểm soát	48.000.000	48.184.000	96.184.000
3. Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban kiểm soát	48.000.000	67.264.000	115.264.000

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng,
1	Công ty TNHH Toàn Thắng	Công ty con	2025	Nghị Quyết số 02/2025/ NQHĐQT ngày 24/01/2025 về thông qua giao dịch với các bên liên quan	Doanh thu về xây dựng, mua tài sản, chi phí sửa chữa xe, chi phí hoạt động tài chính vay và lãi vay Công ty con: 17.255.339.643 VNĐ
2	Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Công ty con	2025	Nghị Quyết số 02/2025/ NQHĐQT ngày 24/01/2025 về thông qua giao dịch với các bên liên quan	Khối lượng xây lắp trả Công ty con; Doanh số cho vay, và thu lãi vay: 39.999.123.962 VNĐ
3	Công ty Cổ phần KCN 1369	Công ty con	2025	Nghị Quyết số 02/2025/ NQHĐQT ngày 24/01/2025 về thông qua giao dịch với các bên liên quan	Chi phí về hoạt động tài chính vay và lãi vay: 50.508/287.671 VNĐ
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty liên kết	2025	Nghị Quyết số 02/2025/ NQHĐQT ngày 24/01/2025 về thông qua giao dịch với các bên liên quan	Đầu tư góp vốn: 27.000.000.000 VNĐ
5	Công ty Cổ phần Gạch Giếng Đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết	2025	Nghị Quyết số 02/2025/ NQHĐQT ngày 24/01/2025 về thông qua giao dịch với các bên liên quan	Doanh thu về cung cấp dịch vụ, mua vật tư và thu từ hoạt động tài chính (lãi cho vay): 544.800.791 VNĐ
6	Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty liên kết	2025	Nghị Quyết số 02/2025/ NQHĐQT ngày 24/01/2025 về thông qua giao dịch với các bên liên quan	Doanh thu về hoạt động tài chính (đầu tư góp vốn, cho vay và lãi cho vay): 70.498.520.546 VNĐ

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ tại CTNY	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Trần Xuân Bản	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ Phần KCN 1369	2025	Doanh số lãi vay Công ty KCN 1369: 24.931.507 VND

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC

STT	Tên công ty	Người có liên quan	Vị trí của người có liên quan tại công ty	Thời điểm giao dịch	Ghi chú
1	Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	Bà Phạm Thị Thế	Chủ tịch Hội đồng thành viên	2025	Công ty phát sinh các giao dịch về xây dựng, mua bán và sửa chữa xe ô tô: 616.691.468 đ
2	Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	Bà Phạm Thị Thế	Tổng Giám đốc	2025	Công ty phát sinh các giao dịch về mua hàng hóa: 64.587.000đ
3	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	Công ty TNHH Tư vấn & XD Đông Á (Công ty con) - Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên Hội đồng quản trị	2025	Đầu tư góp vốn: 37.500.000.000 VNĐ
4	Công ty Cổ phần gạch ngói Na Dương	Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 - Ông Phạm Văn Tùng làm người đại diện 1369		2025	Đầu tư góp vốn: 10.800.000.000 VNĐ
5	Công ty Cổ phần Palmyland	Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con)		2025	Đầu tư góp vốn: 25.200.000.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên người nội bộ/ người liên quan	Quan hệ với người nội bộ	Thời gian	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng,..)
				Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Công ty TNHH Đầu tư và thương mại Nam Phương	Cổ đông lớn	24/07/2025	3.090.000	5%	2.800.000	4,53%	Bán

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY THEO THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ ASEAN

Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ASEAN Corporate Governance Scorecard - ACGS) là một công cụ đánh giá chất lượng quản trị doanh nghiệp theo các tiêu chuẩn quốc tế, giúp nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Việc đánh giá tình hình quản trị công ty theo thẻ điểm ASEAN giúp doanh nghiệp xác định mức độ tuân thủ các nguyên tắc quản trị tốt, từ quyền của cổ đông, trách nhiệm của Hội đồng quản trị, kiểm soát nội bộ đến minh bạch thông tin. Đối với C69, việc áp dụng tiêu chí ACGS không chỉ giúp nâng cao uy tín doanh nghiệp mà còn thu hút các nhà đầu tư lớn, đặc biệt trong bối cảnh thị trường ngày càng đề cao các tiêu chí ESG (môi trường, xã hội và quản trị).

Ghi chú thang điểm đánh giá:

(1) Thực hiện tốt thông lệ
(2) Đã thực hiện một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ
(3) Chưa thực hiện được theo thông lệ
(4) Không xảy ra trường hợp này tại C69.

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
Phần A	**QUYỀN LỢI VÀ ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG CỦA CỔ ĐÔNG**		
A.1	**Quyền cơ bản của cổ đông**		
A.1.1	Công ty có thanh toán cổ tức (tạm thời và cuối năm / hàng năm) một cách công bằng và đúng hạn không; nghĩa là, tất cả cổ đông đều được đối xử bình đẳng và được thanh toán trong vòng 30 ngày sau khi cổ tức được (i) công bố cho cổ tức tạm thời và (ii) được cổ đông phê duyệt tại các cuộc họp cổ đông cho cổ tức cuối cùng? Trong trường hợp Công ty đưa ra đề nghị trả Cổ tức chứng khoán tạm thời, Công ty đã thanh toán cổ tức trong vòng 60 ngày không?	3	3
A.2	**Cổ đông có quyền tham gia một cách hiệu quả và bỏ phiếu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được thông báo về các quy tắc, bao gồm thủ tục bỏ phiếu, thể lệ cuộc họp**		
A.2.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên các chương trình nghị sự, thông qua thù lao (phí, trợ cấp, trợ cấp bằng hiện vật và các khoản thù lao khác), hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên/ thành viên HĐQT không điều hành?	1	1
A.2.2	Công ty có cho phép cổ đông không kiểm soát quyền được ứng cử thành viên HĐQT không?	1	1
A.2.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên Hội đồng quản trị?	1	1
A.2.4	Công ty có công bố thể lệ đề cử và biểu quyết được sử dụng trước khi Đại hội tiến hành?	1	1
A.2.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi cùng câu trả lời có được ghi nhận?	1	1
A.2.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?	1	1
A.2.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	1	1
A.2.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGĐ có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất? (Nếu TGĐ không phải thành viên HĐQT)	1	1
A.2.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	4	4
A.2.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất?	1	1
A.2.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia ban kiểm phiếu để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ?	1	1
A.2.12	Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất?	1	1
A.2.13	Công ty có thông báo tối thiểu 21 ngày trước ngày họp ĐHĐCĐ và ĐHĐCĐ bất thường?	1	1
A.2.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo nghị quyết cần được cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc các báo cáo đính kèm?	1	1

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
A.2.15	Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ?	1	1
(B).A.11	Công ty có thực hiện việc bỏ phiếu điện tử theo thời gian thực trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông không?	2	2
A.3	**Các thị trường kiểm soát doanh nghiệp nên được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch**		
A.3.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thâu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ thành viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	4	4
A.4	**Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mỗi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức.**		
A.4.1	Công ty có công bố các thực hành nhằm khuyến khích cổ đông tương tác với công ty ngoài các cuộc họp ĐHĐCĐ không?	1	1
A.5	**Cổ phiếu và quyền biểu quyết**		
A.5.1	Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố quyền biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (ví dụ: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/ sở giao dịch chứng khoán/ trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý)?	4	4
A.6	**Thông báo họp ĐHĐCĐ**		
A.6.1	Mỗi nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ thảo luận một nội dung riêng, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một nghị quyết?	2	2
A.6.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	3	1
	Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:		
A.6.3	Cung cấp tiểu sử của thành viên/thành viên HĐQT sẽ được bầu chọn/ bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác)?	1	1
A.6.4	Kiểm toán viên/công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	4	4
A.6.5	Giấy ủy quyền tham dự họp ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng.	1	1

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
A.7	**Phải cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tự lợi cá nhân**		
A.7.1	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc?	1	1
A.8	**Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao**		
A.8.1	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/ quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có xung đột lợi ích với công ty và cổ đông không?	4	4
A.8.2	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích?	2	2
A.8.3	Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó qui định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	1	1
A.9	**Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng**		
A.9.1	Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là công bằng và theo cơ chế thị trường?	4	1
A.9.2	Trong trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.	1	1
Phần B	**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**		
B.1	**Thông tin liên quan đến Phát triển bền vững nên được nhất quán, có thể so sánh và đáng tin cậy, bao gồm cả thông tin về quá khứ và tương lai mà một nhà đầu tư có trách nhiệm có thể xem xét quan trọng khi đưa ra quyết định đầu tư hoặc bỏ phiếu.**		
	Những thông tin trọng yếu về phát triển bền vững nên được nêu rõ:		
B.1.1	Công ty có xác định/báo cáo các chủ đề ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị) có tính trọng yếu đối với chiến lược của tổ chức không?	1	1
B.1.2	Công ty có xác định biến đổi khí hậu là một vấn đề quan trọng?	2	1
B.1.3	Công ty có áp dụng một khuôn khổ hoặc tiêu chuẩn báo cáo về Bền vững được công nhận quốc tế (ví dụ như GRI, Báo cáo tích hợp, SASB, Tiêu chuẩn Báo cáo Bền vững của IFRS) không?	2	2
(B).B.1.1	Công ty có công bố cách quản lý các rủi ro và cơ hội liên quan đến biến đổi khí hậu không?	4	4

