

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CTP GROUP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1304/2026/BCTN-CTP

Hà Nội, ngày 13 tháng 04 năm 2026



**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

**Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

**I. Thông tin chung**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 3200474316 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/10/2010, do Sở Tài chính TP Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 04/02/2026.
- Vốn điều lệ : 120.999.920.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 120.999.920.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).
- Địa chỉ : Tầng 8, Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, Phường Hà Đông, TP Hà Nội
- Số điện thoại : 0973 760 515

- Website : <https://takaractp.com/>
- Mã cổ phiếu : CTP
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group tiền thân là Công ty Cổ phần Cà Phê Thương Phú được thành lập vào ngày 25/10/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3200474316 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp. Trụ sở chính đặt lại Km 19, Thôn Cọp, Xã Hướng Phùng, Huyện Hướng Hóa, Tỉnh Quảng Trị. Nay chuyển về địa chỉ mới tại Số 705 đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ngay từ những ngày đầu thành lập và hoạt động, Ban Lãnh đạo Công ty đã đề ra kế hoạch cho sự phát triển bền vững của ngành sản xuất và chế biến cà phê. Công ty đã đầu tư hệ thống nhà máy sản xuất và dây chuyền chế biến quả tươi đạt chất lượng cao trên tổng diện tích nhà máy là 14.000 m<sup>2</sup>.

Một số cột mốc quan trọng của Công ty kể từ khi thành lập đến nay:

+ Năm 2010, Công ty cổ phần Thương Phú được thành lập, với các chiến lược kinh doanh các sản phẩm cà phê tại Hướng Hoá Quảng Trị, Công ty đã đầu tư nhà máy và dây chuyền chế biến quả tươi đạt chất lượng cao. Ngày 25/10/2010, Công ty chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Năm 2012, Công ty tăng bổ sung vốn điều lệ lên: 20.000.000.000 đồng.

+ Năm 2014, Công ty tăng bổ sung vốn điều lệ lên: 32.000.000.000 đồng.

+ Năm 2015, Công ty tăng bổ sung vốn điều lệ lên: 100.000.0000.000 đồng.

+ Năm 2015, Công ty bắt đầu hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con với việc sở hữu 96,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nasan Việt Nam (đây là doanh nghiệp chuyên sản xuất cà phê nhân Arabica và 99% sản phẩm của Nasan được xuất khẩu sang các thị trường Mỹ, Đức, Bỉ, Nhật, ..Việc sở hữu công ty con này giúp cho Công ty mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh tại các tỉnh thành phía Bắc và xuất khẩu sản phẩm ra Thế giới). Sau 08 năm hình thành và phát triển tại Quảng Trị, Công ty đã hỗ trợ cho sự phát triển kinh tế của vùng và tạo nguồn thu nhập ổn định cho các hộ dân trong vùng. Để mở rộng vùng nguyên liệu cà phê phục vụ xuất khẩu, tháng 5/2018 Công ty đã mở thêm nhà máy chế biến cà phê quả tươi tại huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La và chuyển trụ sở lên Sơn La. Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp có lượng cà phê nhân Arabica sản xuất lớn và có chất lượng trên toàn quốc. Ưu thế vượt trội của cà phê Arabica Thương Phú nằm chính ở khâu kỹ thuật và quy trình chế biến ướt, được Công ty nghiên cứu trong nhiều năm. Với vốn điều lệ 120,9 tỷ đồng và kinh nghiệm nhiều năm trong ngành cà phê, Công ty đã có đầy đủ khả năng và tiềm lực tài chính để hợp tác sản xuất và xuất khẩu sản phẩm cho các doanh nghiệp nước ngoài.



+ Năm 2019, với định hướng sản xuất kinh doanh mở rộng ngành nghề trong lĩnh vực mới, Công ty đã thực hiện thoái vốn 96,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nasan Việt Nam và đổi tên thành Công ty Cổ phần Minh Khang Capital Trading Public.

+ Năm 2020, Công ty Cổ phần Minh Khang Capital Trading Public định hướng trong thời gian tới với mục tiêu phát triển doanh nghiệp theo hướng đa ngành nghề cho phù hợp với xu hướng chung của nền kinh tế hội nhập. Công ty trên cơ sở duy trì và phát triển chuyên sâu lĩnh vực trồng vùng nguyên liệu nông sản, cà phê để phục vụ thị trường tiềm năng trong nước cũng như xuất khẩu ra thế giới; Bên cạnh đó xây dựng thương hiệu cà phê mới, đầu tư xây dựng, liên kết xây dựng chuỗi cà phê thương hiệu riêng; Mở rộng sang đầu tư dự án Bất động sản thuộc các lĩnh vực của nền kinh tế; kinh doanh bất động sản tại các địa bàn thuộc miền Nam như thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Tiền Giang, .....và kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu cung ứng vật liệu xây dựng chủ yếu cho các hoạt động đầu tư và thi công xây dựng của Công ty.

+ Năm 2024, với định hướng mở rộng và phát triển trong lĩnh vực bất động sản du lịch tại Việt Nam. Với tầm nhìn chiến lược và cam kết mang đến những trải nghiệm nghỉ dưỡng cao cấp, cung cấp các khu nghỉ dưỡng sang trọng, không chỉ đáp ứng nhu cầu thư giãn mà còn chú trọng đến việc chăm sóc sức khỏe thể chất và tinh thần cho cả người dân Việt Nam lẫn du khách quốc tế. Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group, đồng thời thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Hiền Lương.

+ Năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Phú Khánh với giá trị 42 tỷ đồng (chiếm 14% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Phú Khánh).

+ Năm 2026, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group.

## 2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh*

### - **Ngành nghề kinh doanh:**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- + Kinh doanh Bất động sản, cho thuê văn phòng làm việc;
- + Kinh doanh Vật liệu xây dựng, kinh doanh thép xây dựng;
- + Đầu tư, liên kết đầu tư các dự án bất động sản, dự án chuyên sâu thuộc các ngành nghề được phép đầu tư kinh doanh trên địa bàn toàn quốc phù hợp từng thời kỳ;
- + Xây dựng thương hiệu cà phê mới để thực hiện sản xuất kinh doanh;
- + Đầu tư, liên kết đầu tư xây dựng chuỗi quán cà phê;
- + Những lĩnh vực khác có trong danh mục đã được cơ quan đăng ký kinh doanh cho phép theo quy định của pháp luật hiện hành.