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
(B).B.1.3	Công ty có công bố kênh giao tiếp với các nhóm liên quan và cách công ty đáp ứng đối với lo ngại ESG của các bên liên quan không?	4	4
(B).B.1.4	Công ty có một đơn vị/bộ phận/ủy ban cụ thể chịu trách nhiệm quản lý các vấn đề về bền vững không?	4	4
(B).B.1.5	Công ty có công bố sự giám sát của Hội đồng quản trị đối với các rủi ro và cơ hội liên quan đến bền vững không?	4	4
(B).B.1.6	Công ty có công bố mối liên kết giữa thù lao của các Giám đốc điều hành và quản lý cấp cao với hiệu suất về bền vững của công ty trong năm trước không?	4	4
	Nếu công ty công bố một mục tiêu hoặc kỳ vọng liên quan đến Phát triển bền vững, khung báo cáo nên đảm bảo rằng các chỉ số đáng tin cậy được công bố đều đặn và dễ dàng truy cập.		
B.1.4	Công ty có lượng hóa được các mục tiêu bền vững không?	4	4
B.1.5	Công ty có công bố những tiến triển đã đạt được so với các mục tiêu bền vững đã đề ra trước đó không?	4	4
B.1.6	Công ty xác nhận rằng Báo cáo Phát triển bền vững/Báo cáo đã được xem xét và/hoặc được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị hoặc Ủy ban của Hội đồng quản trị không?	4	4
B.2	**Khung quản trị doanh nghiệp nên tạo điều kiện cho các cuộc đối thoại giữa công ty, cổ đông và các bên liên quan để trao đổi quan điểm về các vấn đề liên quan đến Phát triển bền vững**		
B.2.1	Công ty có tương tác với các bên liên quan nội bộ để trao đổi quan điểm và thu thập ý kiến phản hồi về các vấn đề Phát triển bền vững quan trọng đối với doanh nghiệp không?	4	4
B.2.2	Công ty có tương tác với các bên liên quan bên ngoài để trao đổi quan điểm và thu thập ý kiến phản hồi về các vấn đề Phát triển bền vững quan trọng đối với doanh nghiệp không?	4	4
B.3	**Khung quản trị doanh nghiệp nên đảm bảo rằng Ban giám đốc xem xét đầy đủ các rủi ro và cơ hội Phát triển bền vững trong quá trình thực hiện chức năng chính của họ.**		
	Ban giám đốc nên đánh giá xem cấu trúc vốn của công ty có phù hợp với mục tiêu chiến lược và mức chấp nhận rủi ro kèm theo để đảm bảo tính linh hoạt trước các tình huống khác nhau.		
B.3.1	Công ty có công bố thông tin rằng Hội đồng quản trị xem xét hàng năm cấu trúc vốn và nợ của công ty để đảm bảo rằng nó phù hợp với mục tiêu chiến lược và mức chấp nhận rủi ro kèm theo không?	4	4

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
B.4	**Khung quản trị doanh nghiệp nên công nhận quyền lợi của các bên liên quan được thiết lập thông qua pháp luật hoặc các thỏa thuận song phương; khuyến khích hợp tác tích cực giữa doanh nghiệp và các bên liên quan trong việc tạo ra tài sản, việc làm và sự phát triển bền vững của những doanh nghiệp có nguồn lực tài chính mạnh.**		
	Công ty có công bố những chính sách và thực hành đối với những vấn đề sau:		
B.4.1	Sự tồn tại và phạm vi của những nỗ lực của công ty để giải quyết phúc lợi của khách hàng?	1	1
B.4.2	Quy trình lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu.	1	1
B.4.3	Những nỗ lực của công ty để đảm bảo chuỗi giá trị thân thiện với môi trường hoặc nhất quán với việc thúc đẩy phát triển bền vững.	1	1
B.4.4	Những nỗ lực của công ty để tương tác với cộng đồng trong địa bàn mà họ hoạt động?	1	1
B.4.5	Các chương trình và quy trình chống tham nhũng của công ty?	1	1
B.4.6	Công bố chính sách và thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi cho công ty vay vốn?	4	4
B.4.7	Công ty có báo cáo /chương riêng biệt nói về những nỗ lực của mình về các vấn đề môi trường/kinh tế và xã hội không?	2	2
B.5	**Khi quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan bị vi phạm, họ nên có cơ hội được khắc phục một cách hiệu quả.**		
B.5.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ qua trang web của công ty hoặc Báo cáo Thường niên mà các bên liên quan (ví dụ: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng chung) có thể sử dụng để bày tỏ lo ngại và/hoặc khiếu nại về việc có thể làm vi phạm quyền lợi của họ không?	1	1
B.6	**Cơ chế để thúc đẩy sự tham gia của nhân viên nên được phát triển**		
B.6.1	Công ty có công bố rõ các chính sách và thực hành về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên không?	1	1

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
B.6.2	Công ty có công bố rõ các chính sách và thực hành về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên không?	1	1
B.6.3	Công ty có chính sách đền bù/thưởng theo hiệu quả sản xuất kinh doanh trung - dài hạn của công ty?	1	1
B.7	**Các bên liên quan, bao gồm cả nhân viên cá nhân và các tổ chức đại diện của họ, nên có khả năng đưa ra tuyên bố tố giác về các hành vi bất hợp pháp hoặc không đạo đức đến Hội đồng quản trị và quyền lợi của họ không nên bị đánh đổi khi làm điều này.**		
B.7.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được đề cập trên trang web công ty hoặc báo cáo thường niên?	1	1
B.7.2	Công ty có chính sách hoặc quy trình để bảo vệ người lao động/người bất kỳ khỏi sự trả thù khi họ tố cáo hành vi bất hợp pháp/vô đạo đức không?	1	1
Phần C	**CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH**		
C.1	**Cơ cấu sở hữu minh bạch**		
C.1.1	Thông tin về cổ đông có công bố danh tính của chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	1	1
C.1.2	Công ty có công bố sở hữu trực tiếp và (được coi là) gián tiếp của cổ đông lớn không?	1	1
C.1.3	Công ty có công bố sở hữu trực tiếp và (được coi là) gián tiếp của thành viên Hội đồng quản trị không?	1	1
C.1.4	Công ty có công bố sở hữu trực tiếp và (được coi là) gián tiếp của ban điều hành không?	1	1
C.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ/công ty nắm giữ, công ty con, doanh nghiệp/liên doanh và các đơn vị liên kết, phương tiện phục vụ mục đích đặc biệt (SPES/SPVs) không?	1	1
C.2	**Chất lượng của Báo cáo Thường niên**		
	Báo cáo thường niên của công ty có công bố những thông tin sau không?		
C.2.1	Mục tiêu hoạt động của doanh nghiệp.	1	1
C.2.2	Hiệu suất các chỉ số tài chính.	1	1
C.2.3	Hiệu suất các chỉ số phi tài chính.	1	1
C.2.4	Chính sách cổ tức.	1	1
C.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu có: tuổi, trình độ chuyên môn, ngày bổ nhiệm lần đầu, kinh nghiệm liên quan và bất kỳ chức vụ nào khác trong các công ty niêm yết) của tất cả các giám đốc/ thành viên hội đồng quản trị?	1	1
	Tuyên bố khẳng định về quản trị công ty		
C.2.6	Trong Báo cáo Thường niên, có chứa một tuyên bố xác nhận việc công ty tuân thủ đầy đủ với các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp không? Trong trường hợp có vi phạm, có xác định và giải thích lý do cho từng vấn đề không tuân thủ không?	1	1
(B).C.1.1	Báo cáo tài chính đã kiểm toán có được công bố trong vòng 60 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính không?	2	2
C.3	**Thù lao và các khoản chi phí khác của thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành**		
C.3.1	Có công bố cấu trúc thù lao và chi phí cho các giám đốc/thành viên HĐQT không điều hành không?	1	1
C.3.2	Công ty có công bố công khai [tức là trong báo cáo thường niên hoặc các tài liệu công bố công khai khác] chi tiết về mức thù lao của từng giám đốc/thành viên không điều hành không?	1	1
C.3.3	Công ty có công bố chính sách/quy práctice về thù lao (phí, trợ cấp, lợi ích khác và các phần thưởng khác) cho giám đốc điều hành và Giám đốc điều hành (CEO) không? Cụ thể là việc sử dụng các biện pháp khích lệ ngắn hạn và dài hạn cùng các chỉ số hiệu suất không?	1	1
C.3.4	Công ty có công bố công khai [tức là trong báo cáo thường niên hoặc các tài liệu công bố công khai khác] chi tiết về mức thù lao của từng giám đốc điều hành và CEO [nếu ông/bà không phải là thành viên Hội đồng quản trị] không?	4	4
C.4	**Công bố thông tin về Giao dịch của các bên liên quan (GDBLQ)**		
C.4.1	Công ty có công bố chính sách về việc xem xét và phê duyệt các giao dịch quan trọng của các bên liên quan không?	2	1
C.4.2	Công ty có công bố tên, mối quan hệ, nội dung và giá trị cho mỗi giao dịch quan trọng của các bên liên quan không?	2	1

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
C.5	**Giao dịch cổ phiếu của các Giám đốc và Thành viên Hội đồng quản trị**		
C.5.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong công ty không?	1	1
C.6	**Báo cáo Kiểm toán**		
	Khi cùng một công ty kiểm toán tham gia vào cả dịch vụ kiểm toán và dịch vụ phi kiểm toán		
C.6.1	Các khoản phí kiểm toán và phi kiểm toán có được công bố không?	2	2
C.6.2	Các khoản phí phi kiểm toán có vượt quá khoản phí kiểm toán không?	2	2
C.7	**Phương tiện truyền thông**		
	Công ty có sử dụng những phương thức sau để giao tiếp không?		
C.7.1	Báo cáo hàng quý.	1	1
C.7.2	Trang web của công ty.	1	1
C.7.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích.	3	3
C.7.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/họp báo.	1	1
C.8	**Việc phát hành kịp thời các báo cáo thường niên/tài chính**		
C.8.1	Báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán được công bố trong vòng 120 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính không?	1	1
C.8.2	Báo cáo thường niên có được công bố trong vòng 120 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính không?	1	1
C.8.3	Sự trung thực và công bằng/đại diện công bằng của báo cáo tài chính hàng năm được xác nhận bởi Hội đồng quản trị/Thành viên Hội đồng quản trị và/hoặc các nhân sự khác của công ty không?	1	1
C.9	**Website của công ty có công bố những thông tin cập nhật như sau không?**		
C.9.1	Báo cáo tài chính/báo cáo (quý mới nhất).	1	1
C.9.2	Tài liệu được cung cấp trong các cuộc họp giới thiệu cho nhà phân tích và báo chí.	4	4
C.9.3	Báo cáo thường niên có thể tải về được không?	1	1
C.9.4	Thông báo về cuộc họp ĐHĐC và/ hoặc ĐHĐCĐ.	1	1
C.9.5	Biên bản cuộc họp ĐHĐC và/hoặc ĐHĐCĐ.	1	1
C.10	**Quan hệ cổ đông**		
C.10.1	Công ty có công bố thông tin liên lạc (ví dụ: điện thoại, fax và email) của cán bộ/ văn phòng chịu trách nhiệm về quan hệ cổ đông không?	1	1
Phần D	**TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**		
D.1	**Nhiệm vụ và Trách nhiệm của Hội đồng quản trị**		
	Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Chính sách Quản trị doanh nghiệp được quy định rõ		
D.1.1	Công ty có công bố chính sách quản trị doanh nghiệp / điều lệ Hội đồng quản trị không?	1	1
D.1.2	Các loại quyết định yêu cầu sự phê duyệt của Hội đồng quản trị/ Thành viên Hội đồng quản trị có được công bố không?	1	1
D.1.3	Những vai trò và trách nhiệm của Hội đồng quản trị/ Thành viên Hội đồng quản trị có được mô tả rõ không?	1	1
(B).D.1.2	Công ty có chính sách và công bố các mục tiêu đo lường để thực hiện đa dạng hóa cơ cấu Hội đồng quản trị và báo cáo về tiến triển trong việc đạt được các mục tiêu không?	3	3
	Tầm nhìn/Sứ mệnh của công ty		
D.1.4	Công ty có tuyên bố tầm nhìn và sứ mệnh được cập nhật không?	1	1
D.1.5	Ban Giám đốc có đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển và xem xét chiến lược của công ty ít nhất một lần mỗi năm không?	1	1
D.1.6	Ban Giám đốc có quy trình để xem xét, giám sát và giám sát việc thực hiện chiến lược doanh nghiệp không?	1	1
D.2	**Cấu trúc Ban Giám đốc**		
D.2.1	Chi tiết về mã đạo đức hoặc hành vi có được công bố không?	2	2
D.2.2	Tất cả các Giám đốc/ Thành viên Hội đồng quản trị, cấp quản lý cấp cao và nhân viên có yêu cầu tuân thủ với các điều lệ không?	1	1
D.2.3	Công ty có quy trình để thực hiện và giám sát việc tuân thủ với các điều lệ/ mã đạo đức không?	2	2

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
	Cơ cấu và thành phần Hội đồng quản trị		
D.2.4	Các Thành viên Hội đồng quản trị độc lập chiếm ít nhất 50% của Hội đồng quản trị không?	1	1
D.2.5	Công ty có giới hạn thời hạn là 9năm hoặc ít hơn, hoặc 2 nhiệm kỳ 5 năm cho Thành viên/ Thành viên HĐQT độc lập không? 5 Năm nhiệm kỳ phải được quy định bởi pháp luật trước khi giới thiệu Bảng điểm Quản trị Doanh nghiệp ASEAN vào năm 2011.	4	4
D.2.6	Công ty đã đặt giới hạn là năm vị tri trong Hội đồng quản trị mà một Thành viên/ Thành viên không hành chính/độc lập có thể giữ đồng thời không?	1	1
D.2.7	Công ty có bất kỳ Giám đốc điều hành nào phục vụ trên 2 HĐQT của các công ty niêm yết khác không?	4	4
(B).D.1.1	Công ty có ít nhất một thành viên HĐQT độc lập là phụ nữ không?	1	1
	Tiểu ban Đề cử		
D.2.8	Công ty có Tiểu ban Đề cử không?	3	3
D.2.9	Tiểu ban Đề cử có bao gồm đa số các Thành viên/Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không?	3	3
D.2.10	Chủ tịch của Tiểu ban Ban Đề Cử có phải là Thành viên/Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không?	3	3
D.2.11	Công ty có công bố các điều khoản tham chiếu/ cấu trúc quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Đề cử không?	3	3
D.2.12	Việc tham dự cuộc họp của Tiểu ban Đề cử có được công bố không và trong trường hợp có, Tiểu ban Đề cử có cuộc họp ít nhất hai lần trong năm không?	3	3
(B).D.2.1	Tiểu ban Đề cử có được hình thành hoàn toàn từ thành viên HĐQT độc lập không?	3	3
(B).D.2.2	Tiểu ban Đề cử có thực hiện quy trình đánh giá hiệu quả của các giám đốc phù hợp với chiến lược của công ty không?	3	3
	Tiểu ban Lương thưởng		
D.2.13	Công ty có Tiểu ban Lương thưởng không?	3	3
D.2.14	Tiểu ban Lương thưởng có bao gồm toàn bộ là các Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành với đa số là Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không?	3	3
D.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Lương thưởng có phải là Thành viên/Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không?	3	3
D.2.16	Công ty có công bố các điều khoản tham chiếu/cấu trúc quản trị/ hiến chương của Tiểu ban Lương thưởng không?	3	3
D.2.17	Việc tham dự cuộc họp của Ủy ban Lương thưởng có được công bố không và trong trường hợp có, Ủy ban Lương thưởng có ít nhất hai cuộc họp trong năm không?	3	3
	Tiểu ban Kiểm toán		
D.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán không?	3	3
D.2.19	Tiểu ban Kiểm toán có được hình thành hoàn toàn bởi các giám đốc/ thành viên không điều hành với đa số là các giám đốc/thành viên độc lập không?	3	3
D.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là giám đốc/thành viên độc lập không?	3	3
D.2.21	Công ty có công bố các điều lệ/thể chế quản trị/hiến chương của Tiểu ban Kiểm toán không?	3	3
D.2.22	Ít nhất một trong số các giám đốc/ thành viên độc lập của Tiểu ban Kiểm toán có chuyên môn về kế toán (bằng cấp hoặc kinh nghiệm kế toán) không?	3	3
D.2.23	Việc tham dự cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán có được công bố và nếu có, Tiểu ban Kiểm toán đã họp ít nhất bốn lần trong năm không?	3	3
D.2.24	Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đề xuất về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán viên bên ngoài không?	3	3
D.3	**Quy trình Hội đồng Quản trị**		
	Họp Hội đồng quản trị và sự có mặt của các thành viên		
D.3.1	Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị có được lên lịch trước đầu năm tài chính không?	1	1
D.3.2	Hội đồng Quản trị có họp ít nhất sáu lần trong năm không?	1	1
D.3.3	Mỗi giám đốc/thành viên có tham dự ít nhất 75% tổng số cuộc họp của Hội đồng diễn ra trong năm không?	1	1
D.3.4	Công ty có yêu cầu số lượng tối thiểu là 2/3 để đưa ra quyết định của Hội đồng không?	1	1

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
D.3.5	Các thành viên không điều hành của công ty có họp riêng ít nhất một lần trong năm mà không có bất kỳ thành viên điều hành nào tham gia không?	4	4
	Tiếp cận thông tin		
D.3.6	Các tài liệu cho các cuộc họp của Hội đồng Quản trị có được cung cấp cho thành viên HĐQT ít nhất năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp không?	1	1
D.3.7	Thư ký công ty có đóng một vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc thực hiện trách nhiệm của mình không?	1	1
D.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hoặc thực hành thư ký công ty và đã cập nhật với các phát triển liên quan không?	1	1
	Bổ nhiệm và tái bầu cử thành viên HĐQT		
D.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí được sử dụng trong việc chọn thành viên mới không?	1	1
D.3.10	Công ty đã mô tả quy trình được thực hiện khi bổ nhiệm thành viên mới chưa?	1	1
D.3.11	· Tất cả các thành viên có phải được tái bầu cử mỗi 3 năm, hoặc 5 năm đối với các công ty niêm yết ở các quốc gia có pháp luật quy định thời gian là 5 năm mỗi nhiệm kỳ không? · Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi pháp luật tồn tại trước khi ASEAN Corporate Governance Scorecard được giới thiệu vào năm 2011.	3	1
(B).D.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm chuyên nghiệp hoặc các nguồn cung cấp dữ liệu bên ngoài khác (như cơ sở dữ liệu giám đốc được thiết lập bởi các tổ chức giám đốc hoặc cổ đông) khi tìm kiếm ứng viên cho hội đồng giám đốc/thành viên không?	4	4
	Các vấn đề liên quan đến phúc lợi		
D.3.12	Cổ đông hoặc Hội đồng quản trị có phê duyệt mức phúc lợi cho các giám đốc điều hành và/hoặc các cấp quản lý cấp cao không?	1	1
D.3.13	Công ty có các tiêu chí đo lường để điều chỉnh phúc lợi dựa trên hiệu suất của các giám đốc điều hành và cấp quản lý cấp cao với lợi ích dài hạn của công ty, như quy định thu hồi và thưởng trì hoãn không?	3	3
	Kiểm toán nội bộ		
D.3.14	Công ty có một bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt không?	3	3
D.3.15	Người đứng đầu kiểm toán nội bộ được xác định hay, nếu được giao cho bên khác, tên của công ty bên ngoài có được công bố không?	3	3
D.3.16	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có yêu cầu sự chấp thuận của Ủy ban Kiểm toán không?	3	3
	Kiểm soát rủi ro		
D.3.17	Công ty có thiết lập các quy trình kiểm soát nội bộ/ khung quản lý rủi ro vững chắc và định kỳ đánh giá hiệu quả của chế độ đó không?	1	1
D.3.18	Báo cáo thường niên/Báo cáo Quản trị Thường niên có công bố rằng Hội đồng quản trị đã tiến hành đánh giá về các quản trị quan trọng của công ty (bao gồm quản trị vận hành, tài chính và tuân thủ) cùng các hệ thống quản lý rủi ro không?	1	1
D.3.19	Công ty có công bố các rủi ro chính mà công ty đối mặt (Tài chính; Vận hành: công nghệ thông tin, môi trường, xã hội, kinh tế) không?	1	1
D.3.20	Báo cáo thường niên/Báo cáo Quản trị Thường niên có chứa công bố từ Hội đồng quản trị hoặc Ủy ban Kiểm toán bình luận về sự đầy đủ của hệ thống kiểm soát nội bộ/quản lý rủi ro của công ty không?	3	3
D.4	**Thành viên Hội đồng quản trị**		
	Chủ tịch Hội đồng quản trị		
D.4.1	Chủ tịch HĐQT và CEO có phải 2 người khác nhau không?	1	1
D.4.2	Chủ tịch có phải là Thành viên HĐQT độc lập không?	1	1
D.4.3	Có thành viên nào trong HĐQT từng làm CEO của công ty trong vòng 2 năm qua không?	1	1
D.4.4	Các vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch có được công bố không?	1	1
D.4.5	Nếu chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập (Lead independent director) và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	4	4
D.4.6	Có ít nhất một giám đốc/thành viên không thực hiện chức vụ hành chính có kinh nghiệm làm việc trước đó trong ngành chính mà công ty hoạt động không?	1	1

Mã	Tiêu chí	Tính tuân thủ của C69	
		2024	2025
(B).D.4.1	Các thành viên HĐQT không điều hành chiếm hơn 50% của Hội đồng quản trị khi có Chủ tịch độc lập không?	4	4
D.5	**Hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị**		
	Sự phát triển của thành viên Hội đồng quản trị		
D.5.1	Công ty có các chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới không?	2	2
D.5.2	Công ty có chính sách cùng các chương trình khuyến khích thành viên HĐQT liên tục tham gia các chương trình đào tạo chuyên môn không?	1	1
(B).D.5.1	Công ty có công bố rằng Hội đồng quản trị đã xác định các rủi ro chính liên quan đến công nghệ thông tin bao gồm sự gián đoạn, an ninh mạng và khôi phục sau thảm họa, để đảm bảo rằng các rủi ro này được quản lý và tích hợp vào khung quản lý tổng thể không?	4	4
	Bổ nhiệm và theo dõi hiệu quả hoạt động của CEO/Giám đốc		
D.5.3	Công ty có công bố quy trình về cách Hội đồng quản trị lên kế hoạch về sự kế nhiệm của CEO/Giám đốc điều hành/Chủ tịch và quản lý chủ chốt không?	2	2
D.5.4	Hội đồng quản trị có tiến hành đánh giá hiệu suất hàng năm của CEO/ Giám đốc điều hành/Chủ tịch không?	1	1
	Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị		
D.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá hiệu suất hàng năm của Hội đồng quản trị và công bố tiêu chí và quy trình được thực hiện trong đánh giá không?	3	3
	Đánh giá hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị		
D.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá hiệu suất hàng năm của Thành viên Hội đồng quản trị và công bố tiêu chí và quy trình được thực hiện trong đánh giá không?	3	3
	Đánh giá hoạt động của các Ủy ban thuộc HĐQT		
D.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá hiệu suất hàng năm của các Ủy ban thuộc Hội đồng quản trị và công bố tiêu chí cùng quy trình được thực hiện trong đánh giá không?	3	3



CHƯƠNG
06

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

138 Các mục tiêu phát triển bền vững

140 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Ban Tổng Giám đốc

144 Đánh giá của Ban điều hành liên quan đến trách nhiệm môi trường – xã hội





CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG & XÂY DỰNG XANH

Xây dựng xanh tiếp tục là định hướng xuyên suốt trong hoạt động đầu tư, thi công và phát triển dự án của C69. Công ty chú trọng giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong toàn bộ vòng đời công trình, từ khâu khảo sát, thiết kế, thi công đến vận hành và bảo trì.