### - **Địa bàn kinh doanh:**



- + Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng làm việc: Toàn quốc
- + Vật liệu xây dựng: Toàn quốc (trong đó thị trường trọng điểm là Miền đông và Tây Nam bộ)
- + Đầu tư, liên kết đầu tư xây dựng chuỗi quán cà phê: Toàn quốc
- + Đầu tư, liên kết đầu tư các dự án bất động sản, dự án chuyên sâu thuộc các ngành nghề được phép đầu tư kinh doanh trên địa bàn toàn quốc phù hợp với từng thời kỳ.

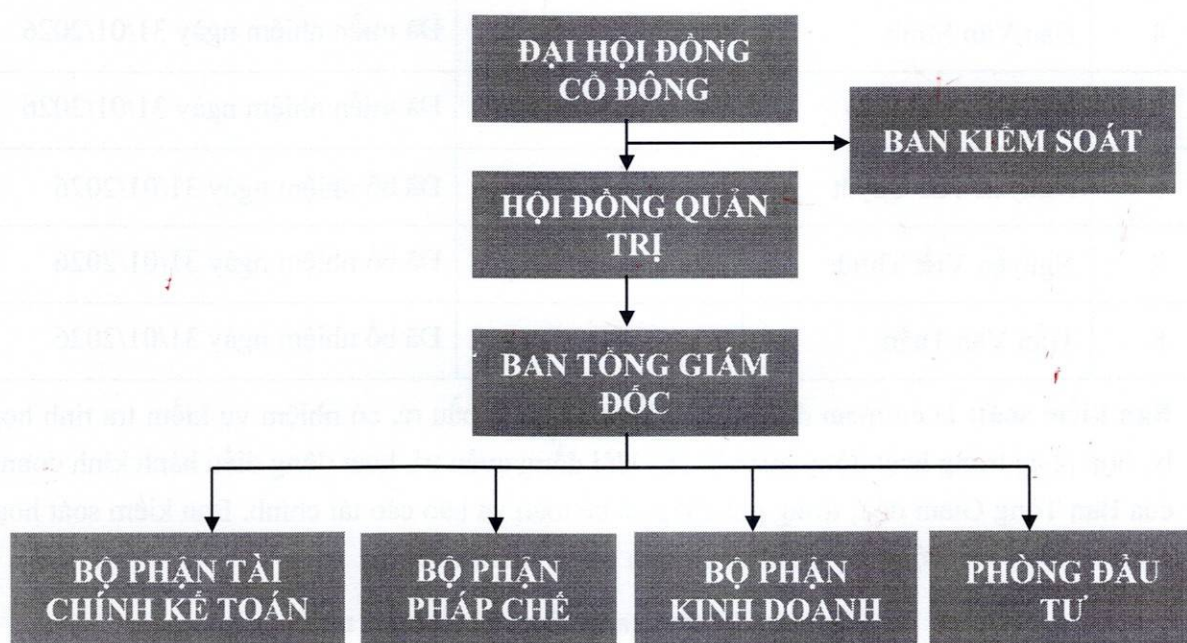
**3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

**- Mô hình quản trị:**

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, gồm:

- + Đại hội đồng cổ đông;
- + Hội đồng quản trị: 05 thành viên, trong đó: có 01 chủ tịch HĐQT và 04 thành viên HĐQT.
- + Ban Kiểm soát: 03 thành viên, trong đó: có 01 Trưởng Ban kiểm soát và 02 thành viên Ban kiểm soát.
- + Ban Tổng Giám đốc: có 01 Tổng Giám đốc.
- Cơ cấu bộ máy quản lý:

**Sơ đồ 1: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group)



**Diễn giải chức năng của Bộ máy quản lý Công ty:**

- a. Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty, chi tiết tại Điều lệ của Công ty.
- b. Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

**Bảng 1: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm**

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Trần Công Thành	Chủ tịch HĐQT	
2	Dương Văn Tịnh	Thành viên HĐQT	
3	Nguyễn Thị Minh Loan	Thành viên HĐQT	Đã miễn nhiệm ngày 31/01/2026
4	Đào Văn Minh	Thành viên HĐQT	Đã miễn nhiệm ngày 31/01/2026
5	Nguyễn Hải Quân	Thành viên HĐQT	Đã miễn nhiệm ngày 31/01/2026
6	Nguyễn Thế Quyết	Thành viên HĐQT	Đã bỏ nhiệm ngày 31/01/2026
7	Nguyễn Viết Thịnh	Thành viên HĐQT	Đã bỏ nhiệm ngày 31/01/2026
8	Trần Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	Đã bỏ nhiệm ngày 31/01/2026

- c. Ban kiểm soát:** là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của Hội đồng quản trị, hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc; trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

**Bảng 2: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm**

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Trần Mạnh Linh	Trưởng BKS



2	Nguyễn Thùy Trang	Thành viên BKS
3	Hồ Thị Bảo Ngọc	Thành viên BKS

- d. **Ban Tổng Giám đốc:** là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

**Bảng 3: Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại**

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Lê Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Đã miễn nhiệm ngày 29/04/2025
2	Dương Văn Tịnh	Tổng Giám đốc	Đã bỏ nhiệm ngày 29/04/2025

e. **Chức năng của các Phòng/ban:**

Các phòng/ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

- Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Công ty con/Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty (%)
I	<b>Công ty con: Không có</b>				
II	<b>Công ty liên kết</b>				
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Hiền Lương	Tiểu khu Liên Phương, Thị trấn Đà Bắc, Huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh khu du lịch sinh thái và khu vui chơi giải trí	300.000.000.000	25,00%
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phú Khánh	Số 08 đường A1, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, Phường Vĩnh Hiệp, TP Nha Trang, tỉnh Khánh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi	300.000.000.000	14,00%



		Hòa	thuê		
3	CTCP Đầu tư CTP Holding	Tầng 9, tòa nhà SIMCO Sông Đà, tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, Phường Hà Đông, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	120.000.000.000	18,33%

#### 4. Định hướng phát triển

##### - Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Năm 2026 là năm được Ban lãnh đạo Công ty kỳ vọng là bước nhảy vọt về quy mô và hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty tập trung vào các mục tiêu trọng điểm như sau:

- + Nâng cao năng lực sản xuất, mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh và tập trung vào định hướng phát triển dài hạn của Công ty là phát triển bất động sản du lịch tại Việt Nam.
  - + Tăng cường mô hình quản trị, tiếp tục nghiên cứu và đề ra các giải pháp, tổ chức triển khai thực hiện tái cơ cấu, tinh gọn, kiện toàn bộ máy, hoàn chỉnh hệ thống để nâng cao hiệu quả hoạt động doanh nghiệp.
  - + Củng cố và xây dựng quan hệ với các đối tác và các nhà cung cấp nhằm xây dựng quan hệ hợp tác bền chặt và gắn bó;
  - + Kiểm soát chặt chẽ chi phí, thực hiện tiết kiệm, cắt giảm các chi phí không hợp lý, đặc biệt các hạng mục không phục vụ trực tiếp kinh doanh;
  - + Luôn cố gắng bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông; thường xuyên quan tâm, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần và mức thu nhập ổn định cho người lao động trong Công ty.
- ##### - Các chiến lược phát triển trung và dài hạn:
- + Xây dựng và từng bước phát triển Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group trở thành một doanh nghiệp ổn định, bền vững, một trong những công ty có năng lực cạnh tranh cao trên thị trường trong nước.
  - + Mở rộng lĩnh vực kinh doanh nhằm định hướng phát triển là một Công ty đa ngành nghề trong đó mục tiêu là trở thành đơn vị dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản du lịch tại Việt Nam.
  - + Thường xuyên đánh giá hiệu quả hoạt động đầu tư của Công ty nhằm đưa ra các biện pháp điều chỉnh kịp thời và tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng khác nhằm hạn chế rủi ro trong hoạt động đầu tư và đem lại nguồn doanh thu, lợi nhuận cao.



- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:
- + Thương hiệu của Công ty gắn liền với thương hiệu của một đơn vị sản xuất vật liệu xây dựng đảm bảo chất lượng, cung ứng đầy đủ, kịp thời, đã và đang được Công ty thực hiện và đặt nền móng, niềm tin với các khách hàng là cá nhân, tổ chức, cùng mục tiêu mở rộng và phát triển thị trường để tìm kiếm các hợp đồng mới có giá trị, phát triển các hoạt động kinh doanh.
- + Công ty thường xuyên cải thiện điều kiện làm việc cho người lao động, tích cực tham gia vào các hoạt động từ thiện, các chương trình giáo dục và quyên góp vào các quỹ phúc lợi xã hội, ...khẳng định trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng góp phần vào sự phát triển lâu dài và bền vững của xã hội.

## 5. Các rủi ro

### - Rủi ro về kinh tế:

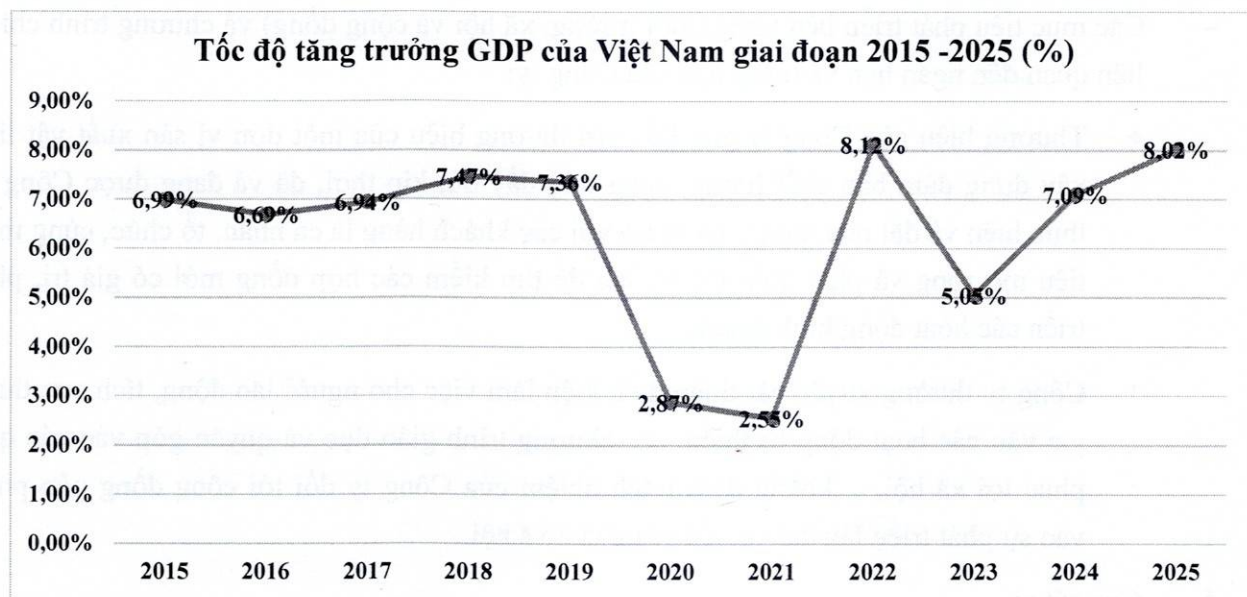
#### **Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế:**

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô với các yếu tố cơ bản tác động tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm: Tốc độ tăng trưởng GDP; lạm phát; lãi suất; tỷ giá hối đoái, v.v... Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới đa số các ngành nghề trong nền kinh tế. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành của doanh nghiệp.

Đối với Việt Nam, dù còn nhiều khó khăn song kinh tế năm 2025 đạt được nhiều kết quả tích cực, đáng ghi nhận và được các tổ chức quốc tế đánh giá cao. GDP Việt Nam năm 2025 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. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%....

#### **Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2015 – 2025**





(Nguồn số liệu: Tổng cục thống kê)

Là một doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực thương mại nên hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố vĩ mô trong và ngoài nước. Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đạt kết quả tăng trưởng cao trong năm 2025, và được dự báo sẽ tăng trưởng trong các năm tiếp theo, tuy nhiên trong bối cảnh diễn biến phức tạp của dịch bệnh, tình hình kinh tế - chính trị - xã hội thế giới còn nhiều vấn đề bất ổn, kinh tế Việt Nam cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng đáng kể. Khi tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút, nhu cầu đầu tư về việc xây dựng cơ sở hạ tầng, thi công công trình,... cũng giảm sút, ảnh hưởng tiêu cực đến ngành xây dựng kéo theo ngành phụ trợ - nguyên vật liệu xây dựng – lĩnh vực hoạt động của Công ty cũng bị suy giảm, từ đó tạo rủi ro đối với doanh thu cũng như dòng tiền của Công ty. Đồng thời ảnh hưởng tiêu cực đến kế hoạch kinh doanh của Công ty do phát sinh những khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng trên thị trường.