Tiết kiệm năng lượng & giảm phát thải

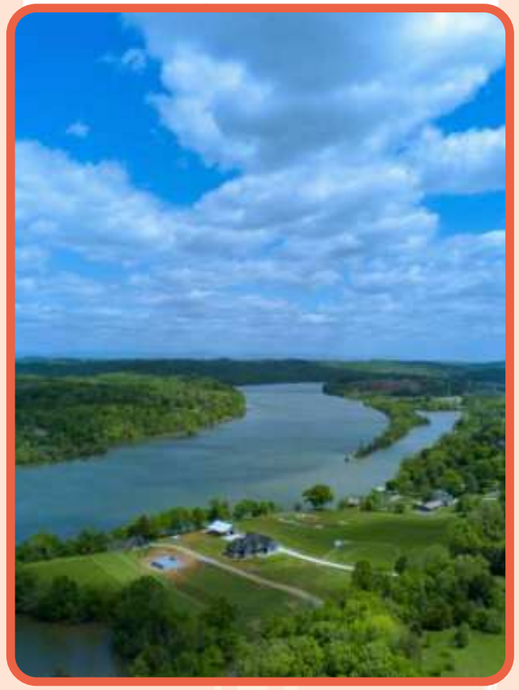
Trong năm 2025, C69 tăng cường áp dụng các giải pháp thi công tiên tiến nhằm tối ưu hóa việc sử dụng vật liệu, giảm thất thoát và kiểm soát phát thải khí nhà kính. Việc lựa chọn vật liệu thân thiện môi trường như bê tông xanh, gạch không nung, sơn sinh thái tiếp tục được ưu tiên tại các dự án mới, đặc biệt là các dự án khu dân cư và bất động sản công nghiệp. Song song với đó, Công ty từng bước hiện đại hóa thiết bị thi công, sử dụng máy móc tiết kiệm nhiên liệu và nâng cao hiệu suất vận hành, góp phần giảm tiêu hao năng lượng và chi phí sản xuất.

Ngoài ra, C69 đẩy mạnh nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp thi công lắp ghép, mô-đun hóa tại một số hạng mục phù hợp, qua đó rút ngắn thời gian thi công, hạn chế phát sinh bụi, tiếng ồn và giảm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh khu vực dự án.

Quản lý chất thải & tài nguyên nước

Công tác quản lý chất thải và sử dụng nước hiệu quả tiếp tục được chú trọng trong năm 2025. C69 triển khai phân loại chất thải tại nguồn, tăng cường tái sử dụng và tái chế vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế từng dự án. Đồng thời, Công ty áp dụng các giải pháp tiết kiệm nước trong thi công như tuần hoàn nước, thu gom nước mưa và sử dụng các kết cấu bê tông thấm nước tại một số hạng mục, góp phần giảm áp lực lên nguồn tài nguyên nước và nâng cao hiệu quả vận hành công trình.





TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI & PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Tạo việc làm & phát triển nguồn lao động

C69 xác định phát triển nguồn nhân lực là một trong những trụ cột quan trọng của chiến lược phát triển bền vững. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tạo việc làm ổn định cho người lao động, đồng thời chú trọng nâng cao tay nghề thông qua các chương trình đào tạo chuyên môn, đào tạo an toàn lao động và cập nhật công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng – bất động sản. Chính sách tiền lương, bảo hiểm và phúc lợi được duy trì và cải thiện, góp phần xây dựng môi trường làm việc an toàn, ổn định và gắn bó lâu dài.

Đóng góp cho cộng đồng

Song song với hoạt động sản xuất kinh doanh, C69 tiếp tục tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội và hoạt động cộng đồng tại các địa phương nơi Công ty triển khai dự án. Các hoạt động hỗ trợ người dân có hoàn cảnh khó khăn, đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện và phát triển cộng đồng được thực hiện với tinh thần trách nhiệm và tính bền vững, góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn và hình ảnh doanh nghiệp gắn bó với xã hội.

QUẢN TRỊ MINH BẠCH

Tăng cường kiểm soát rủi ro & tuân thủ pháp luật

Trong năm 2025, C69 tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và phù hợp với chuẩn mực quản trị hiện đại. Công ty tăng cường kiểm soát rủi ro trong các hoạt động tài chính, đầu tư, đấu thầu và quản lý dự án, đảm bảo việc ra quyết định được thực hiện trên cơ sở thận trọng và hiệu quả.

Việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan đến xây dựng, môi trường, đầu tư và kinh doanh bất động sản tiếp tục được đặt lên hàng đầu. Đặc biệt, việc thành lập Chi bộ Đảng tại C69 trong năm 2025 đã khẳng định định hướng phát triển bài bản, nâng cao vai trò lãnh đạo, giám sát và xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững trong khối doanh nghiệp tư nhân.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

MÔI TRƯỜNG

Bên cạnh việc tuân thủ đầy đủ và nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, C69 tiếp tục xác định bảo vệ môi trường là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững. Trong năm 2025, Công ty không ngừng đầu tư, nâng cấp công nghệ và thiết bị thi công theo hướng hiện đại, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường trong toàn bộ quá trình hoạt động.

Hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050 theo cam kết chung của Việt Nam, C69 đã và đang từng bước triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm kiểm soát và cắt giảm lượng phát thải khí CO_2 phát sinh từ hoạt động xây dựng, cụ thể như sau:

Sử dụng năng lượng tái tạo và năng lượng hiệu quả:
Công ty tăng cường áp dụng các giải pháp thông gió tự nhiên, sử dụng hệ thống điều hòa không khí tiết kiệm điện tại công trình và văn phòng điều hành. Việc tối ưu thiết kế không gian làm việc và vận hành giúp giảm tiêu thụ năng lượng, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng điện trong suốt vòng đời công trình.

Tối ưu hóa hiệu suất sử dụng năng lượng trong thi công:
Các hệ thống chiếu sáng thông minh sử dụng cảm biến tự động và đèn LED tiết kiệm điện tiếp tục được áp dụng tại các công trình và khu vực điều hành. Bên cạnh đó, C69 đầu tư, lựa chọn máy móc và thiết bị thi công theo tiêu chí tiết kiệm nhiên liệu, giảm phát thải và nâng cao hiệu suất vận hành.

Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường:
C69 từng bước đẩy mạnh sử dụng các loại vật liệu xanh như bê tông xanh, gạch không nung, sơn sinh thái và các vật liệu có hàm lượng phát thải thấp. Đồng thời, Công ty chú trọng hạn chế khai thác tài nguyên không tái tạo như cát, đá tự nhiên thông qua việc tận dụng vật liệu tái chế từ phế thải xây dựng, qua đó giảm áp lực lên môi trường tự nhiên.

Triển khai mô hình xây dựng tuần hoàn:
Công ty tăng cường tái sử dụng và tái chế phế thải xây dựng như bê tông vỡ, gạch vụn thông qua các giải pháp nghiền, xử lý để tái sử dụng làm vật liệu xây dựng phù hợp. Các loại chất thải khác được phân loại, thu gom và xử lý theo quy trình nghiêm ngặt, đảm bảo tái sử dụng hoặc xử lý an toàn, hạn chế tối đa lượng chất thải phát sinh ra môi trường.

Trong năm 2025, các chỉ tiêu về chất lượng không khí, nước thải và chất thải rắn tại các dự án do C69 triển khai đều được kiểm soát và đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường hiện hành. Song song với đó, Công ty tiếp tục nghiên cứu và áp dụng các giải pháp xử lý nước thải trong thi công nhằm giảm thiểu ô nhiễm và sử dụng hiệu quả tài nguyên nước. Với định hướng phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm môi trường, C69 cam kết tiếp tục cải tiến công nghệ, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong toàn bộ hệ thống, qua đó đóng góp tích cực vào quá trình chuyển đổi xanh của ngành xây dựng và sự phát triển bền vững của nền kinh tế Việt Nam.



LAO ĐỘNG



Trong năm 2025, C69 tiếp tục chú trọng hoàn thiện chính sách phúc lợi và chế độ đãi ngộ, hướng tới xây dựng môi trường làm việc ổn định, chuyên nghiệp và tạo động lực gắn bó lâu dài cho người lao động. Bên cạnh mức lương, thưởng được xây dựng theo nguyên tắc cạnh tranh và gắn với hiệu quả công việc, Công ty duy trì đầy đủ các chế độ phúc lợi như thưởng lễ, Tết, du lịch thường niên, khám sức khỏe định kỳ, trợ cấp ăn trưa và các chính sách hỗ trợ khác theo quy định. Đồng thời, C69 quan tâm sâu sắc tới đời sống tinh thần của cán bộ, công nhân viên thông qua các hoạt động thăm hỏi, động viên kịp thời trong các trường hợp ốm đau, hiếu hỷ, qua đó góp phần xây dựng môi trường làm việc nhân văn, gắn kết và bền vững.



Song song với chính sách phúc lợi, công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực tiếp tục được xác định là một trong những ưu tiên trọng tâm trong năm 2025. Các chương trình đào tạo được triển khai đồng bộ từ cấp quản lý đến toàn thể cán bộ, công nhân viên, bao gồm đào tạo nội bộ, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ và các khóa học chuyên sâu bên ngoài. Nội dung đào tạo tập trung nâng cao năng lực quản lý, kỹ năng chuyên môn và khả năng thích ứng với sự thay đổi của thị trường, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong hoạt động xây dựng và đầu tư. Việc đầu tư cho đào tạo không chỉ góp phần nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững và năng lực cạnh tranh dài hạn của Công ty.

TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG





Trong năm 2025, C69 tiếp tục khẳng định vai trò và trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng thông qua việc lồng ghép các yếu tố an sinh xã hội, phát triển con người và hạ tầng cộng đồng trong chiến lược đầu tư – phát triển dự án. Thay vì triển khai các chương trình từ thiện đơn lẻ, Công ty tập trung tạo ra giá trị lâu dài cho địa phương thông qua các dự án có tác động tích cực về văn hóa, giáo dục và đời sống xã hội.

Nổi bật trong năm là việc khởi công Dự án Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới tại xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương vào tháng 10/2025. Dự án không chỉ mang ý nghĩa kinh tế mà còn hướng tới mục tiêu hình thành một không gian sinh hoạt cộng đồng đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng đời sống tinh thần, thể chất và điều kiện học tập cho người dân địa phương. Việc đầu tư các hạng mục văn hóa – giáo dục – thể thao cho thấy định hướng phát triển hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp và lợi ích xã hội mà C69 theo đuổi.

Bên cạnh đó, trong quá trình triển khai các dự án bất động sản dân cư và khu công nghiệp, Công ty chú trọng phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương, tạo việc làm cho lao động tại chỗ, đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn, môi trường và trật tự xã hội, qua đó góp phần ổn định sinh kế và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội tại các khu vực dự án.

Đặc biệt, việc công bố quyết định thành lập Chi bộ Đảng tại C69 vào tháng 12/2025 là dấu mốc quan trọng, thể hiện sự trưởng thành về tổ chức, cũng như cam kết của Công ty trong việc tuân thủ đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước. Thông qua tổ chức Đảng, các hoạt động hướng tới cộng đồng, người lao động và xã hội được triển khai bài bản hơn, góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn và tinh thần trách nhiệm xã hội trong toàn doanh nghiệp.

Với những nỗ lực đó, C69 từng bước khẳng định định hướng phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, coi việc đóng góp cho cộng đồng địa phương là một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.





ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường xây dựng và bất động sản từng bước phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, C69 xây dựng chiến lược kinh doanh theo hướng thận trọng, linh hoạt và bền vững. Việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, thoái vốn khỏi các lĩnh vực không còn phù hợp và tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm đã giúp Công ty nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và cải thiện kết quả kinh doanh, thể hiện qua mức lợi nhuận bứt phá trong Quý III/2025.

Các định hướng trọng tâm trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty bao gồm:

- Tuân thủ nghiêm ngặt và từng bước nâng cao các tiêu chuẩn về môi trường, lao động, an toàn xây dựng và quản trị doanh nghiệp.
- Đầu tư nâng cấp hạ tầng, công nghệ thi công và quản lý dự án, hướng tới sử dụng vật liệu xanh và tiết kiệm tài nguyên.
- Mở rộng hợp tác với các đối tác trong lĩnh vực phát triển đô thị bền vững, bất động sản công nghiệp và các ngành nghề có giá trị gia tăng dài hạn.
- Đảm bảo việc làm ổn định, phúc lợi và thu nhập cho người lao động, đồng thời duy trì mối quan hệ hợp tác bền vững với các nhà thầu và đối tác.
- Góp phần giải quyết các vấn đề xã hội như giảm phát thải, sử dụng năng lượng hiệu quả và phát triển không gian sống bền vững trong các dự án đô thị.

Với định hướng phát triển bền vững gắn liền với chiến lược kinh doanh, C69 không chỉ hướng tới tăng trưởng trong ngắn hạn mà còn đặt nền móng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo, tạo giá trị lâu dài cho cổ đông, người lao động và cộng đồng xã hội.

CHƯƠNG

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

148 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

152 Báo cáo Kiểm toán độc lập

154 Bảng cân đối kế toán hợp nhất

158 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

159 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

161 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty").

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800282385, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 21 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật, trong đó thay đổi lần thứ 21 ngày 04 tháng 06 năm 2025 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 37, 38 phố Dã Tượng, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Điện thoại : 0220 389 1898

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi;
- Bán buôn khoáng sản đá đã qua chế biến;
- Thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê bất động sản đầu tư;
- Xuất nhập khẩu.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	NGÀY TÁI BỔ NHIỆM
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Thu Hiền	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Xuân Bản	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Gu Yi	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025

Ban kiểm soát

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	NGÀY TÁI BỔ NHIỆM
Bà Lại Thị Lý	Trưởng ban	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Phạm Thị Doan	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024

Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	NGÀY TÁI BỔ NHIỆM
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2025
	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 6 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 9 năm 2018
Ông Phạm Tiến Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Ông Phạm Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2021
Bà Trần Thị Tuyết	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Xuân Bản - Tổng Giám đốc (đến ngày 01 tháng 06 năm 2025) và Ông Lê Tuấn Nghĩa - Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 06 năm 2025).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 369

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2025-008-1
Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.272.408.738.112**	**1.056.130.757.548**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**33.137.306.463**	**38.860.091.232**
1. Tiền	111		33.137.306.463	13.860.091.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		–	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**28.196.000.000**	**213.351.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		–	–
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		–	–
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	28.196.000.000	213.351.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**256.646.099.746**	**241.582.402.234**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	23.962.926.253	56.681.243.912
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.746.572.901	38.865.372.588
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	–
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	–
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	170.500.000.000	58.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	53.436.600.592	88.035.785.734
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	–
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	–
IV. Hàng tồn kho	**141**		**951.305.149.089**	**560.561.959.791**
1. Hàng tồn kho	149	V.7	951.305.149.089	560.561.959.791
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		–	–
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.124.182.814**	**1.775.304.291**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		508.399.624	358.939.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.615.783.190	1.415.880.638
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	484.300
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	–
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	–
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**266.824.957.727**	**135.458.520.920**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.465.000.000**	**18.900.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		–	–
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		–	–
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		–	–
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		–	–
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		–	–
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	19.465.000.000	18.900.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		–	–
II. Tài sản cố định	**220**		**26.394.367.542**	**34.478.233.245**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	26.126.034.221	34.069.899.920
- Nguyên giá	222		94.427.985.124	104.691.052.207
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(68.301.950.903)	(70.621.152.287)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	–
- Nguyên giá	225		-	–
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	–
3. Tài sản cố định vô hình	227		268.333.321	408.333.325
- Nguyên giá	228		919.000.000	919.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(650.666.679)	(510.666.675)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**765.625.025**	**1.203.125.021**
- Nguyên giá	231		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(2.734.374.975)	(2.296.874.979)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.210.038.700**	**1.232.159.355**
1.Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	–
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	3.210.038.700	1.232.159.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**211.312.612.640**	**75.333.302.416**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	–
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	94.712.612.640	37.833.302.416
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	116.600.000.000	37.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.677.313.820**	**4.311.700.883**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.522.119.315	1.010.727.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		502.376.712	234.729.452
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	–
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	–
5.Lợi thế thương mại	269	V.12	2.652.817.793	3.066.243.943
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.539.233.695.839**	**1.191.589.278.468**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**647.096.305.392**	**341.836.847.005**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**380.481.311.594**	**341.366.847.005**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	65.672.769.439	45.267.564.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	36.317.607.166	12.625.156.755
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	19.909.287.127	9.577.567.768
4. Phải trả người lao động	314		2.610.646.321	1.922.455.612
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.246.095.549	3.712.858.607
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	–
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	–
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		130.954.545	–
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	94.123.815.788	233.888.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	160.162.940.189	267.862.550.797
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	–
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		307.195.470	164.803.870
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	–
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	–
II. Nợ dài hạn	**330**		**266.614.993.798**	**470.000.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		–	–
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		–	–
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		–	–
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		–	–
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		–	–
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		–	–
7. Phải trả dài hạn khác	337		–	–
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	266.105.005.000	470.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		–	–
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		–	–
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		509.988.798	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		–	–
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		–	–

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**892.137.390.447**	**849.752.431.463**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**892.137.390.447**	**849.752.431.463**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	–
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	–
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	–
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	–
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	–
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	–
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	–
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.000.000.000	2.500.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	–
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	–
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.699.183.546	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.333.500.353	34.820.736.359
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40.365.683.193	16.912.763.994
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	–
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		180.438.486.901	177.519.211.110
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**–**	**–**
1. Nguồn kinh phí	431		–	–
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		–	–
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.539.233.695.839**	**1.191.589.278.468**

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Ngọc Diệp	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	909.730.972.434	1.149.942.877.969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		909.730.972.434	1.149.942.877.969
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	841.622.868.539	1.094.227.461.592
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		68.108.103.895	55.715.416.377
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.925.023.051	17.985.295.953
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.875.546.381	17.991.561.533
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.032.563.042	16.993.231.046
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	1.986.759.376	(160.339.909)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	8.169.206.393	6.777.081.772
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21.441.699.990	19.444.035.902
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30		59.533.433.558	29.327.693.214
12. Thu nhập khác	31		401.458.779	341.464.743
13. Chi phí khác	32		4.143.172.528	904.215.147
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.741.713.749)	(562.750.404)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		55.791.719.809	28.764.942.810
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12.264.419.287	7.407.643.247
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		242.341.538	(501.232.102)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		43.284.958.984	21.858.531.665
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		40.365.683.193	16.912.763.994
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		2.919.275.791	4.945.767.671
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.7	648	269
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.7	648	269

Lập ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Ngọc Diệp	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương án gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		55.791.719.809	28.764.942.810
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2	V.8-10	8.759.411.898	8.850.556.586
- Các khoản dự phòng	3		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	VI.3	33.000	(223.396)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(30.432.424.727)	(12.733.849.600)
- Chi phí lãi vay	6	VI.4	12.032.563.042	16.993.231.046
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		46.151.303.022	41.874.657.446
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		73.336.740.391	283.373.549.929
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(390.743.189.298)	(88.115.213.686)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		141.225.370.357	(77.391.777.747)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.660.852.098)	878.438.810
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.310.788.138)	(16.877.681.781)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(6.859.892.153)	(5.082.246.793)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(157.608.400)	(350.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(150.018.916.317)**	**138.308.866.178**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4.830.244.815)	(7.406.171.976)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.000.164.982	699.090.909

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(333.620.000.000)	(369.745.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		406.275.000.000	342.342.935.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(185.300.000.000)	(86.450.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		89.620.000.000	65.362.375.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.215.849.989	9.967.688.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(13.639.229.844)**	**(45.229.083.018)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			**-**	**-**
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.16	847.208.588.452	968.409.091.396
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16	(689.273.194.060)	(1.051.078.168.642)
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**157.935.394.392**	**(82.669.077.246)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(5.722.751.769)**	**10.410.705.914**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**38.860.091.232**	**28.449.161.922**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	V.1	(33.000)	223.396
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**33.137.306.463**	**38.860.091.232**

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Ngọc Diệp	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi;
- Bán buôn khoáng sản đá đã qua chế biến;
- Thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê bất động sản đầu tư;
- Xuất nhập khẩu.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 04 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, Xã Giao Bình, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 122 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	Số 245A, đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, Phường Bắc Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh Bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	Tổ 8, Khu phố Giếng Đáy 4, Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Khu công nghiệp Phú Hội, Xã Đức Trọng, Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất sản phẩm tơ và dệt lụa tơ tằm	35,00%	-	35,00%	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 19 Lô A25 Đường số 2, An Cựu City, Phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	45,00%	-	45,00%	-
Công ty Cổ phần Palmy-land (i)	Số 222 đường Trường Chinh, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	12,75%	-	25,00%	-