Do vậy, nhằm hạn chế những tác động bất lợi từ những chuyển động của nền kinh tế vĩ mô và vi mô đến hiệu quả hoạt động của công ty, Công ty luôn cập nhật các biến động của nền kinh tế, đánh giá các tác động của các chính sách vĩ mô đến thị trường, đưa ra những dự báo của riêng mình và các phương án chủ động điều chỉnh hoạt động kinh doanh phù hợp.

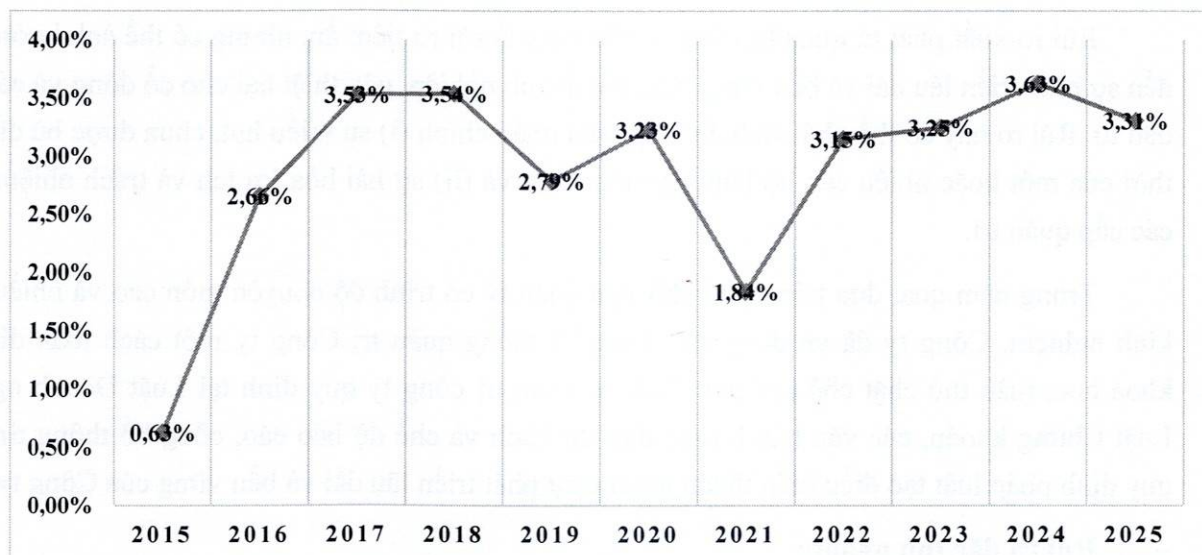
### **Rủi ro Lạm phát**

Lạm phát là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt của đời sống người dân nói chung và tình hình tài chính của các doanh nghiệp nói riêng. Năm 2025, thị trường hàng hóa toàn cầu chịu ảnh hưởng bởi diễn biến phức tạp của tình hình chính trị, kinh tế, xã hội thế giới. Bảo hộ thương mại và rào cản thương mại có xu hướng gia tăng khiến cho tình trạng phân mảnh của nền kinh tế toàn cầu diễn ra ngày càng nghiêm trọng. Trong nước, hoạt động sản xuất hàng hóa, dịch vụ duy trì theo hướng tăng trưởng ổn định, bảo đảm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của nhân dân và phục vụ xuất khẩu. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng Mười Hai tăng 0,19% so với tháng trước. So với cùng kỳ năm trước, CPI tháng Mười Hai tăng 3,48%. CPI bình quân quý IV/2025 tăng 3,44% so



với quý IV/2024. Tính chung cả năm 2025, CPI tăng 3,31% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

**Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI của Việt Nam giai đoạn 2015 – 2025 (%)**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành thương mại vật liệu xây dựng nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm gia tăng các khoản chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, nhân công, ... ảnh hưởng lớn đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp. Để giảm thiểu tác động của lạm phát đối với hoạt động kinh doanh, Công ty đã đưa ra những chính sách tài chính cần thiết, những công cụ phù hợp nhằm kiểm soát chi phí nguồn nguyên liệu đầu vào, nâng cao hoạt động kinh doanh và đem lại lợi nhuận cho Công ty.

#### **Rủi ro chính sách và pháp luật:**

Là một doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu tác động và sự chi phối của hệ thống pháp luật: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Thuế Giá trị gia tăng, Thuế Tiêu thụ đặc biệt,...

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung và thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực kể từ đầu năm 2021, do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hiện nay, Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ, đồng thời thực



hiện phổ biến đến Ban lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

– **Rủi ro Quản trị Công ty:**

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và các nhà đầu tư. Rủi ro này có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt, chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị.

Trong năm qua, dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm, Công ty đã và đang xây dựng hệ thống quản trị Công ty một cách toàn diện và khoa học, tuân thủ chặt chẽ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản hướng dẫn thi hành và chế độ báo cáo, công bố thông tin theo quy định pháp luật tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển lâu dài và bền vững của Công ty.

– **Rủi ro đặc thù ngành:**

***Rủi ro về nguyên vật liệu***

Nguyên liệu là một trong những yếu tố quan trọng nhất, quyết định sản lượng, chất lượng sản phẩm doanh nghiệp. Rủi ro về nguyên liệu bao gồm rủi ro về diện tích vùng nguyên liệu và rủi ro về chất lượng nguyên liệu đầu vào. Rủi ro về nguyên liệu có yếu tố quyết định sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp. Vì vậy, để hạn chế rủi ro này Công ty luôn có những dự báo và phương án dự phòng để hạn chế ảnh hưởng của rủi ro này đến tình hình sản xuất và kinh doanh của doanh nghiệp.

– **Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết:**

Việc niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ đem lại những lợi ích to lớn cho Công ty như: Khẳng định uy tín, quảng bá rộng rãi thương hiệu, tăng cường tính thanh khoản, tạo cơ hội cho Công ty huy động vốn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hướng tới việc chuẩn mực hóa công tác quản trị và điều hành của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố tác động. Giá chứng khoán biến động có thể do: cung – cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư... Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý của các khách hàng của Công ty.

– **Rủi ro khác:**

Ngoài các rủi ro kể trên, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, ... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty



đã có các phương án phòng ngừa giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm cho các tài sản và bảo hiểm con người và lắp đặt các hệ thống cứu hỏa tại văn phòng đồng thời tuyên truyền phòng cháy chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và mở rộng hoạt động kinh doanh ngành nghề phát triển bất động sản du lịch.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch trong năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	Tỷ lệ so với Kế hoạch (%)
1	Tổng Doanh thu	100.000.000.000	53.265.561.561	53,27%
2	Vốn điều lệ	120.999.920.000	120.999.920.000	100,00%
3	Lợi nhuận sau thuế	650.000.000	71.272.650	10,97%
4	Cổ tức	0%	0%	/

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

Năm 2025 là một năm khó khăn và thách thức đối với cả nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Theo BCTC kiểm toán năm 2025, Công ty ghi nhận Tổng doanh thu là 53,3 tỷ đồng, đạt 53,27% so với kế hoạch, Lợi nhuận sau thuế thu về 71,2 triệu đồng, đạt 10,97% so với kế hoạch kinh doanh do ĐHCĐ thường niên 2025 đề ra.

### 2. Tổ chức và nhân Sự

#### Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
<b>I</b>	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	
1	Ông Lê Minh Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 29/04/2025)
2	Ông Dương Văn Tịnh	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 29/04/2025)
<b>II</b>	<b>Kế toán trưởng</b>	
1	Bà Nguyễn Lệ Ngọc Như Truyền	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ ngày 17/04/2025)



2	Bà Phùng Thị Đào	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm từ ngày 17/04/2025)
---	------------------	--

### 2.1. Ban Tổng Giám Đốc

#### a. Ông Lê Minh Tuấn – Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm từ ngày 29/04/2025)

- Họ và tên: **Lê Minh Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 23/05/1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Tổng Giám đốc Công ty
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số Cổ phần nắm giữ (tại ngày 31/12/2025), trong đó:
  - Đại diện sở hữu* 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu* 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

#### b. Ông Dương Văn Tịnh – Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/04/2025)

- Họ và tên: **Dương Văn Tịnh**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 16/06/1995
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học



- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số Cổ phần nắm giữ (tại ngày 31/12/2025), trong đó:
  - Đại diện sở hữu* 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu* 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

## 2.2. Kế toán trưởng

### a. Bà Nguyễn Lệ Ngọc Như Truyền – Kế toán trưởng (Đã miễn nhiệm từ ngày 17/04/2025)

- Họ và tên: Nguyễn Lệ Ngọc Như Truyền
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 08/03/1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số Cổ phần nắm giữ (tại ngày 31/12/2024), trong đó:
  - *Đại diện sở hữu:* 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - *Cá nhân sở hữu:* 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

### b. Bà Phùng Thị Đào – Kế toán trưởng (Đã bổ nhiệm từ ngày 17/04/2025)



▪ Họ và tên:	Phùng Thị Đào
▪ Giới tính:	Nữ
▪ Ngày tháng năm sinh:	02/01/2000
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Trình độ chuyên môn:	Đại học
▪ Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty:	Kế toán trưởng
▪ Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
▪ Tổng số Cổ phần nắm giữ (tại ngày 31/12/2025), trong đó:	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu:	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan:	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Những khoản nợ đối với Công ty:	Không

### 2.3. Những thay đổi trong ban điều hành

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện kiện toàn bộ máy nhân sự trong Ban điều hành nhằm chuẩn bị nguồn lực vững mạnh để đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ do ĐHĐCĐ đặt ra, cụ thể:

- Ngày 17/04/2025, Công ty đã miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Lê Ngọc Như Truyền và bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Phùng Thị Đào.
- Ngày 29/04/2025, Công ty đã miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Minh Tuấn và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Dương Văn Tịnh, đồng thời miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Ông Dương Văn Tịnh.

### 2.4. Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

- Số lượng cán bộ, nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 02 người.
- Chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

#### ❖ Chính sách tiền lương:

Tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không



được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Chính sách tiền lương, tiền thưởng, trợ cấp của Công ty được xây dựng trên cơ sở tính chất công việc thực tế mà người lao động thực hiện.

Nguyên tắc phân phối quỹ tiền lương năng suất: Phân phối theo lao động, gắn tiền lương với trách nhiệm công tác, năng suất lao động, hiệu quả lao động của từng người, khuyến khích người có chuyên môn và kỹ thuật cao.

Chế độ khen thưởng cho nhân viên của Công ty gắn liền với kết quả hoạt động kinh doanh và chất lượng công việc. Về quy định chung, Công ty có các chế độ cơ bản như sau:

- + Khen thưởng định kỳ theo quý, năm hoặc theo phong trào phát động;
- + Hưởng lương theo năng suất và mức độ hoàn thành công việc;
- + Thưởng cho các đơn vị, cá nhân tiêu biểu trong năm, thưởng sáng kiến;
- + Thưởng trong các dịp lễ tết của quốc gia và kỷ niệm ngày thành lập Công ty.

Công ty luôn thực hiện tốt chế độ chính sách đối với người lao động về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, chế độ hưu trí, các công tác xã hội, từ thiện và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân sách Nhà nước.

#### ❖ Chính sách khen thưởng:

Nhằm động viên cán bộ, nhân viên, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

#### ❖ Chính sách phúc lợi:

Công ty thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thỏa ước lao động tập thể. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ, nhân viên; quan tâm đến người lao động trong các ngày lễ tết. Ngoài những quyền lợi được quy định trong Luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng đãi ngộ dưới các hình thức như du lịch, nghỉ mát, trợ cấp khi thai sản và ốm đau, trợ cấp khó khăn, bảo hiểm nhân thọ...

#### ❖ Chính sách tuyển dụng và đào tạo:

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo. Cụ thể như sau:

- Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có trình độ, ưu tiên lao động có kinh nghiệm, đáp ứng được yêu cầu công việc và có năng lực. Trong thời gian tới sẽ ưu tiên tuyển dụng và có chính sách đãi ngộ thỏa đáng đối với những cán bộ có kinh nghiệm quản lý dự án phục vụ mục tiêu đầu tư và phát triển Công ty.



- Đào tạo: Công ty chú trọng đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng về quản lý đối với cán bộ quản lý, kỹ năng về chuyên môn, nghiệp vụ đối với các cán bộ khác.
  - + Đào tạo nhân viên mới: Sau khi được tuyển dụng, nhân viên mới sẽ được Công ty tổ chức đào tạo để nắm rõ về nội quy lao động, trách nhiệm quyền hạn được giao, phương pháp và kỹ năng thực hiện công việc.
  - + Đào tạo tại nơi làm việc: Tùy thuộc vào kinh nghiệm, trình độ, năng lực của người nhân viên Công ty sẽ phân công công việc phù hợp từ đơn giản đến phức tạp từ cấp thấp đến cấp cao hơn. Những nhân viên thuộc bộ phận nào sẽ được phụ trách bộ phận đó trực tiếp hướng dẫn, đào tạo và phân công.
  - + Đào tạo thường xuyên: Công ty khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi về thời gian và kinh phí cho người lao động nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức để làm việc cho Công ty hiệu quả hơn.
  - + Quy hoạch, đào tạo, bồi dưỡng cán bộ kế cận, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ SXKD của Công ty.

❖ **Chính sách khác:**

Công ty tổ chức định kỳ các phong trào văn hóa, thể thao và các buổi dã ngoại để nâng cao tinh thần tập thể và giảm sự căng thẳng từ công việc

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Không có

b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên	Tình hình hoạt động năm 2024
1	Công ty con: Không có	
2	Công ty liên kết: Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Du lịch Hiền Lương	Hoạt động kinh doanh: Hoạt động kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình dân dụng, dịch vụ giải trí... Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu của CTP tại Công ty: 25,00%
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phú Khánh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu của CTP tại Công ty: 14,00%
4	CTCP Đầu tư CTP Holding	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



	Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng
	Tỷ lệ sở hữu của CTP tại Công ty: 18,33%

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính:

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	155.357.126.564	153.898.553.227	99,06%
Doanh thu thuần	37.776.526.169	52.498.252.900	138,97%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	537.770.861	801.896.663	149,11%
Lợi nhuận khác	(456.118)	(587.365.245)	128774,84%
Lợi nhuận trước thuế	537.314.743	214.531.418	39,93%
Lợi nhuận sau thuế	410.560.571	71.272.650	17,36%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	/

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	11,75	2,81
- Hệ số thanh toán nhanh: [(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	9,80	2,31
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</b>			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	4,40	3,45
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	4,61	3,57
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,56	6,50



- Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,22	0,34
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</b>			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,09	0,14
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu	%	0,28	0,05
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,24	0,05
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	1,42	1,53

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

a) *Cổ phần:*

STT	Nội dung	Số lượng
	<b>Số lượng cổ phần đang lưu hành</b>	<b>12.099.992</b>
-	Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng	12.099.992
-	Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0

b) *Cơ cấu cổ đông:*

**Cơ cấu cổ đông Công ty (tại thời điểm 16/12/2025)**

ST T	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Cổ phần tương ứng	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ/VDL thực góp (%)
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>748</b>	<b>12.063.494</b>	<b>120.634.940.000</b>	<b>99,70</b>
1.1	Cổ đông là tổ chức	02	99.100	991.000.000	0,82
1.2	Cổ đông là cá nhân	746	11.964.394	119.643.940.000	98,88
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>13</b>	<b>36.498</b>	<b>364.980.000</b>	<b>0,30</b>
2.1	Cổ đông là tổ chức	05	19.784	197.840.000	0,16
2.2	Cổ đông là cá nhân	08	16.714	167.140.000	0,14
<b>Tổng Cộng</b>		<b>761</b>	<b>12.099.992</b>	<b>120.999.920.000</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông do VSDC cung cấp tại ngày 16/12/2025)

**Cổ đông sở hữu từ 5% số cổ phiếu đang lưu hành trở lên (tại thời điểm 16/12/2025): Không có**



- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm Công ty không thực hiện tăng vốn.
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
- e) Các chứng khoán khác: Không có

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

### 6.1 Tác động lên môi trường

Công ty luôn chú trọng việc tuyên truyền về cách thức bảo vệ môi trường từ những việc như phân loại rác thải để tái chế, sử dụng tiết kiệm năng lượng điện, nước, tắt khi không sử dụng, hạn chế sử dụng túi nilon, lựa chọn sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường để thay thế... Từ những hành động, việc làm nhỏ sẽ góp phần hình thành lối sống tích cực trong cộng đồng CBCNV trong Công ty nói riêng và xã hội nói chung.

Với định hướng tập trung phát triển các sản phẩm thân thiện với môi trường, CTCP Tập đoàn CTP Group là một trong các doanh nghiệp sản xuất với một trong những tấm gương điển hình tiên tiến đi đầu trong công cuộc thay đổi nhận thức của cộng đồng xã hội về vật liệu xây không nung, thúc đẩy phát triển thị trường sản xuất và sử dụng vật liệu xây không nung, góp phần vào việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững và biến đổi khí hậu ở Việt Nam

### 6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Công ty đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng và quản lý hiệu quả các nguồn nguyên vật liệu, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

### 6.3 Tiêu thụ năng lượng

Công ty đặc biệt chú trọng đến việc tiết kiệm năng lượng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty luôn ý thức trong việc tuyên truyền trong hệ thống CBCNV ý thức sử dụng tiết kiệm điện, tắt các thiết bị điện không sử dụng, sử dụng các nguồn năng lượng sạch, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên và năng lượng tái chế.

### 6.4 Tiêu thụ nước

Tiết kiệm tiêu thụ nước cũng luôn là một trong những vấn đề luôn được Công ty chú trọng. CBCNV của Công ty cũng luôn có ý thức trong việc sử dụng và tái chế lượng nước đã sử dụng một cách hiệu quả.

### 6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:  
Không

Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không



#### 6.6 Chính sách liên quan đến người lao động

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
  - Số lượng lao động năm 2025 là: 02 người.
  - Mức thu nhập bình quân năm 2025 là: 8.000.000 đồng/người/tháng.
- b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Công ty đã thực hiện chủ trương tăng cường chấp hành kỷ luật và nâng cao năng suất lao động. Đồng thời, luôn đảm bảo người lao động nhận được mức lương công bằng và xứng đáng với công sức, sự đóng góp của mình. Ngoài ra, Công ty đảm bảo người lao động thực hiện nghiêm ngặt chế độ bảo hộ lao động và an toàn vệ sinh lao động. Tổ chức đào tạo tại chỗ hoặc gửi đi đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, nâng lương, nâng bậc cho người lao động. Giải quyết đầy đủ, kịp thời các chế độ ốm đau, thai sản, nghỉ lễ, Tết, nghỉ phép, trợ cấp khó khăn và tổ chức khám sức khỏe toàn diện, định kỳ cho người lao động Công ty.

- c) Hoạt động đào tạo người lao động:
  - Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: phụ thuộc vào từng chương trình đào tạo cụ thể của mỗi đơn vị Công ty thuê đào tạo hoặc tổ chức đào tạo dành cho các đối tượng.
  - Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Đào tạo nâng cao tay nghề, chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng tổ chức, quản lý, marketing...

#### 6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty tích cực tham gia các hoạt động, phong trào về hỗ trợ, phát triển cộng đồng trên các mặt kinh tế, xã hội và giáo dục; tham gia các cuộc vận động, các phong trào tương thân, tương ái, xây dựng nhà tình nghĩa, ủng hộ người nghèo, ...; góp phần giữ gìn trật tự trị an, an toàn xã hội nhằm đẩy mạnh phát triển xã hội văn minh và bền vững.

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Năm 2025 được đánh giá là một năm đầy khó khăn của cả nền kinh tế nói chung và của doanh nghiệp nói riêng khi phải đối mặt với những thách thức lớn như lạm phát, thiên tai, dịch bệnh. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Công ty đã có những định hướng chiến lược đúng đắn, trong năm, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh những mặt hàng chủ đạo là vật liệu xây dựng. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng để nâng cao hiệu quả đầu tư góp phần tăng trưởng nguồn doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

#### 2. Tình hình tài chính

- a) Tình hình tài sản:
  - Biến động tài sản của Công ty:



Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	80.353.197.014	14.898.553.227	-81,46%
Tài sản dài hạn	75.003.929.550	139.000.000.000	85,32%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>155.357.126.564</b>	<b>153.898.553.227</b>	<b>-0,94%</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

b) Tình hình nợ phải trả:

– Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ:

Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025
<b>I</b>	<b>Các khoản nợ phải trả</b>	<b>6.840.060.073</b>	<b>5.310.214.086</b>
<b>1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>6.840.060.073</b>	<b>5.310.214.086</b>
	- Phải trả người bán ngắn hạn	181.300.000	103.700.000
	- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.216.425.784	769.548.511
	- Phải trả người lao động	5.307.200	-
	- Phải trả ngắn hạn khác	8.394.912	8.333.398
	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi	4.428.632.177	4.428.632.177
<b>2</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2025)

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

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện xây dựng và hoàn thiện quy trình, quy chế làm việc nhất quán. Đặc biệt là Công ty đã xây dựng và hệ thống lại một cách khoa học về sổ sách và chế độ hạch toán, kế toán qua đó phản ánh kịp thời và chính xác tình hình tài chính của Công ty giúp Ban lãnh đạo đưa ra những quyết sách kịp thời, chính xác.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trên cơ sở triển vọng phát triển ngành, Công ty đón đầu cơ hội và có kế hoạch vượt qua thách thức để xây dựng Công ty phát triển một cách toàn diện, bền vững. Lấy hiệu quả sản xuất kinh doanh làm thước đo cho sự tăng trưởng bền vững. Không ngừng nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm đảm bảo lợi nhuận tăng dần hàng năm, cải thiện đời sống người lao động và mức thu nhập ổn định của người lao động.

*Mục tiêu tổng quát*



Xây dựng và từng bước phát triển CTCP Tập đoàn CTP Group trở thành một doanh nghiệp ổn định, bền vững trong lĩnh vực phân phối vật liệu xây dựng có uy tín cao trên thị trường, sẽ cung ứng cho thị trường với những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng, độ tin cậy cao và đạt tiêu chuẩn và là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản du lịch tại Việt Nam.

#### *Mục tiêu cụ thể*

Định hướng mục tiêu cốt lõi là đưa sản phẩm vật liệu xây dựng của Công ty có dấu ấn trên thị trường và phát triển bền vững, phù hợp với định hướng của ngành và chính sách của nhà nước.

5. *Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có*
6. *Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:*
  - a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Công ty luôn luôn quan tâm, thực hiện đúng và đầy đủ những quy định pháp luật về việc bảo vệ môi trường trong quá trình vận hành.

- b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm, Công ty đã thực hiện chủ trương tăng cường chấp hành kỷ luật và nâng cao năng suất lao động. Đồng thời, luôn đảm bảo người lao động nhận được mức lương công bằng và xứng đáng với công sức, sự đóng góp của mình. Ngoài ra, Công ty kết hợp với Công đoàn quan tâm và chú trọng đến đời sống tinh thần và sức khỏe của người lao động, đảm bảo việc khám sức khỏe đều đặn theo quy định của Công ty.

- c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Trong năm 2024, Công ty đã tích cực tham gia các hoạt động xã hội, quyên góp ủng hộ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn và ủng hộ các vùng bão lụt, vùng biên cương hải đảo. Đồng thời tham gia các chương trình đào tạo, hội khuyến học, ủng hộ xây dựng nhà tình thương giúp nâng cao đời sống cho người dân và góp phần phát triển xã hội văn minh, bền vững.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty*

Hoạt động của Công ty trong năm 2025 đã thực hiện đúng định hướng theo kế hoạch, phù hợp với quan điểm của HĐQT và của Đại hội đồng cổ đông đề ra trong kỳ đại hội trước đó. Các hoạt động được điều hành một cách linh hoạt theo chiều hướng tích cực và ứng phó kịp thời với những rủi ro do yếu tố khách quan mang lại.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty*

Nhìn chung trong năm tài chính 2025, Ban điều hành Công ty đã rất nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Công ty vẫn duy trì sự ổn định và điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông. Thực hiện đúng



quyền hạn và nhiệm vụ của mình trong việc điều hành Công ty theo điều lệ Quy định. Quản lý tài chính chặt chẽ, nộp ngân sách Nhà nước về thuế, BHXH, BHYT và các chế độ đãi ngộ cho người lao động đúng quy định của công ty và pháp luật.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Kế thừa những thành tựu của năm 2025, HĐQT công ty quyết tâm nỗ lực xây dựng Công ty phát triển ổn định và bền vững, vượt qua khó khăn trong năm 2025 bằng các biện pháp chủ yếu sau:

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện các hợp đồng đã ký và sử dụng nguồn vốn một cách có hiệu quả, đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2025.
- Duy trì việc trao đổi tình hình hàng tuần giữa chủ tịch HĐQT với các thành viên HĐQT không trực tiếp điều hành để tạo sự thống nhất và phát huy các sáng kiến, ý tưởng của các thành viên cho hoạt động của HĐQT và của Công ty.
- Duy trì các cuộc họp Hội đồng Quản trị hàng quý nhằm đề ra các chủ trương, chính sách kịp thời linh hoạt, giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình điều hành SXKD.
- Soạn thảo kế hoạch và chiến lược phát triển Công ty.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

#### a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cổ phần và các chứng khoán khác do công ty phát hành tại ngày 31/12/2025 (%)	Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý nắm giữ tại công ty khác
1	Ông Trần Công Thành	Chủ tịch HĐQT	0%	3
2	Ông Dương Văn Tịnh	Thành viên HĐQT điều hành	0%	0
3	Bà Nguyễn Thị Minh Loan	Thành viên HĐQT không điều hành	0%	1
4	Ông Đào Văn Minh	Thành viên HĐQT không điều hành	0%	0
5	Ông Nguyễn Hải	Thành viên HĐQT	0%	0



STT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cổ phần và các chứng khoán khác do công ty phát hành tại ngày 31/12/2025 (%)	Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý nắm giữ tại công ty khác
	Quân	độc lập		

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng tinh thần Điều lệ, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan quy định. Các cuộc họp của HĐQT được duy trì đều đặn, đúng Điều lệ. HĐQT đã bám sát định hướng của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tình hình thực tế của Công ty đã đề ra và chỉ đạo, quản lý, giám sát các hoạt động của Công ty thực hiện theo nội dung Nghị quyết đã thống nhất.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 13 cuộc họp, ban hành các Biên bản và Nghị quyết làm cơ sở cho Ban Giám đốc triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0602/2025/CT P/NQ-HĐQT	06/02/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của Công ty Cổ phần Hòa Bình Takara	100%
2	2402/2025/CT P/NQ-HĐQT	24/02/2025	Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
3	0703/2025/CT P/NQ-HĐQT	07/03/2025	Thành lập Ban Kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của Công ty Cổ phần Cổ phần Hòa Bình Takara	100%
4	1003/2025/CT P/NQ-HĐQT	10/03/2025	Thông qua việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Phú Khánh	100%
5	1704/2025/CT	17/04/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm	100%



STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
	P/NQ-HĐQT		chức vụ Kế toán trưởng Công ty	
6	2504/2025/CT P/NQ-HĐQT	25/04/2025	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
7	2904/2025/CT P/NQ-HĐQT	29/04/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty	100%
8	1205/2025/CT P/NQ-HĐQT	12/05/2025	Thông qua việc thay đổi địa điểm đặt Trụ sở chính Công ty Cổ phần Hòa Bình Takara	100%
9	1305/2025/CT P/NQ-HĐQT	13/05/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%
10	0606/2025/CT P/NQ-HĐQT	06/06/2025	Thông qua Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty	100%
11	0807/2025/CT P/NQ-HĐQT	08/07/2025	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Phía Bắc là đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Hòa Bình Takara	100%
12	2307/2025/CT P/NQ-HĐQT	23/07/2025	Thông qua việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư CTP Holding	100%
13	2611/2025/CT P/NQ-HĐQT	26/11/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026	100%

- d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Năm 2025, Công ty có 01 thành viên độc lập là Ông Nguyễn Hải Quân - người có nhiều kinh nghiệm trong việc lãnh đạo quản



lý cũng như điều hành các Công ty cổ phần. Đồng thời, ông cũng có trình độ chuyên môn cao và kiến thức sâu rộng, phong phú trong các lĩnh vực như Kinh doanh, Đầu tư, Tài chính,.. Trong năm 2025, ông đã đóng góp tích cực vào xây dựng tầm nhìn chiến lược, quyết định chiến lược và hoạch định kế hoạch kinh doanh, sản xuất của Công ty.

- e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm. Toàn bộ thành viên HĐQT Công ty đều tích cực tham gia các chương trình về quản trị công ty.

## 2. Ban Kiểm soát

- a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2025 (*)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
1	Trần Mạnh Linh	Trưởng BKS	0	0
2	Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	0	0
3	Hồ Thị Bảo Ngọc	Thành viên BKS	0	0

- b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã hợp phân công nhiệm vụ cho từng thành viên ban kiểm soát để thực hiện các chức năng nhiệm vụ của ban, hợp xây dựng bổ sung kế hoạch hoạt động năm 2025. Hàng quý, Ban kiểm soát đều tổ chức họp vào cuối quý để tổng kết các hoạt động trong tháng và đề ra kế hoạch hoạt động kiểm tra, giám sát của quý tiếp theo.

- Sau đại hội đồng cổ đông, Ban Kiểm soát đã lập kế hoạch bổ sung cho kế hoạch hoạt động đầu năm và đã hợp phân công nhiệm vụ cho từng thành viên Ban kiểm soát.
- Ban Kiểm soát đã kiểm tra giám sát các mặt hoạt động của Công ty qua việc tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các văn bản, báo cáo định kỳ của các Phòng chuyên môn.
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các chính sách pháp luật, chế độ của Nhà nước, các quy định của HĐQT và Ban Giám đốc Công ty thông qua việc xem xét nghiên cứu các Nghị quyết của HĐQT và các Quyết định điều hành hoạt động SXKD của Ban giám đốc.
- Phối hợp với Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam giám sát việc thực hiện công tác soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát



a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích và chi phí cho thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty năm 2025, cụ thể:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao/lương (đồng)	Ghi chú
<b>I. Hội đồng quản trị (không chi trả thù lao)</b>				
<b>II. Ban kiểm soát (không chi trả thù lao)</b>				
<b>III. Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>				
1	Dương Văn Tịnh	Tổng Giám đốc	64.000.000	

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ :

St t	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2025)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2025)		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Trần Công Thành	Chủ tịch HĐQT	1.800.000	14,88%	0	0%	Mua 1.200.000 cổ phiếu; Bán 3.000.000 cổ phiếu
2	Dương Văn Tịnh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	0	0%	0	0%	Mua 1.968.000 cổ phiếu; Bán 1.968.000 cổ phiếu
3	Trần Mạnh Linh	Trưởng BKS	0	0%	0	0%	Mua 100.000 cổ phiếu; Bán 100.000 cổ phiếu
4	Đào Văn Minh	Thành viên HĐQT	456.100	3,77%	0	0%	Bán 456.100 cổ phiếu

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện quản trị Công ty theo đúng những nội dung đã



quy định trong Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam và được thẩm định bởi Ban kiểm soát công ty.

Kết quả kiểm toán, thẩm định của các đơn vị liên quan cho thấy rằng:

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

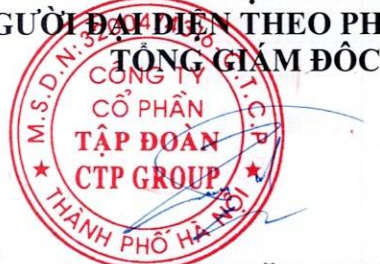
### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

- Bảng cân đối kế toán;
  - Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh;
  - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
  - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật về kế toán và kiểm toán;
- (Xem chi tiết phần Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán)

#### **Nơi nhận:**

- Lưu VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**DƯƠNG VĂN TỊNH**