(i) Là công ty liên kết do Công ty TNHH Toàn Thắng sở hữu 25%.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có 205 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 214 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau: Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - » 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - » 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - » 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - » 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty được khấu hao với thời gian 08 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Nhóm Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Nhóm Công ty đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy: Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.326.755.221	10.349.148.226
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.810.551.242	3.510.943.006
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	25.000.000.000
Cộng	**33.137.306.463**	**38.860.091.232**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây có giá trị ghi sổ bằng giá gốc:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn	-	165.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi (i)	28.196.000.000	48.351.000.000
Cộng	**28.196.000.000**	**213.351.000.000**

(i) Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 6,1%/năm – 8,2%/năm. Toàn bộ chứng chỉ tiền gửi được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	757.553.645	10.757.553.645	10.000.000.000	(1.274.146.736)	8.725.853.264
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	-	28.800.000.000	307.449.152	29.107.449.152

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	(74.440.865)	26.925.559.135	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	29.499.860	15.029.499.860	-	-	-
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-	-	-
Cộng	**94.000.000.000**	**712.612.640**	**94.712.612.640**	**38.800.000.000**	**(966.697.584)**	**37.833.302.416**

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000	42,09%	1.000.000	42,09%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	288.000	48,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	2.700.000	45,00%	-	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925	35,00%	-	-
Công ty Cổ phần Palmyland	4.200.000	25,00%	-	-

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại các công ty liên kết như sau:

	Số đầu năm	Phần lãi/(lỗ) trong năm	Góp vốn/ mua	Giảm do thanh lý	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	8.725.853.264	-	2.031.700.381	-	10.757.553.645
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương(i)	29.107.449.152	-	-	(29.107.449.152)	-

	Số đầu năm	Phần lãi/(lỗ) trong năm	Góp vốn/ mua	Giảm do thanh lý	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369(ii)	-	27.000.000.000	(74.440.865)	-	26.925.559.135
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam(iii)	-	15.000.000.000	29.499.860	-	15.029.499.860
Công ty Cổ phần Palmyland(iv)	-	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000
Cộng	**37.833.302.416**	**84.000.000.000**	**1.986.759.376**	**(29.107.449.152)**	**94.712.612.640**

(i) Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương cho Ông Vương Anh Tuấn với giá chuyển nhượng 33.120.000.000 VND, lãi 4.012.550.848 VND.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301743692 ngày 21 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Huế cấp, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 có vốn điều lệ 60.000.000.000 VND. Trong năm, Nhóm Công ty đã đầu tư 27.000.000.000 VND, tương đương 2.700.000 cổ phần, chiếm 45% vốn điều lệ.

(iii) Trong năm, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 2.691.925 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam từ Công ty TNHH Tơ lụa Sunfeel huyện Phụng Tiết thành phố Trùng Khánh với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND (5.572 VND/cổ phần).

(iv) Tháng 9 và tháng 12/2025, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 4.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland từ Bà Vũ Thị Nga với giá chuyển nhượng là 42.000.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần).

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Nhóm Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.000.000	110.000.000
Doanh thu xây dựng	-	7.053.537.037
Mua vật tư, hàng hóa từ Công ty liên kết	29.211.750	8.325.000
Lãi cho vay	449.589.041	501.369.862
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	54.400.000.000	-
Lãi cho vay	1.098.520.546	-

	Năm nay	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn vào Công ty liên kết	27.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương		
Doanh thu bán hàng hóa	-	6.405.675.320
Lãi cho vay phải thu	-	420.419.178
Góp vốn vào Công ty liên kết	-	15.800.000.000

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	37.500.000.000	-	37.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	10.800.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	68.300.000.000	-	-	-
Cộng	**116.600.000.000**	**-**	**37.500.000.000**	**-**

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	375.000	15,00%	375.000	15%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương(i)	1.080.000	18,00%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương(ii)	6.830.000	5,00%	-	-

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4900923368 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn cấp, Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương có vốn điều lệ 60.000.000.000 VND. Trong năm, Nhóm Công ty đã đầu tư 10.800.000.000 VND, tương đương 1.080.000 cổ phần, chiếm 18% vốn điều lệ.

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 6.830.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương từ Ông Nguyễn Gia Khoa với giá chuyển nhượng là 68.300.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần).

Giá trị hợp lý

Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác

Nhóm Công ty không phát sinh dự phòng đầu tư vào đơn vị khác.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	**3.111.642**	**3.286.620.000**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	3.286.620.000
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	3.111.642	-
Phải thu các khách hàng khác	**23.959.814.611**	**53.394.623.912**
Công ty TNHH Nhật Tiến	4.633.047.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	2.692.063.049	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Các khách hàng khác	14.670.614.562	46.016.703.912
Cộng	**23.962.926.253**	**56.681.243.912**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Nguyễn Thị Nguyên (*)	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Bến Triều	1.451.250.000	-
Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ecodesign	1.342.262.327	1.949.401.127
Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố Gia Nghĩa	1.272.000.000	1.272.000.000
Các nhà cung cấp khác	3.207.360.574	14.170.271.461
Cộng	**8.746.572.901**	**38.865.372.588**

(*) Khoản tiền trả cho Bà Nguyễn Thị Nguyên theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 24/12/2024. Theo đó, Công ty mẹ nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Bà Nguyễn Thị Nguyên tại Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina, giá chuyển nhượng bằng giá trị vốn góp là 35.000.000.000 VND, tương ứng 17,5% vốn điều lệ Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina. Các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, Công ty mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Vacvina cho Công ty Cổ phần Guava Global với giá 49.000.000.000 VND, lãi 14.000.000.000 VND (thuyết minh VI.3).

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	**66.900.000.000**	**16.000.000.000**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	32.400.000.000	-
Ông Trần Xuân Bản	-	7.000.000.000
Ông Phạm Văn Thụ	-	4.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.500.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**103.600.000.000**	**42.000.000.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt	-	10.000.000.000
Ông Trần Văn Trường	15.000.000.000	17.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	-
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Nga	25.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	6.600.000.000	7.000.000.000
Cộng	**170.500.000.000**	**58.000.000.000**

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

Tên Công ty/Cá nhân	Thời hạn	Lãi suất/ năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	12 tháng	8%	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	9 tháng	8%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	6 tháng	2%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ông Trần Văn Trường	10 tháng	5%	Phần vốn góp 77,5 tỷ đồng tại Công ty TNHH Tân Hưng
Ông Nguyễn Văn Hùng	10 tháng	5%	1.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Huyndai Hải Dương, phần vốn góp 2,2 tỷ đồng tại Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương, 27.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt
Ông Nguyễn Tiến Đại	6 tháng	2%	4.920.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland
Ông Vương Anh Tuấn	6 tháng	2%	5.850.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Nam Hà Nội
Bà Vũ Thị Nga	6 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Các tổ chức và cá nhân khác	6 - 12 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan- Lãi cho vay	**1.076.273.643**	**-**	**304.657.533**	**-**
Ông Trần Xuân Bản	-	-	24.931.507	-
Ông Phạm Văn Thụ	-	-	3.287.671	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	148.712.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	201.643.836	-	276.438.355	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	725.917.807	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**52.360.326.949**	**-**	**87.731.128.201**	**-**
Phải thu về ủy thác(i)	35.601.095.895	-	61.417.643.835	-
Ông Nguyễn Tiến Đại	16.004.383.562		16.000.000.000	
Ông Phạm Ngọc Diệp	15.471.780.822		-	
Bà Mai Thị Thùy Dung	4.124.931.511		-	
Ông Nguyễn Tiến Dũng	-		15.690.410.958	
Ông Nguyễn Văn Triệu	-		14.727.232.877	
Ông Nguyễn Quốc Hưng	-		15.000.000.000	
Tạm ứng (ii)	10.000.110.800	-	5.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác (iii)	100.000.000	-	10.100.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.278.727.506	-	4.226.498.663	-
Dự thu lãi tiền gửi dưới 3 tháng	422.602.740	-	157.758.904	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.957.790.008	-	6.829.226.799	-
Cộng	**53.436.600.592**	**-**	**88.035.785.734**	**-**

(i) Các khoản phải thu (bao gồm gốc và lãi) theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng về việc ủy thác cho các cá nhân và tổ chức để tìm kiếm quỹ đất phát triển Dự án, thời gian ủy thác trong vòng 01 năm kể từ ngày chuyển tiền và có thể được gia hạn theo thỏa thuận, lãi suất trong thời gian giữ vốn đầu tư là 4%/năm (tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369) và 8%/năm (tại Công ty mẹ). Nếu đạt mục tiêu ủy thác, bên nhận ủy thác sẽ nhận dược thù lao 1% tính trên giá trị quỹ đất được giao dịch. Trong năm, Nhóm Công ty đã thu hồi vốn gốc ủy thác là 60.500.000.000 VND và lãi từ việc giữ vốn ủy thác 3.728.657.535 VND.

(ii) Các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án bất động sản.

(iii) Số dư đầu năm bao gồm khoản ký quỹ thực hiện Hợp đồng thi công dự án Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Do Nha, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh. Khoản ký quỹ đã được thu hồi trong năm.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tân Hưng (i)	18.900.000.000	18.900.000.000
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	565.000.000	-
Cộng	**19.465.000.000**	**18.900.000.000**

(i) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Tân Hưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 25/6/2024 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng môi giới bất động sản tại Dự án Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa khi Dự án đủ điều kiện bán hàng. Ngày 27/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) đã ban hành Quyết định số 2686/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa do Công ty TNHH Tân Hưng làm chủ đầu tư, diện tích 599.413 m2, tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VND, thời hạn hoạt động 50 năm, thời gian xây dựng và đưa vào hoạt động là 48 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	2.275.731.136	-
Nguyên liệu, vật liệu	15.326.521.746	-	20.462.507.003	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	888.410.940.055	-	452.827.820.934	-
Hàng hóa (ii)	47.567.687.288	-	84.995.900.718	-
Cộng	**951.305.149.089**	**-**	**560.561.959.791**	**-**

(i) Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của các lô đất xây thô)	43.376.303.431	75.295.355.044
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.609.547.012	8.591.856.275
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Tiền sử dụng đất, chi phí khác)	490.423.870.292	29.801.209.324
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay)	213.689.123.778	213.308.925.964
Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Nghĩa Đức - Đắk Nông (Chi phí giải phóng mặt bằng, khác,...)	114.673.506.034	114.080.256.034
Các dự án bất động sản khác	5.194.790.186	4.097.363.982
Các công trình, dự án khác	12.443.799.322	7.652.854.311
Cộng	**888.410.940.055**	**452.827.820.934**

- Tài sản hình thành từ Dự án Thôn Cả đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng.
- Chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng); diện tích đất sử dụng 99.559,5 m2; tổng mức đầu tư (chưa bao gồm chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất) là 183.596.997.000 VND; thời gian thực hiện 36 tháng không kể thời gian giao đất. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi phí phát sinh trong năm nay của Dự án chủ yếu là tiền sử dụng đất và chi phí lãi vay được vốn hóa.

(ii) Hàng hóa là xe ô tô tại Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) có giá trị sổ sách 30.882.422.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 3.653.291.705 VND (Năm trước: 1.369.732.629 VND).

8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	473.180.554	460.293.467
Chi phí sửa chữa	189.104.871	514.601.802
Chi phí tư vấn, môi giới bán bất động sản	1.851.851.852	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	7.982.038	35.832.219
Cộng	**2.522.119.315**	**1.010.727.488**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	20.309.704.498	49.669.381.378	32.928.872.807	1.748.536.364	34.557.160	104.691.052.207
Mua trong năm	-	198.504.000	1.461.747.273	32.944.444	-	1.693.195.717
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(6.218.519.090)	-	-	(11.956.262.800)
Số cuối năm	20.309.704.498	44.130.141.668	28.172.100.990	1.781.480.808	34.557.160	94.427.985.124
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	12.217.272.549	14.727.361.194	4.353.505.456	1.715.181.819	34.557.160	33.047.878.178
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	17.645.807.792	34.017.153.308	17.356.909.512	1.566.724.515	34.557.160	70.621.152.287
Khấu hao trong năm	994.492.414	3.107.793.310	3.506.624.540	161.405.731	-	7.770.315.995
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(4.351.773.669)	-	-	(10.089.517.379)
Số cuối năm	18.640.300.206	31.387.202.908	16.511.760.383	1.728.130.246	34.557.160	68.301.950.903

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	2.663.896.706	15.652.228.070	15.571.963.295	181.811.849	-	34.069.899.920
Số cuối năm	1.669.404.292	12.742.938.760	11.660.340.607	53.350.562	-	26.126.034.221
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.485.798.427 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Là giá trị nhà tại cửa hàng lương thực Sao Đỏ, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, cụ thể:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	3.500.000.000	(2.296.874.979)	1.203.125.021
Khấu hao trong năm	-	(437.499.996)	(437.499.996)
Số cuối năm	**3.500.000.000**	**(2.734.374.975)**	**765.625.025**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	185.000.000	185.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	1.232.159.355	1.792.879.345	3.025.038.700
Dự án Khu Công nghiệp Nghĩa An 3	1.232.159.355	-	1.232.159.355
Dự án Cụm Công nghiệp Yến Châu (i)	-	1.792.879.345	1.792.879.345
Cộng	**1.232.159.355**	**1.977.879.345**	**3.210.038.700**

(i) Theo Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình, cụm công nghiệp Yến Châu, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình có diện tích khoảng 75 ha, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con). Tổng mức đầu tư dự kiến 876 tỷ đồng. Chi phí phát sinh trong năm chủ yếu là chi phí tư vấn khảo sát, lập quy hoạch xây dựng và chi phí rà phá bom mìn, vật nổ.

12. Lợi thế thương mại

Là lợi thế thương mại phát sinh khi mua Công ty con - Công ty TNHH Toàn Thắng, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị đã phân bổ	Giá trị còn lại
Số đầu năm	4.134.261.496	(1.068.017.553)	3.066.243.943
Phân bổ trong năm		(413.426.150)	(413.426.150)
Số cuối năm	**4.134.261.496**	**(1.481.443.703)**	**2.652.817.793**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**27.417.690**	**-**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	27.417.690	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	**65.645.351.749**	**45.267.564.779**
Công ty Cổ phần Liên doanh Ô tô Huyndai Thành Công Việt Nam	29.064.240.310	10.755.295.950
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.202.000	18.644.201.000
Các nhà cung cấp khác	17.936.909.439	15.868.067.829
Cộng	**65.672.769.439**	**45.267.564.779**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	**5.000.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương (i)	5.000.000.000	-
Trả trước của các khách hàng khác	**31.317.607.166**	**12.625.156.755**
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng huyện Bình Giang (ii)	10.044.437.000	-
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	-
Các khách hàng mua xe ô tô	8.300.000.000	9.619.907.888
Các khách hàng khác	5.997.456.472	3.005.248.867
Cộng	**36.317.607.166**	**12.625.156.755**

(i) Khoản nhận tiền tạm ứng theo Hợp đồng ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc thi công xây dựng nhà máy Sứ Hải Dương

(ii) Khoản nhận tiền tạm ứng đợt 1 theo Hợp đồng ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình các khoa chức năng thuộc Trung tâm Y tế Bình Giang, chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng, thực hiện bởi Liên danh các nhà thầu, mà Công ty là một bên tham gia.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	12.062.204.392	(7.171.972.859)	7.475.478.603
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	876.977.614	(876.977.614)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.892.777.575	-	12.264.419.287	(6.859.892.153)	12.297.304.709
Thuế thu nhập cá nhân	79.916.789	484.300	228.901.623	(218.426.483)	89.907.629
Thuế nhà đất	-	-	182.639.428	(136.043.242)	46.596.186
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học Bình Giang	-	-	436.456.326.502	(436.456.326.502)	-
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)	-
Lệ phí môn bài	-	-	20.000.000	(20.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7.393.965.514	(7.393.965.514)	-
Cộng	**9.577.567.768**	**484.300**	**469.485.434.360**	**(459.153.230.701)**	**19.909.287.127**

Thuế giá trị gia tăng

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Tiền sử dụng đất

Theo Thông báo số 4790/TB-CCTKV5 của Chi cục thuế Khu vực 5 và điều chỉnh theo Thông báo số 957/TB-HPH ngày 31/7/2025 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng, Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD phải nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Đầu tư Xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và cư dân mới xã Thái Học, Bình Giang của Ủy ban nhân dân huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng), diện tích 31.847,15m2, giá 14.664.192 đồng/m2.

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 467.010.715.882 VND; kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất là 30.554.389.380 VND; số tiền còn phải nộp Ngân sách Nhà nước là 436.456.326.502 VND.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các Công ty trong Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các Công ty trong Nhóm Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự trả chi phí lãi vay	1.246.095.549	524.320.645
Trích trước chi phí công trình	-	3.188.537.962
Cộng	**1.246.095.549**	**3.712.858.607**

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	13.263.080	9.793.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Phát HD (*)	93.700.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	410.552.708	224.095.817
Cộng	**94.123.815.788**	**233.888.817**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD ("Hưng Phát HD") tham gia Liên danh với Công ty để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang ("Dự án") theo Hợp đồng 01/2021/HĐDA ngày 12/01/2021 ký với UBND huyện Bình Giang. Theo Thỏa thuận liên danh ngày 25/10/2020 và các Phụ lục ngày 15/01/2021 và 24/03/2021, Công ty là Đại diện liên danh, chịu trách nhiệm kế toán, kê khai thuế và đại diện ký kết hợp đồng với các bên. Hai bên góp vốn và chia sẻ lợi nhuận/lỗ theo tỷ lệ 50/50.

Trong năm, Hưng Phát HD đã chuyển 93,7 tỷ VND cho Công ty để nộp tiền đất cho Dự án.

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay bên liên quan(i)	**698.600.000**	**3.545.000.000**
Ông Lê Anh Luân	698.600.000	960.000.000
Bà Phạm Thị Thu	-	2.585.000.000
Vay ngân hàng(ii)	**126.320.340.189**	**241.750.339.157**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	21.228.395.893	22.524.721.749
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	12.107.357.376	14.747.563.326
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	3.619.629.174	19.843.122.989
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	30.380.228.559	75.994.763.277
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	19.550.303.580	19.997.414.800
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	3.749.826.602	9.372.509.111
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	638.695.580	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	3.466.570.900	2.788.574.869
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	21.855.025.700	58.223.678.496
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	9.724.306.825	14.257.990.540
Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369 (iii)	**6.100.000.000**	**6.100.000.000**
Vay ngắn hạn các cá nhân (i)	**4.780.000.000**	**4.000.000.000**
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	**22.264.000.000**	**12.467.211.640**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	22.264.000.000	264.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên	-	12.203.211.640
Cộng	**160.162.940.189**	**267.862.550.797**

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Khoản vay các cá nhân để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%.

(ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Nhóm Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan. Chi tiết như sau:

Tại Công ty mẹ:

Ngân hàng	Hạn mức	Thời hạn	Lãi suất/năm
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hải Dương	10 tỷ VND	không quá 06 tháng	5,5%-6,2%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	32 tỷ VND	không quá 06 tháng	5,7%-7,9%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	60 tỷ VND	không quá 09 tháng	6,5%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	40 tỷ VND	không quá 06 tháng	5,7%-7,0%
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9,6 tỷ VND	không quá 10 tháng	6,5%-7.8%
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	5 tỷ VND	không quá 06 tháng	7,3%
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	3,5 tỷ VND	không quá 04 tháng	6,5%

Tại Công ty TNHH Toàn Thắng:

Ngân hàng	Hạn mức	Thời hạn	Lãi suất/năm
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	100 tỷ VND	Không quá 6 tháng	5,2% - 7%
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	25 tỷ VND	Không quá 5 tháng	5,9 - 7,4%
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	14,5 tỷ VND	Không quá 12 tháng	6% - 6,5%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	250 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,5% - 7,5%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	60 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,8 - 6,5%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	150 tỷ VND	Không quá 6 tháng	7,4%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	55 tỷ VND	Không quá 4 tháng	6,6%

(iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369 tại Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (Công ty con) để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty con. Thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng số vốn chủ sở hữu tại công ty con.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	Vay ngắn hạn tổ chức khác	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	3.545.000.000	241.750.339.157	6.100.000.000	4.000.000.000	12.467.211.640	267.862.550.797
Số tiền vay phát sinh trong năm	7.310.000.000	547.219.583.452	-	4.780.000.000	-	559.309.583.452
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	-	22.264.000.000	22.264.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(10.156.400.000)	(662.649.582.420)	-	(4.000.000.000)	(12.467.211.640)	(689.273.194.060)
Số cuối năm	**698.600.000**	**126.320.340.189**	**6.100.000.000**	**4.780.000.000**	**22.264.000.000**	**160.162.940.189**

18b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Công ty mẹ theo các hợp đồng:

- Hợp đồng ngày 19/9/2024 để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng ngày 24/10/2025 nhằm mục đích thanh toán các khoản chi phí của Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng), thời hạn vay 48 tháng, lãi suất 7,7%/năm, được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân là bên liên quan.

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	22.264.000.000	12.467.211.640
Trên 1 năm đến 5 năm	266.105.005.000	470.000.000
Cộng	**288.369.005.000**	**12.937.211.640**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	470.000.000	17.840.711.640
Số tiền vay phát sinh	287.899.005.000	800.000.000
Số tiền vay đã trả	-	(5.703.500.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(22.264.000.000)	(12.467.211.640)
Số cuối năm	**266.105.005.000**	**470.000.000**

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.000.000.000	36.220.736.359	172.573.443.439	828.793.899.798
Lợi nhuận trong năm	-	-	16.912.763.994	4.945.767.671	21.858.531.665
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối năm trước	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong năm	-	-	40.365.683.193	2.919.275.791	43.284.958.984
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối năm nay	617.999.720.000	3.000.000.000	90.699.183.546	180.438.486.901	892.137.390.447

19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	61.799.972	61.799.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19c. Phân phối lợi nhuận

Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 25 tháng 4 năm 2025 như sau:

	VND
Trích quỹ Đầu tư phát triển	500.000.000
Trích quỹ phúc lợi	300.000.000
Thù lao HĐQT, BKS năm 2024	600.000.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	735.765.840.484	1.005.977.504.097
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.629.623.878	65.041.903.907
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.440.000.000	1.440.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	93.476.917.118	19.687.303.970
Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.418.590.954	57.796.165.995
Cộng	**909.730.972.434**	**1.149.942.877.969**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	204.952.878	177.476.346
Công ty TNHH Tấn Thành	808.280.500	5.115.602.220

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa	720.633.819.306	995.111.033.076
Giá vốn cung cấp dịch vụ	37.975.631.816	34.535.214.245
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	437.499.996	437.499.996
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	69.627.092.747	15.433.155.425
Giá vốn hợp đồng xây dựng	12.948.824.674	48.710.558.850
Cộng	**841.622.868.539**	**1.094.227.461.592**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.389.354.752	5.021.380.975
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	99.900.582	210.850.586
Lãi tiền cho vay	5.650.340.190	4.891.213.269
Lãi ủy thác đầu tư	3.412.109.595	3.347.972.397
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.087.298	671.650.493
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	223.396
Chiết khấu thanh toán	59.679.786	50.677.047
Lãi bán hàng trả chậm	-	853.952.790
Lãi thanh lý công ty liên kết (Thuyết minh V.2)	4.012.550.848	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào Vacvina (Thuyết minh V.4)	14.000.000.000	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào Đất Việt (i)	300.000.000	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	2.937.375.000
Cộng	**31.925.023.051**	**17.985.295.953**

(i) Trong năm, Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) đã đầu tư 7.200.000.000 VND tương ứng với 72.000 cổ phần vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt. Ngày 30/6/2025, Công ty con đã ký hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Ông Nguyễn Trung Thành với giá chuyển nhượng 7.500.000.000 VND, lãi 300.000.000 VND.

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	12.032.563.042	16.993.231.046
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.424.378	82.153.804
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	33.000	-
Chi phí tài chính khác	832.525.961	916.176.683
Cộng	**12.875.546.381**	**17.991.561.533**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.769.138.795	3.508.992.829
Chi phí đồ dùng	39.673.471	42.086.286
Chi phí khấu hao tài sản cố định	886.602.652	485.555.716
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.184.259.166	2.187.793.234
Các chi phí khác	1.289.532.309	552.653.707
Cộng	**8.169.206.393**	**6.777.081.772**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	9.453.467.642	9.725.968.908
Chi phí vật liệu quản lý	174.788.735	174.591.918
Chi phí đồ dùng văn phòng	406.183.393	332.961.634
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.851.610.565	3.144.718.885
Thuế, phí và lệ phí	118.745.146	68.100.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.421.531.512	3.588.268.975
Các chi phí khác	5.015.372.997	2.409.425.222
Cộng	**21.441.699.990**	**19.444.035.902**

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	234.946.660	13.725.475
Trong đó: Tiền thu từ thanh lý	*823.181.817*	*159.090.909*
Giá trị còn lại của tài sản cố định	*(1.058.128.477)*	*(172.816.384)*
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất dự án Thái Học	3.628.646.442	-
Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu	210.689.800	822.029.393
Khấu hao TSCĐ không phục vụ sản xuất kinh doanh	61.422.732	61.422.732
Chi phí khác	7.466.894	7.037.547
Cộng	**4.143.172.528**	**904.215.147**

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	40.365.683.193	16.912.763.994
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty mẹ	(300.000.000)	(300.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	40.065.683.193	16.612.763.994
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	61.799.972	61.799.972
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**648**	**269**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 274 VND xuống còn 269 VND, do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay được tạm trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số liệu năm trước.

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.642.826.004	39.641.417.711
Chi phí nhân công	24.001.812.341	26.592.796.778
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.284.563.016	8.375.707.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.705.273.706	31.648.565.446
Phân bổ lợi thế thương mại	413.426.150	413.426.150
Chi phí khác(*)	454.965.265.106	19.590.226.469
Cộng	**594.013.166.323**	**126.262.140.258**

(*) Chủ yếu là tiền sử dụng đất Dự án Bất động sản Thái học – Bình Giang, số tiền 436.456.326.502 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Nhóm Công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Khấu hao vốn hóa	1.830.247	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	4.910.000.000	3.260.000.000
Trả tiền vay	5.171.400.000	2.300.000.000

	Năm nay	Năm trước
Bà Phạm Thị Thu (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	-	26.450.000.000
Trả tiền vay	2.585.000.000	31.825.000.000
Ông Trần Xuân Bản (Phó Tổng Giám đốc thường trực)		
Công ty cho vay	-	7.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	259.041.095	24.931.507
Ông Phạm Văn Thụ (Bên liên quan của Thành viên HĐQT)		
Công ty cho vay	-	4.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	79.041.096	3.287.671
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải (Bên liên quan của Ban Tổng Giám đốc)		
Công ty cho vay	29.500.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	452.602.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.5, V.6a và V.18a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch HĐQT (từ 25/4/2025)	34.056.000	60.000.000	94.056.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 25/4/2025)	197.992.000	180.000.000	377.992.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc (từ 01/6/2025)	113.220.000	60.000.000	173.220.000
Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc (đến 01/6/2025)/ Phó TGĐ thường trực (từ 05/6/2025)	156.616.000	-	156.616.000
Ông Gu Yi	Thành viên HĐQT độc lập (từ 25/4/2025)	-	-	-
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập (đến 25/4/2025)	-	60.000.000	60.000.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng BKS	116.648.000	84.000.000	200.648.000
Các thành viên BKS		115.448.000	96.000.000	211.448.000
Người quản lý khác (Các PTGĐ và KTT)		714.025.000	-	714.025.000
Cộng		**1.448.005.000**	**600.000.000**	**2.048.005.000**
Năm trước				
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT	160.837.300	180.000.000	340.837.300
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	81.435.500	60.000.000	141.435.500
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT (từ 24/6/2023)	-	31.000.000	31.000.000
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc	224.015.000	-	224.015.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng Ban Kiểm soát	118.902.000	43.633.333	162.535.333
Các thành viên BKS		48.368.000	96.000.000	144.368.000
Người quản lý khác (Các PTGĐ và KTT)		776.832.400	-	776.832.400
Cộng		**1.410.390.200**	**530.633.333**	**1.941.023.533**

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Công ty liên kết (đến ngày 02/01/2025)
Công ty Cổ phần Palmyland	Công ty liên kết (từ ngày 26/12/2025)
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 26/4/2025)
Công ty Cổ phần Xi măng Phúc Lộc	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 26/4/2025)
Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 25/4/2025)
Công ty Cổ phần Châu Minh Asia	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 25/4/2025)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Tân Thành	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt và bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Nam Sách	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương	Cổ đông lớn (đến ngày 24/7/2025)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác, như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa		
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	1.673.594.100	7.886.230.227
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương	-	1.688.621.970
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	85.587.000	2.465.360.560
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	1.032.224.950	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6a. V.13 và V14.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Nhóm Công ty.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản;
- Lĩnh vực khác (xây lắp, sản xuất bột đá, môi giới bất động sản, cho thuê tài sản, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp,...).

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	735.862.853.064	93.476.917.118	80.391.202.252	909.730.972.434
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	735.862.853.064	93.476.917.118	80.391.202.252	909.730.972.434
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	15.229.033.758	23.849.824.371	29.029.245.766	68.108.103.895
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(29.610.906.383)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				38.497.197.512
Doanh thu hoạt động tài chính				31.925.023.051
Chi phí tài chính				(12.875.546.381)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1..986.759.376
Thu nhập khác				401.458.779
Chi phí khác				(4.143.172.528)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí thuế doanh nghiệp hiện hành				(12.264.419.287)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(242.341.538)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				4 3.284.958.984
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				4.830.244.815
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				8.759.411.898
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.005.977.504.097	19.687.303.970	124.278.069.902	1.149.942.877.969
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.005.977.504.097	19.687.303.970	124.278.069.902	1.149.942.877.969
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	10.866.471.021	4.254.148.545	40.594.796.811	55.715.416.377
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(26.221.117.674)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				29.494.298.703
Doanh thu hoạt động tài chính				17.985.295.953
Chi phí tài chính				(17.991.561.533)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(160.339.909)
Thu nhập khác				341.464.743
Chi phí khác				(904.215.147)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(7.407.643.247)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				501.232.102
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				21.858.531.66 5
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				7.406.171.976
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				8.850.556.586

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	350.779.737.763	964.733.312.149	24.703.350.633	1.340.216.400.545
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				199.017.295.294
Tổng tài sản				1.539.233..695.839
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	127.421.531.224	13.415.770.256	19.913.637.483	160.750.938.963
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				486.345.366.429
Tổng nợ phải trả				647.096.305.392
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	437.621.692.518	570.450.980.507	66.556.822.534	1.074.629.495.559
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				116.959.782.909
Tổng tài sản				1.191.589.278.468
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	189.458.216.946	17.060.391.752	23.728.361.958	230.246.970.656
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				111.589.876.349
Tổng nợ phải trả				341.836.847.005

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 01 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án đầu tư ra nước ngoài theo hình thức góp vốn vào Công ty TNHH Tokumo ("Tokumo"), với số tiền góp vốn là 400.000.000 JPY, tương đương 13,79% vốn điều lệ của Tokumo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Tokumo.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương (6.830.000 cổ phần, tương ứng 5% vốn điều lệ) cho Công ty TNHH Bất động sản Vượng Tân Phát với tổng giá chuyển nhượng 70.349.000.000 VND, lãi 2.049.000.000 VND. Tại thời điểm lập báo cáo này, Nhóm Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết số 04/2026/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 01 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc với số tiền góp vốn là 66.500.000.000 VND (tương đương 19% vốn điều lệ). Tại ngày 06 tháng 02 năm 2026, Nhóm Công ty đã góp đủ số vốn nêu trên.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Ngọc Diệp	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa