

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



**LINH HOẠT THÍCH ỨNG  
PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN**

# MỤC LỤC

01

## THÔNG TIN CHUNG

- 10 Thông tin chung
- 12 Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- 14 Quá trình hình thành và phát triển
- 18 Một số chỉ tiêu cụ thể
- 22 Một số giải thưởng, sự kiện tiêu biểu trong năm
- 26 Mô hình quản trị và Bộ máy quản lý
- 40 Ngành nghề, địa bàn kinh doanh chính
- 44 Vị thế Công ty
- 46 Phân tích SWOT và rủi ro trọng yếu
- 52 Định hướng phát triển

02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 66 Tình hình hoạt động SXKD năm 2022
- 70 Tổ chức và nhân sự
- 76 Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
- 96 Tình hình tài chính
- 100 Cơ cấu cổ đông
- 102 Diễn biến giá cổ phiếu 2022
- 103 Thay đổi vốn chủ sở hữu

03

## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 106 Báo cáo kết quả hoạt động SXKD
- 108 Nguồn lực tài chính và dòng tiền
- 112 Tình hình công nợ và khả năng thanh toán
- 116 Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách, quản lý
- 118 Báo cáo công tác phát triển và quản lý dự án
- 125 Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023
- 126 Các giải pháp thực hiện
- 128 Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu

04

## BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 132 Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của Công ty
- 134 Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty
- 136 Các kế hoạch, định hướng hoạt động SXKD trong năm 2023
- 137 Các giải pháp trọng tâm trong điều hành năm 2023

05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 144 Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông, Hoạt động Quan hệ nhà đầu tư
- 146 Hội đồng quản trị
- 150 Ban Kiểm soát
- 152 Kết quả giám sát đối với TV HĐQT, TV Ban TGD và các cán bộ quản lý khác
- 153 Giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS
- 154 Báo cáo tình hình thực hiện quản trị công ty dựa trên thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN

06

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 172 Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
- 175 Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
- 176 Đánh giá của ban Tổng giám đốc



# THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## GIỮ NHỊP ĐỘ **LINH HOẠT THÍCH ỨNG TĂNG TRƯỞNG**

Năm 2022 là một năm không “dễ dàng” đối với C69 khi phải tiếp tục thực hiện kế hoạch chuyển đổi trong bối cảnh nhiều khó khăn chưa từng có kể từ khi dịch bệnh Covid-19 diễn ra, những khó khăn từ yếu tố kinh tế vĩ mô, từ chính sách, thị trường... Chính vì vậy, Hội đồng quản trị đã cẩn trọng cân nhắc lại định hướng và linh hoạt điều chỉnh kế hoạch, ưu tiên nguồn lực cho các mục tiêu thiết yếu, việc tồn tại vững vàng được đặt lên hàng đầu, cùng với việc áp dụng phương án kinh doanh thận trọng, linh hoạt, đồng thời luôn tuân thủ tính kỉ luật, nỗ lực tìm kiếm cơ hội từ trong thách thức.

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, các đơn vị Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng 1369,

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 (C69) XIN TRÂN TRỌNG GỬI LỜI CẢM ƠN ĐẾN TẤT CẢ CÁC QUÝ CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ, KHÁCH HÀNG, ĐỐI TÁC, CÁC TỔ CHỨC TÀI CHÍNH VÀ CÁC CÁ NHÂN ĐÃ ĐỒNG HÀNH CÙNG C69 TRÊN CHẶNG ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN 20 NĂM QUA.

Năm 2022 là năm thứ hai thực hiện kế hoạch chuyển đổi 05 năm (2021-2025), với định hướng xuyên suốt "**Củng cố năng lực nội tại - linh hoạt thích ứng**" trong bối cảnh phải đương đầu với nhiều khó khăn chưa từng có về dịch bệnh, lãi suất, lạm phát, tỉ giá, chính sách đã tạo thành những "cơn lốc" ảnh hưởng không nhỏ tới kế hoạch sản xuất kinh doanh của C69 mà Ban lãnh đạo đã đề ra. Tuy nhiên, chúng tôi luôn tin rằng những áp lực, khó khăn đó cũng đem lại cơ hội "vàng" cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, nội lực mạnh mẽ; phải linh hoạt thích ứng và có chiến lược chuyển đổi rõ ràng, phù hợp để biến cơ hội thành lợi thế, tạo tiền đề cho bước phát triển tiếp theo.

Ban lãnh đạo Công ty đã thực tế nhìn nhận, linh hoạt điều chỉnh mục tiêu và định hướng kinh doanh, tập trung khai thác sâu vào lĩnh vực thương mại và xây dựng. Tổng doanh thu hợp nhất của C69 năm 2022 là 1.048 tỉ đồng; lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 28 tỉ đồng, trong đó 90% doanh thu lợi nhuận của C69 đến từ lĩnh vực thương mại và thi công xây dựng.

Kết quả trên có được là nhờ sự đồng sức - đồng lòng, nỗ lực cống hiến của tập thể CBCNV C69 cũng như sự ủng hộ của Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác.

Đây cũng là năm thứ 2 liên tiếp, C69 được vinh danh với giải Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (FAST 500), đồng thời góp mặt trong danh sách Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất (Top 50 Vietnam Best Growth).

Trong năm qua, doanh nghiệp cũng luôn chú trọng công tác thiện nguyện, gắn sự phát triển của mình với cộng đồng, thực hiện những hoạt động bảo vệ, thân thiện với môi trường, đồng hành, chia sẻ với các hoàn cảnh khó khăn thông qua các chương trình từ thiện hữu ích, góp sức mình vào sự phát triển chung của địa phương và vùng miền.



1.047,87

TỶ ĐỒNG

DOANH THU THUẦN  
NĂM 2022



28,45

TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
NĂM 2022

Năm 2022, C69 đã có những đóng góp đáng kể cho các quỹ từ thiện hướng đến cộng đồng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, thiên tai; tham gia chương trình "Cha - Mẹ đỡ đầu" để tài trợ giáo dục cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn tại địa phương; ủng hộ các quỹ học bổng tại địa phương và một số tỉnh khác như Sơn La, Bắc Ninh...

Năm 2023, dự báo sẽ có nhiều biến động và thách thức phức tạp khó lường trước sức ép từ "cơn bão khó khăn" của kinh tế toàn cầu và 2023 cũng là năm cột mốc của C69 - đánh dấu chặng đường 20 năm hình thành và phát triển.

Vì vậy, bằng quyết tâm, tinh thần đoàn kết và nội lực của mình, C69 theo đó sẽ tập trung ưu tiên nguồn lực cho các trụ cột kinh doanh mà doanh nghiệp có ưu thế và cơ hội cao; duy trì và phát huy tốc độ phát triển đối với các hoạt động kinh doanh truyền thống nhưng cạnh tranh đang gia tăng;

C69 vững tin và nỗ lực để tiếp tục lập nên những thành tích, mốc son mới, vững vàng tiếp bước thành công với sự tin tưởng, ủng hộ từ các Cổ đông, đối tác và khách hàng hướng đến mục tiêu gắn kết, đồng hành cùng phát triển.

Năm kế hoạch mới, Hội đồng quản trị bày tỏ tình cảm chân thành và trân trọng cảm ơn với những tin tưởng, đồng hành và giúp đỡ quý báu của Quý cổ đông, Quý khách hàng và Quý đối tác trong thời gian qua. Xin cảm ơn và đánh giá cao, ghi nhận năng lực, sự tận tâm, trách nhiệm và những đóng góp hết sức quan trọng của Ban điều hành, bộ máy quản lý và tập thể cán bộ nhân viên C69.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban điều hành tôi xin gửi đến Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác cùng toàn thể CBCNV C69 lời chúc tốt đẹp nhất, chúc sức khỏe, hạnh phúc, cùng đồng hành, cùng thành công và phát triển nhiều hơn nữa. C69 tự tin hướng đến sự kiện kỉ niệm 20 năm thành lập với những thành tựu mới, dấu ấn tích cực, sẵn sàng bước vào giai đoạn tăng trưởng mới đầy ấn tượng, nối tiếp hành trình chinh phục những chặng đường phát triển kế tiếp.

Thay mặt Hội đồng quản trị,  
Chủ tịch

LÊ MINH TÂN

## CHƯƠNG 01

# Thông tin chung

10 THÔNG TIN CHUNG

12 TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

14 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

18 MỘT SỐ CHỈ TIÊU CỤ THỂ

22 MỘT SỐ GIẢI THƯỞNG, SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

26 MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

40 NGÀNH NGHỀ, ĐỊA BÀN KINH DOANH CHÍNH

44 VỊ THẾ CÔNG TY

46 PHÂN TÍCH SWOT VÀ RỦI RO TRỌNG YẾU

52 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



# THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**
- Tên tiếng Anh: **1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**
- Logo công ty:



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0800282385 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp ngày 15/08/2003, thay đổi lần thứ 18, ngày 27/09/2021.

- **Vốn điều lệ:** 600.000.000.000 đồng
- **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:** 60.000.000 cổ phiếu
- **Mã cổ phiếu:** C69
- **Địa chỉ:** Số 37, 38 phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- **Số điện thoại:** +(84)-220-3-891-898
- **Email:** [cpxd1369@1369.vn](mailto:cpxd1369@1369.vn)
- **Website:** <http://www.cpxd1369.com.vn>
- **Người đại diện:** Ông Lê Tuấn Nghĩa - Tổng giám đốc



# TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẦM NHÌN



Trở thành một tập đoàn kinh tế tiêu biểu của Việt Nam Thế kỷ 21 trong lĩnh vực xây dựng – bất động sản – xuất 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



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## Giới thiệu chung

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 (C69) ĐƯỢC THÀNH LẬP NGÀY 15/08/2003, TRẢI QUA GẦN 20 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN, ĐẾN NAY C69 ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG ĐÁNG KỂ CẢ VỀ QUY MÔ VÀ CHẤT LƯỢNG.**

C69 được thành lập từ năm 2003 với lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng công trình dân dụng và khai thác khoáng sản. Vốn điều lệ ban đầu chỉ 3,5 tỉ đồng, đến nay vốn điều lệ nâng gấp 171 lần, đạt 600 tỉ đồng năm 2021.

Bên cạnh, những lĩnh vực truyền thống là xây lắp và khai thác xuất khẩu khoáng sản, bằng sự nhạy bén trong kinh doanh và kinh nghiệm tích lũy, cùng với nhiệt huyết của tuổi trẻ, đội ngũ Ban lãnh đạo công ty xác định rõ chiến lược và tầm nhìn trung và dài hạn, xác định lĩnh vực trọng tâm và chuyển dịch dần sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong đó bất động sản dân cư, bất động sản công nghiệp, sẽ là những phân khúc chủ đạo. Đây sẽ là các lĩnh vực đóng vai trò then chốt trong các năm tiếp theo của công ty.

Năm 2018 là năm đánh dấu sự thành công đầu tiên trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với dự án đầu tay là: Dự án Khu dân cư thôn Cả - Đông Côi - thị trấn Hồ- huyện Thuận Thành- tỉnh Bắc Ninh quy mô 9,7 ha với tổng mức đầu tư bao gồm cả quyền sử dụng đất là: 171 tỉ đồng. Trong năm 2021 dự án đã hoàn thành và bàn giao hạ tầng cho chính quyền.

Đến nay, C69 đã sở hữu quỹ đất gần 150 ha đất khu đô thị từ Bắc vào Nam, đáp ứng nhu cầu đầu tư cho khách hàng. Bên cạnh đó, sản phẩm bất động sản Công nghiệp cũng là một sản phẩm cốt lõi, lâu dài mà C69 định hướng sẽ thúc đẩy và phát triển trong các năm tới. Hiện nay, C69 đang sở hữu 02 dự án Cụm Công nghiệp với quỹ đất 107 ha tại tỉnh Hải Dương. Đây được xác định sẽ là điểm đến của các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Thực hiện chủ trương năm 2022 và tầm nhìn năm 2023, C69 đã và đang tăng cường phát triển các dự án lớn thuộc những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được tốt nhất nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm tại một số tỉnh như: Lâm Đồng, Ninh Bình, Sơn La... với quỹ đất sẽ được tăng lên đáng kể từ năm 2022.



## Quá trình hình thành và phát triển

# 2003

### Năm 2003

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 tiền thân là Hợp tác xã Tân Sơn, chuyển đổi loại hình kinh doanh từ Hợp tác xã thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 3.500.000.000 VNĐ hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Vận tải, Bốc xúc, Khai thác mỏ.

### Năm 2007

Công ty tăng vốn điều lệ lên 9.500.000.000 VNĐ, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

### Năm 2009

Ký kết hợp đồng thi công xây dựng có giá trị lớn nhất 62 tỉ đồng Khu đô thị Cầu Sến - TP. Vũng Bí - Quảng Ninh.

### Năm 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.

### Năm 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.

### Năm 2017

- Công ty đã chính thức đưa 5.000.000.000 cổ phiếu (mã C69) niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với giá tham chiếu 10.800 đ/cổ phiếu.
- Ký hợp đồng thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới - Trung tâm thương mại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà- Tỉnh Lâm Đồng tổng giá trị hơn 100 tỉ đồng.

# 2022

  
TỔNG TÀI SẢN  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

## 1.367

  
DOANH THU THUẦN  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

## 1.048

  
VỐN CHỦ SỞ HỮU  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

## 760

  
LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

## 28,5

Trải qua quá trình xây dựng và phát triển, đến nay Công ty trở thành một trong những đơn vị có uy tín tại Tỉnh Hải Dương và các tỉnh lân cận trong lĩnh vực xây dựng (xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà xưởng...) và bất động sản dân cư và

mới đây là lĩnh vực bất động sản công nghiệp. Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất theo Bảng xếp hạng FAST500 do Vietnam Report triển khai tổ chức.

### Năm 2021

- Xếp hạng 88 trong top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (FAST 500) của Vietnam Report, Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (FAST500) của Vietnam Report. Tăng vốn điều lệ lên 600.000.000.000 VNĐ.
- M&A Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Đông Á 78% (ngành nghề: xây dựng, bất động sản..).
- Phê duyệt chủ đầu tư dự án Khu trung tâm văn hoá thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương với quy mô 9.9 ha.

### Năm 2020

- Hoàn thiện bàn giao hạ tầng dự án Khu dân cư Thôn cả - Đông Côi - Thị trấn Hồ - Huyện Thuận Thành - Tỉnh Bắc Ninh.
- M&A thành công các doanh nghiệp có tiềm năng: Công ty cổ phần gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh 43.3% (ngành nghề: sản xuất gạch, ngói...); Công ty cổ phần cơ điện nông nghiệp Hải Dương 42.1% (ngành nghề: buôn bán máy móc thiết bị nông nghiệp...); Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Đông Á 22% (ngành nghề: xây dựng, bất động sản..).
- Phê duyệt chủ đầu tư dự án Khu dân cư số 3, phường Nghĩa Trung, quy mô 56 ha. Phê duyệt chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới tổ 4, Phường Nghĩa Đức, quy mô 72 ha.
- Hạng 158 trong top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam của Vietnam Report.

### Năm 2019

- Công ty tăng vốn điều lệ lên 150.000.000.000 VNĐ, đăng ký niêm yết bổ sung 5.000.000 cổ phiếu trên HNX.
- Khởi công tiếp Dự án Khu dân cư Ninh Xá - Thuận Thành - Bắc Ninh, quy mô 2.8 ha.

### Năm 2018

- Công ty tăng vốn điều lệ lên 100.000.000.000 VNĐ. Ngày 12/11/2018, Công ty đăng ký giao dịch bổ sung 5.000.000 cổ phiếu; nâng tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành trên sàn HNX là 10.000.000 cổ phiếu.
- Khởi công dự án bất động sản đầu tiên Dự án Khu dân cư thôn Cả - Đông Côi - thị trấn Hồ - Huyện Thuận Thành - tỉnh Bắc Ninh quy mô 8.4 ha.

# MỘT SỐ CHỈ TIÊU CỤ THỂ

## Khả năng sinh lời

| Chỉ tiêu            | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | đơn vị tính: %<br>% thay đổi so với 2021 |
|---------------------|------|------|------|------|--|
| Biên lợi nhuận ròng | 3,3% | 1,5% | 4,9% | 2,7% | -2,2%                                    |
| ROA - Hợp nhất      | 4,5% | 1,2% | 2,4% | 2,5% | 0,1%                                     |
| ROE - Hợp nhất      | 9,8% | 2,1% | 3,3% | 3,9% | 0,6%                                     |

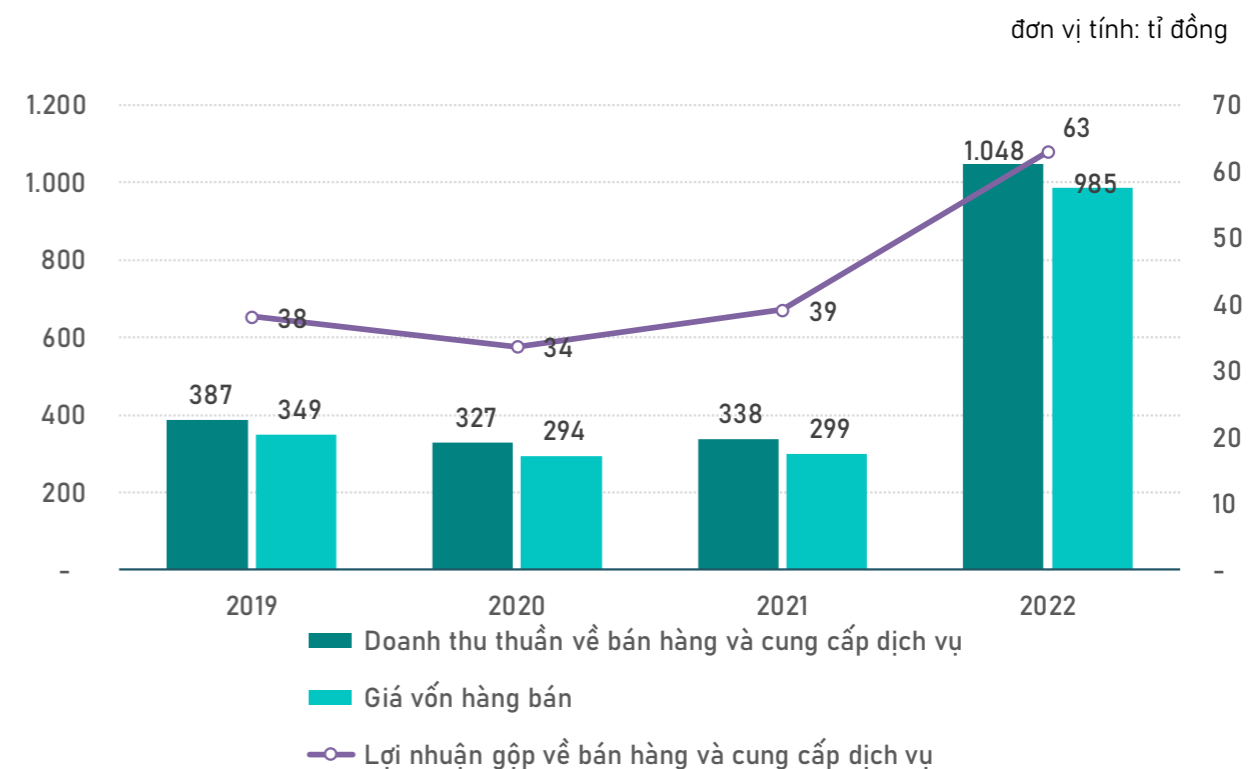
## Lợi nhuận

| Chỉ tiêu                      | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | đơn vị tính: tỉ đồng<br>% thay đổi so với 2021 |
|-------------------------------|------|------|------|------|--|
| Lợi nhuận hợp nhất trước thuế | 6,4  | 16,3 | 21,3 | 35,4 | 66,6%  |
| Lợi nhuận hợp nhất sau thuế   | 12,8 | 4,9  | 16,6 | 28,4 | 71,2%  |

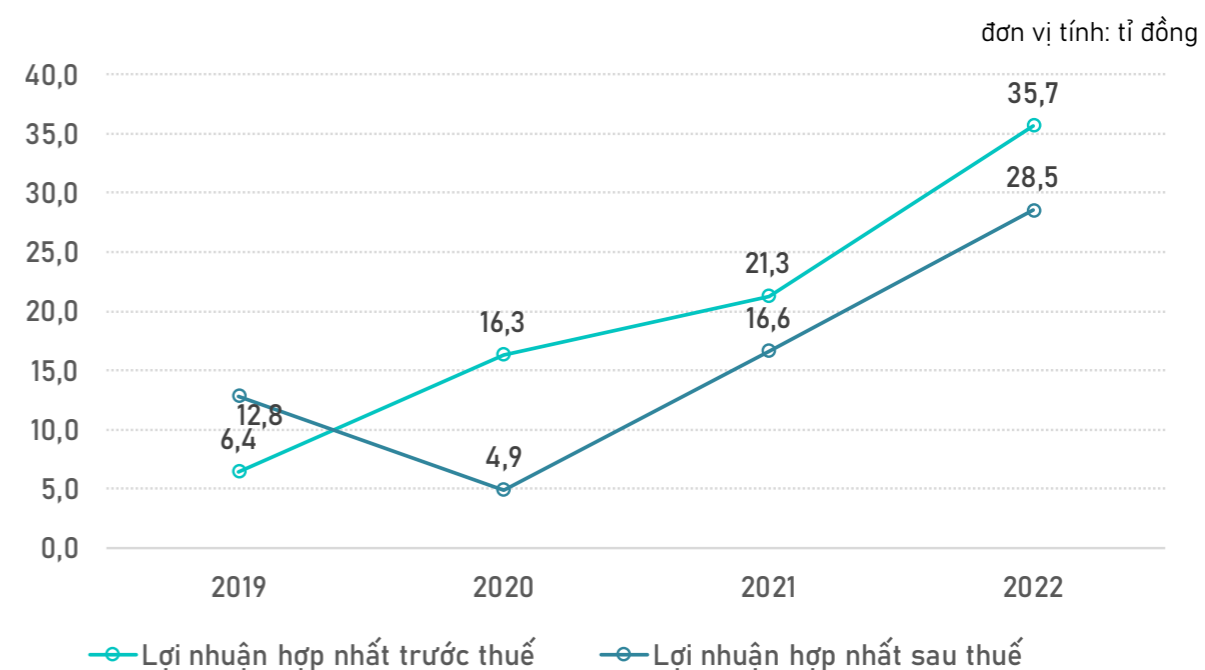
## Các chỉ tiêu tài chính

| Chỉ tiêu             | Hợp nhất  | Công ty mẹ |
|----------------------|-----------|------------|
| Tổng tài sản         | 1.366.650 | 865.084    |
| Nguồn vốn chủ sở hữu | 760.311   | 641.090    |
| Doanh thu thuần      | 1.047.843 | 89.014     |
| Lợi nhuận trước thuế | 35.441    | 8.045      |
| Lợi nhuận sau thuế   | 28.447    | 6.260      |

## Biến động doanh thu/giá vốn (theo BCTC hợp nhất)

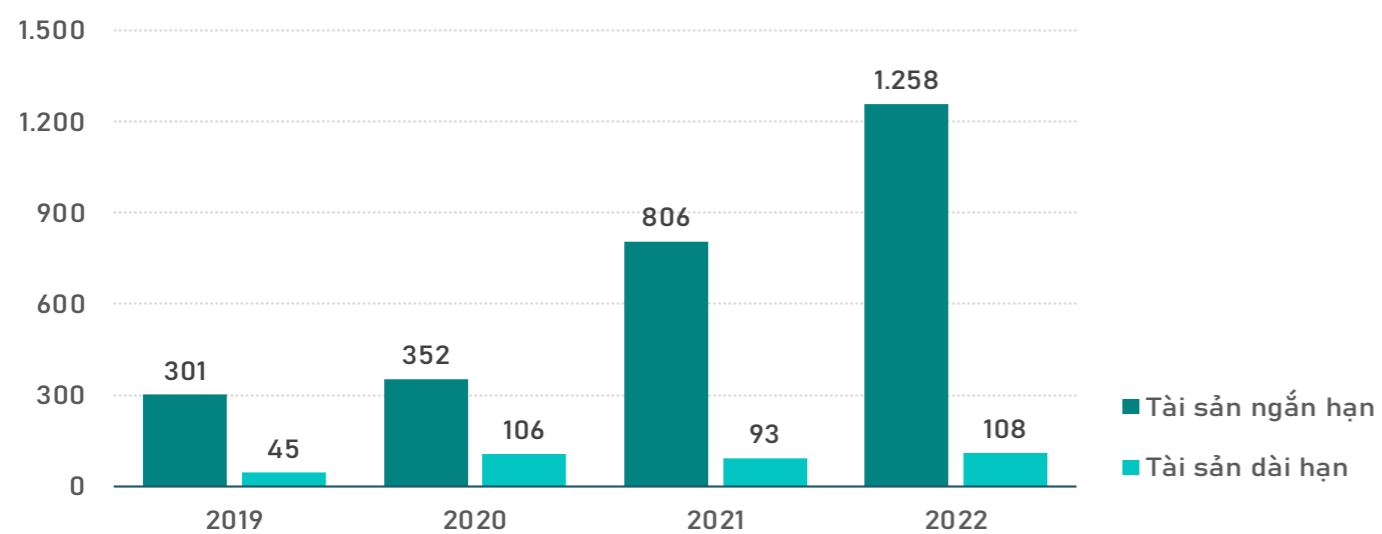


## Lợi nhuận trước thuế - Lợi nhuận sau thuế (theo BCTC hợp nhất)

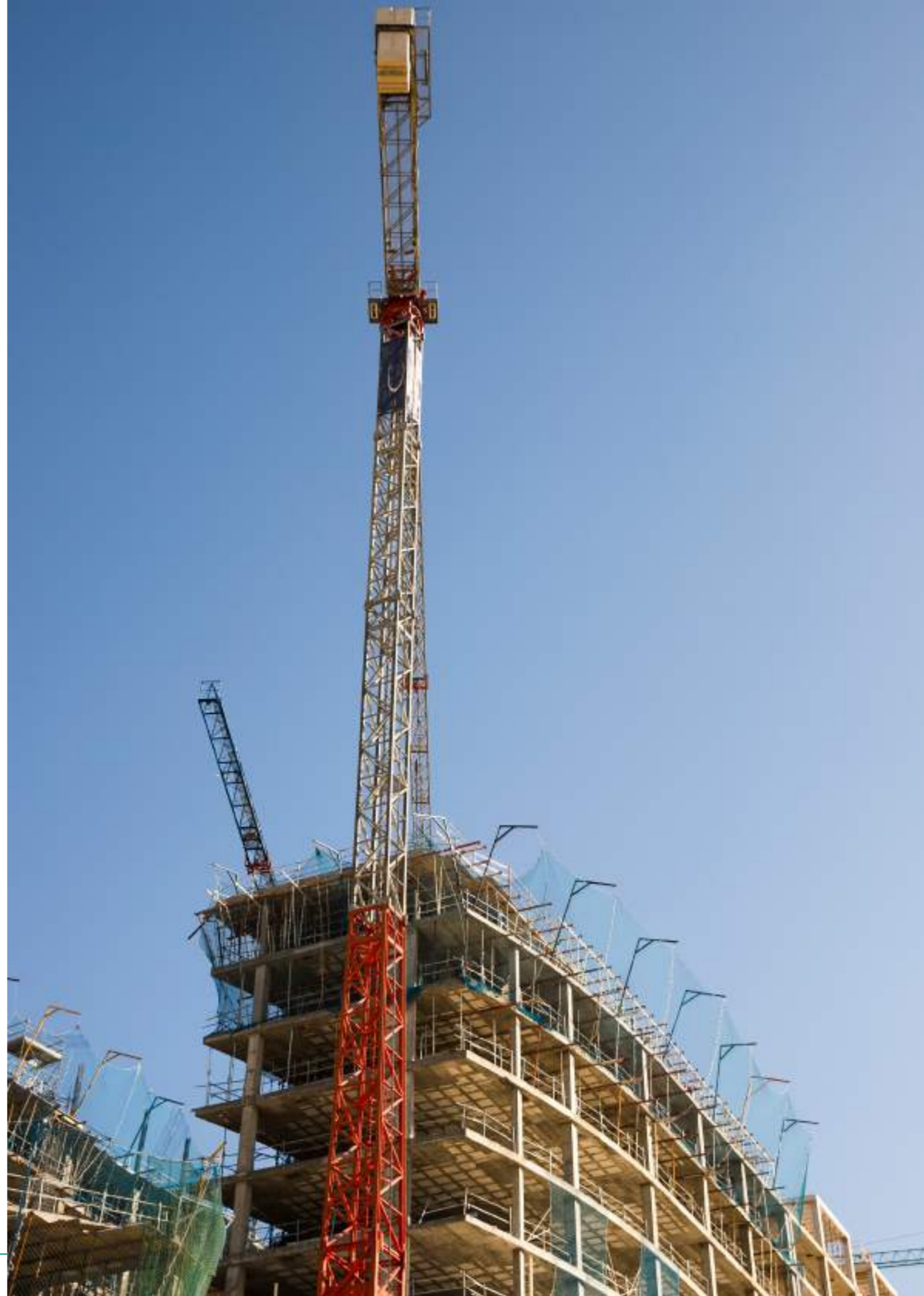
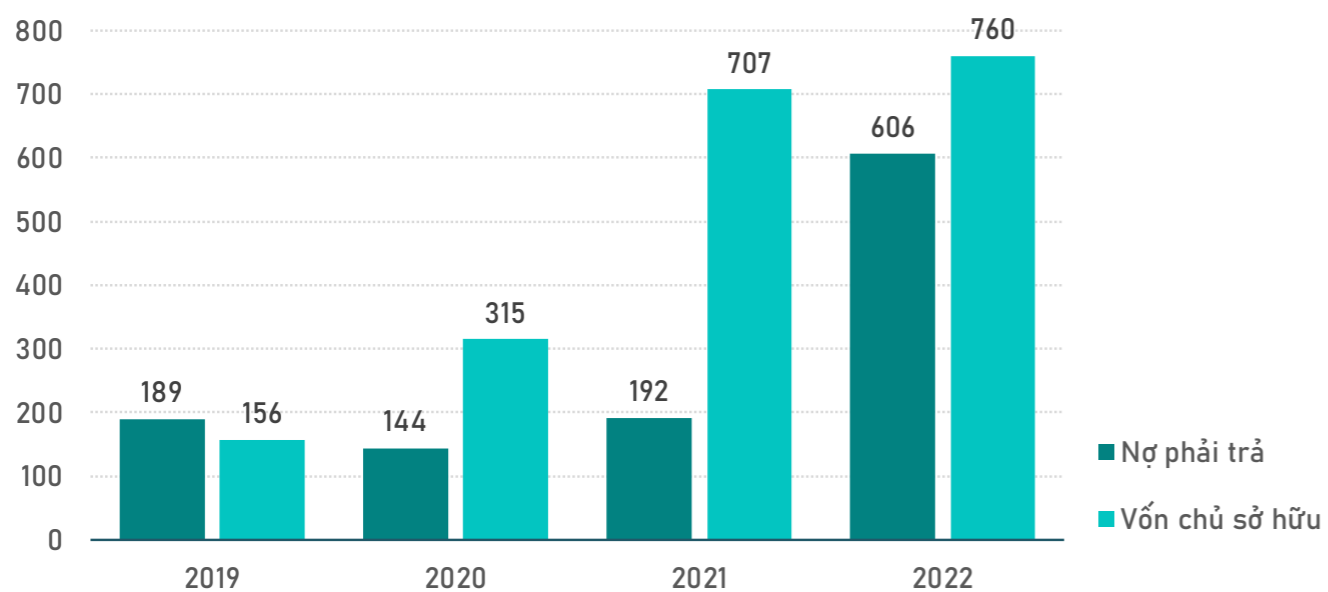


# MỘT SỐ CHỈ TIÊU CỤ THỂ (tiếp theo)

Cơ cấu tài sản (theo BCTC hợp nhất)



Cơ cấu nguồn vốn (theo BCTC hợp nhất)



# MỘT SỐ GIẢI THƯỞNG, SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM



## 1 Ký kết Hợp đồng thi công xây dựng đầu tiên tại Sơn La.

- Trở thành nhà thầu thi công chính của Dự án Đường Liên Xã Mường Lựm – Yên Châu qua suối đi Tân Lập – Mộc Châu (giai đoạn 1) tại bản Nà Lắng, xã Mường Lựm, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La – đánh dấu mốc đầu tiên của C69 trên địa bàn tỉnh Sơn La.

1



## 3 Đại hội cổ đông thường niên 2022.

- Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức năm 2021.

3



## 5 Ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược cùng Công ty TNHH Toàn Thắng

- C69 hoàn tất thủ tục M&A và chính thức sáp nhập Công ty TNHH Toàn Thắng trở thành thành viên của hệ sinh thái. Theo đó, hai bên cam kết hỗ trợ nhau về mọi mặt cho việc triển khai mở rộng các hoạt động kinh doanh cốt lõi, nâng cao vị thế thương hiệu của cả hai trên thương trường, đặc biệt là mảng thương mại nội địa.

5

## 7 Liên tục trúng thầu các công trình, dự án tại Sơn La, Hải Dương (Quý III + IV).

Khẳng định sự uy tín và tin tưởng bởi các chủ đầu tư, C69 liên tiếp trở thành nhà thầu thi công của các công trình dự án tại Hải Dương, Sơn La như:

- Tháng 8/2022: Dự án nâng cấp đường huyện 195, đoạn từ Km4+300 – Km7+800 xã Hồng Quang và xã Ngô Quyền, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương – dự kiến quý III/2023 sẽ hoàn thiện.
- Tháng 9/2022: Công trình bảo dưỡng, sửa chữa cơ sở vật chất một số trường học trên địa bàn huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La – Tiến độ: đã hoàn thành.

7



## 2 C69 trúng Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Lương Điền 2.

- Ngày 10/02/2022, C69 trúng chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Lương Điền 2 (xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương), dự án có quy mô 51,9 ha, tổng mức đầu tư là 639 tỉ đồng.

2



## 4 "Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam" và "Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất năm 2022".

- Giữ vững tốc độ tăng trưởng, đây là năm thứ 2 liên tiếp C69 "in top" bảng xếp hạng Fast500 do Vietnam Report tổ chức.

4



## 6 Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022.

- Thông qua nội dung điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu huy động vốn của Công ty, hạn chế rủi ro và gia tăng tính khả thi và thành công của đợt phát hành.

6



## Các dự án trúng thầu trong quý IV/2022

- 25/11/2022, trở thành nhà thầu của Dự án Khu nhà ở cao cấp Trung tâm thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La với tổng diện tích xây dựng 1200m<sup>2</sup>.
- 12/2022, trở thành nhà thầu dự án "Đường giao thông kết nối điểm du lịch rừng sinh thái bản Pa Cốp, xã Vân Hồ với trung tâm xã Chiềng Xuân, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La" – Đây là hợp đồng thi công xây dựng thứ 5 mà C69 đã ký kết được trong vòng 2 tháng cuối năm 2022.



# GIẢI THƯỞNG, HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM

Vinh dự đón nhận giải thưởng  
**TOP 500**  
DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM (FAST 500)

năm 2022



Vinh dự đón nhận giải thưởng

**TOP 50**

DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG XUẤT SẮC NHẤT (TOP 50 VIETNAM BEST GROWTH)

năm 2022



SỰ KIỆN TỔ CHỨC KỶ NIỆM  
**19 NĂM**

THÀNH LẬP CÔNG TY  
(15/8/2003-15/8/2022)



Tham gia ủng hộ "Quỹ Đền ơn đáp nghĩa" tại Huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương



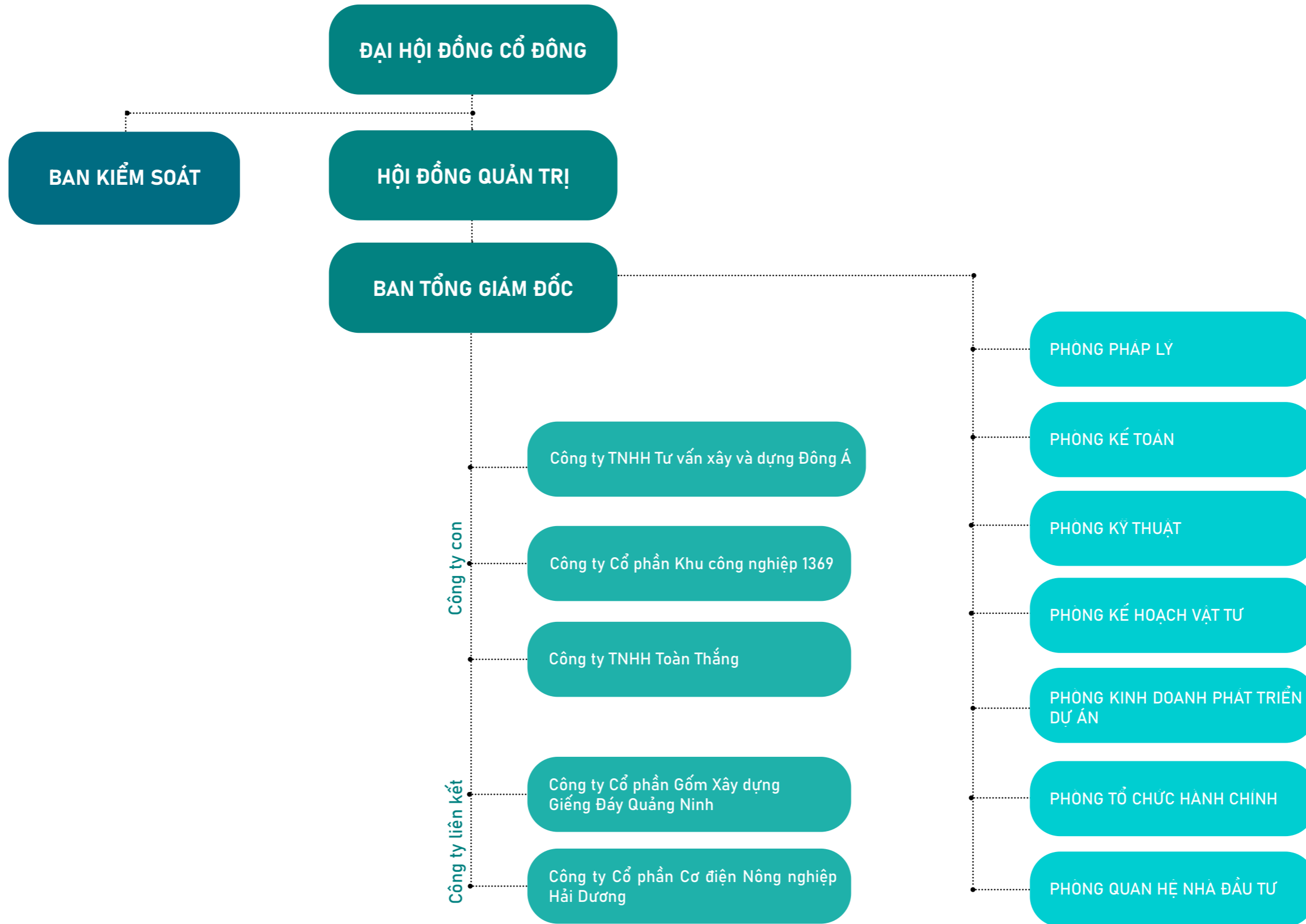
Ông Lê Minh Tân – Chủ tịch HĐQT – đại diện Công ty trao tặng 02 tỉ đồng cho Quỹ học bổng Tô Hiệu – Sơn La



Tổng Giám đốc Lê Tuấn Nghĩa đại diện Công ty tham gia Chương trình "CHA - MẸ ĐỠ ĐẦU" giai đoạn 2022 - 2027 do Ban thường vụ Hội liên hiệp phụ nữ và Công an thị xã Kinh Môn phối hợp tổ chức



# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ (tiếp theo)

## Mô hình quản trị Công ty

**Mô hình quản trị của C69 bao gồm các tầng quản trị, có sự phân tầng hợp lý giữa các cấp trực thuộc.**

Mô hình đồng thời, tạo sự gắn kết giữa các tầng hoạt động, các đơn vị thành viên và các phòng ban chức năng. Mô hình quản trị này được C69 xây dựng trên nguyên tắc minh bạch, hợp lý, giữ vững các giá trị cốt lõi, đảm bảo triển khai chiến lược và thực hiện hóa các mục tiêu kinh doanh tại từng thời điểm.

Trong quá trình vận hành C69 cũng thường xuyên rà soát đánh giá tính hiệu quả của việc vận hành mô hình quản trị và đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của công ty.

Điều này đảm bảo cho công ty tối ưu hóa được nội lực, tạo nền tảng vững chắc giúp công ty phát triển trong dài hạn cũng như đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan

## Cơ cấu tổ chức

Quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp, M&A diễn ra mạnh mẽ để đáp ứng nhu cầu mở rộng về quy mô, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh và phát triển mạng lưới doanh nghiệp. Đến nay, Công ty hoạt động theo mô hình Holdings với hệ thống thành viên ngày càng lớn mạnh. Ngày 20/05/2022, HĐQT C69 ban hành Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT v/v Góp vốn vào Công ty TNHH Toàn Thắng (tỷ lệ sở hữu: 51%).

## Các Công ty con, Công ty liên kết, chi nhánh, văn phòng đại diện

Trong năm 2022, Tổng công ty tăng thêm 01 công ty con là Công ty TNHH Toàn Thắng, tỷ lệ sở hữu của C69 là 51%.

### CÔNG TY CON

#### CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG Á

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Tư vấn giám sát, thi công xây dựng công trình; mua bán vật liệu xây dựng; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi
- **Địa chỉ:** Số 50 Hoàng Ngân, P. Ninh Xá, TP Bắc Ninh
- **Vốn điều lệ:** 200.000 triệu đồng
- **Tỷ lệ sở hữu của C69:** 78%
- **Dự án chính:**
  - Dự án khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh
  - Khu dân cư số 04, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông
  - Cụm CN Nghĩa An 3, tỉnh Hải Dương

#### CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP 1369

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Thiết kế, tư vấn giám sát thi công xây dựng; kinh doanh vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản.
- **Địa chỉ:** Lô 90.4 đường Phù Đổng, P. Tân Bình, TP. Hải Dương
- **Vốn điều lệ:** 150.000 triệu đồng
- **Tỷ lệ sở hữu của C69:** 70%
- **Dự án chính:** Bất động sản công nghiệp

#### CÔNG TY TNHH TOÀN THẮNG

- **Lĩnh vực kinh doanh:** 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.
- **Địa chỉ:** Số 245A, đường Nguyễn Lương Bằng, P. Thanh Bình, TP. Hải Dương
- **Vốn điều lệ:** 60.000 triệu đồng
- **Tỷ lệ sở hữu của C69:** 51%
- **Dự án chính:** Đại lý ô tô và xe có động cơ khác

### CÔNG TY LIÊN KẾT

#### CTCP GỐM XÂY DỰNG GIẾNG ĐÁY QUẢNG NINH

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất kinh doanh các loại vật liệu xây dựng.
- **Địa chỉ:** Phường Giếng Đáy, TP Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.
- **Vốn điều lệ:** 23.760 triệu đồng.
- **Tỷ lệ sở hữu của C69:** 42,09%
- **Sản phẩm chính:** Sản xuất gạch ngói, sở hữu thương hiệu "Gạch Giếng Đáy Quảng Ninh"

#### CTCP CƠ ĐIỆN NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Nông nghiệp, máy móc thiết bị nông nghiệp, xây dựng công trình nhà ở, tòa nhà thương mại, dịch vụ và văn phòng.
- **Địa chỉ:** Số 95 Nguyễn Lương Bằng, TP Hải Dương.
- **Vốn điều lệ:** 30.000 triệu đồng.
- **Tỷ lệ sở hữu của C69:** 43,33%
- **Dự án chính:** "Tòa nhà thương mại, dịch vụ và văn phòng" tại thành phố Hải Dương,

### CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG

- **Chi nhánh Quảng Bình**
- **Chi nhánh Sơn La**
- **Chi nhánh Quảng Bình:** Thôn 3B, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.
- **Chi nhánh Sơn La:** Căn PG2-12B, khu Vincom, tổ 3, phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.
- **Văn phòng đại diện tại Hà Nội:** Số 85 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội



## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Ông **LÊ MINH TÂN** Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Sinh năm:** 1969

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư mỏ

Giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị C69 từ năm 2003



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) là cơ quan quản trị, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT còn có nhiệm vụ xác định và xây dựng các kế hoạch chính sách như chính sách quản lý kinh doanh, chiến lược kinh doanh và các kế hoạch phát triển chung của C69.

### Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Công ty tại ngày 31/12/2022:

| Tên                           | Chức vụ                            |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Ông <b>Lê Minh Tân</b>        | Chủ tịch HĐQT                      |
| Bà <b>Đào Thị Đầm</b>         | Thành viên HĐQT                    |
| Ông <b>Lê Tuấn Nghĩa</b>      | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Bà <b>Tiêu Thị Bạch Dương</b> | Thành viên HĐQT                    |
| Bà <b>Vũ Lê Hoa</b>           | Thành viên HĐQT độc lập            |

### Những thay đổi của HĐQT trong năm 2022

- Bầu bổ nhiệm Bà Vũ Lê Hoa giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập của C69 kể từ ngày 15/03/2022.
- Ông Vương Anh Tuấn thôi giữ chức vụ Thành viên HĐQT của C69 kể từ ngày 15/03/2022 theo đơn từ nhiệm ngày 22/02/2022.

### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ năm 1986 đến 1994: Công nhân tại Nhà máy xi măng Vạn Chánh
- Từ năm 1995 đến 2002: Chủ nhiệm Hợp tác xã Tân Sơn
- Từ tháng 2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại Xuất nhập khẩu T&T, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương.
- Từ 2003 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng 1369



## Bà ĐÀO THỊ ĐẮM

Thành viên Hội đồng quản trị

**Sinh năm:** 1964

**Trình độ chuyên môn:** Trung cấp tài chính kế toán.  
Trở thành TV HĐQT từ năm 2016



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 1998 đến 2006: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Thành Công.
- Từ 2007 đến 2015: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành, Thành viên HĐQT CTCP Xi măng Quảng Ninh, Chủ tịch HĐQT CTCP Cao lanh Hải Dương.
- Từ 2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trường Thành, Thành viên HĐQT CTCP Sứ Hải Dương, Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng 1369. Thành viên HĐQT CTCP Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh.

## Ông LÊ TUẤN NGHĨA

Thành viên HĐQT kiêm TGD

**Sinh năm:** 1995

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Marketing trường Đại học công nghệ Sydney.  
Trở thành TV HĐQT từ năm 2019



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 2011 đến 2018: Du học sinh tại Úc (hoàn thành bậc phổ thông, lên Đại học tại trường University of Technology Sydney Bachelor of Business) – Tốt nghiệp cử nhân trường University of Technology Sydney Bachelor of business – chuyên ngành Marketing.
- Từ 2018 đến 03/2019: Trưởng phòng Marketing CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 04/2019 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 09/2020 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Khu Công nghiệp – Lương Điện Ngọc Liên.

## Bà TIÊU THỊ BẠCH DƯƠNG

Thành viên Hội đồng quản trị

**Sinh năm:** 1984

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ tài chính, cử nhân kinh tế đối ngoại  
Trở thành TV HĐQT từ năm 2021.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 01/2008 đến 12/2009: Chuyên viên tại Ngân hàng Standard Chartered.
- Từ 12/2009 đến nay: Chuyên gia tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.
- Từ 04/2021 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng 1369.

## Bà VŨ LÊ HOA

Thành viên HĐQT độc lập

**Sinh năm:** 1975

**Trình độ chuyên môn:** Tiến sỹ tại Đại học Nông nghiệp Vacsava chuyên ngành Hóa thực phẩm  
Trở thành TV HĐQT độc lập từ năm 2022



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 2001 đến 2007: Quản lý tại Công ty Setco (chuyên xuất nhập khẩu thực phẩm châu Á).
- Từ 2008 đến 2009: Giám đốc điều hành tại Công ty VNPL – Công ty đại diện của Công ty sữa Ba Lan Laktopol, Giám đốc Công ty thực phẩm Sanechem;
- Từ 2009 đến 2015: Phó TGD CTCP Sứ Hải Dương.
- Từ 2015 đến 2019: Phó TGD tại CTCP Đầu tư Châu Minh Asia, Viện phó Viện Công nghệ vật liệu mới.
- Từ 2019 đến nay: TGD tại CTCP Gốm sứ Chu đậu Hải Dương.
- Từ 03/2022 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng 1369.



## BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành công ty bao gồm Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng, Ban điều hành chịu trách nhiệm quản lý công việc hàng ngày của C69 theo Điều lệ Công ty, chịu trách nhiệm giám sát và kiểm soát việc thực hiện các chiến lược và hoạt động thông qua các kiểm soát bao gồm kiểm soát môi trường, hoạt động, tài chính, tuân thủ,... Là nơi chịu trách nhiệm chính tương tác và phối hợp giữa các bên liên quan, từ nhà đầu tư, luật pháp, đến khách hàng và cộng đồng. Hoạt động của Ban điều hành chịu sự giám sát của HĐQT.

**Danh sách thành viên Ban Tổng giám đốc của C69 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:**

| Tên                        | Chức vụ           |
|----------------------------|-------------------|
| Ông <b>Lê Tuấn Nghĩa</b>   | Tổng giám đốc     |
| Ông <b>Phạm Văn Tùng</b>   | Phó Tổng giám đốc |
| Ông <b>Phạm Tiến Quỳnh</b> | Phó Tổng giám đốc |
| Bà <b>Nguyễn Thị Thúy</b>  | Phó Tổng giám đốc |
| Bà <b>Trần Thị Tuyết</b>   | Kế toán trưởng    |

**Những thay đổi của điều hành trong năm 2022**

Trong năm 2022, Ban điều hành Công ty không có sự thay đổi về nhân sự nào.

## 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.

**Các thành viên Ban Kiểm soát chuyên trách làm việc tại C69 tính đến ngày báo cáo bao gồm:**

| Tên                             | Chức vụ                  |
|---------------------------------|--------------------------|
| Bà <b>Vũ Thị Thắm</b>           | Trưởng Ban kiểm soát     |
| Bà <b>Phạm Thị Doan</b>         | Thành viên Ban Kiểm soát |
| Bà <b>Nguyễn Thị Hồng Nhung</b> | Thành viên Ban kiểm soát |

**Những thay đổi của Ban kiểm soát trong năm 2022:**

- Bầu bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung giữ chức vụ Thành viên Ban kiểm soát của C69 kể từ ngày 15/03/2022.
- Bà Cao Hà Linh thôi giữ chức vụ Thành viên Ban kiểm soát của C69 kể từ ngày 15/03/2022 theo đơn từ nhiệm ngày 22/02/2022.

# GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

## Ông **PHẠM VĂN TÙNG** Phó Tổng giám đốc

**Sinh năm:** 1983

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

Tham gia Ban điều hành Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ năm 2021.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 2009 đến 2010: Nhân viên kỹ thuật Công ty 129 – Ban Cơ yếu Chính phủ
- Từ 2011 đến 2013: Nhân viên kỹ thuật tại CTCP Tập đoàn Phúc Lộc.
- Từ 2014 đến 2015: Nhân viên kỹ thuật CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 04/2020 đến 09/2021: Trưởng phòng Kỹ thuật CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 09/2021 đến nay: Giám đốc Công ty TNHH Xăng dầu Nhật Nam Anh.
- Từ 10/2021 đến nay: Phó TGD CTCP Xây dựng 1369.

## Ông **PHẠM TIẾN QUỲNH** Phó Tổng giám đốc

**Sinh năm:** 1972

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

Tham gia Ban điều hành Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ năm 2019.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 1999 đến 2009: Trưởng Ban điều hành Dự án Cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình CTCP Xây dựng Công trình Giao thông 501.
- Từ 2009 đến 2017: Trưởng phòng Kỹ thuật CTCP Xây dựng Tasco.
- Từ 2017 đến 2018: Phó Tổng giám đốc CTCP Thịnh Vượng TVT.
- Từ 10/2019 đến 03/2020: Trưởng phòng Kỹ thuật CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 04/2020 đến nay: Phó TGD CTCP Xây dựng 1369.

## Bà **NGUYỄN THỊ THÚY** Phó Tổng giám đốc

**Sinh năm** 1985

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế

Tham gia Ban điều hành Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ năm 2018.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 2007 đến 2011: Cán bộ tín dụng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhị Chiểu.
- Từ 2011 đến 2016: Tổ trưởng Khách hàng doanh nghiệp lớn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhị Chiểu.
- Từ 2016 đến 2018: Quản lý khách hàng Chuyên viên khách hàng Ngân hàng TMCP Quốc tế VN – Chi nhánh Hải Dương.
- Từ 09/2018 đến 06/2019: Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 06/2019 đến nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Xây dựng 1369.

## Bà **TRẦN THỊ TUYẾT** Kế toán trưởng

**Sinh năm** 1986

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế

Tham gia Ban điều hành Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ năm 2019.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 06/2008 đến 07/2009: Kế toán tổng hợp tại CT TNHH Thực phẩm Vạn Đắc Phúc.
- Từ 07/2009 đến 08/2011: Kế toán tổng hợp tại CTCP thương mại Hà Anh.
- Từ 09/2011 đến 05/2019: Kế toán trưởng tại CTCP thương mại Hà Anh.
- Từ 08/2016 đến 05/2019: Phụ trách kế toán CTCP Đá Mài số 1 Hải Dương.
- Từ 06/2019 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Xây dựng 1369.

# GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

## Bà **VŨ THỊ THẨM** Trưởng Ban kiểm soát

**Sinh năm** 1984

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế

Trở thành Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ năm 2021.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 08/2007 đến 02/2010: Kế toán tại CTCP Contrexim – số 6
- Từ 05/2010 đến 08/2012: Kế toán trưởng Công ty TNHH Toàn Thắng
- Từ 09/2014 đến 05/2016: Kế toán Công ty TNHH MTV Masan Hải Dương
- Từ 06/2016 đến 02/2019: Kế toán trưởng Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương.
- Từ 03/2019 đến 03/2021: Phó Giám đốc Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương.
- Từ 04/2021 đến nay: Trưởng ban kiểm soát CTCP Xây dựng 1369

## Bà **PHẠM THỊ DOAN** Thành viên Ban kiểm soát

**Sinh năm** 1986

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế

Tham gia Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ tháng 01/2015.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 2015 đến nay: Thành viên BKS CTCP Xây dựng 1369.
- Từ 01/2020 đến 06/2020: Kế toán Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương.
- Từ 07/2020 đến nay: Kế toán tổng hợp CTCP Phát triển và Hạ tầng Nam Hà Nội.

## Bà **NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG** Thành viên Ban kiểm soát

**Sinh năm** 1997

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân chuyên ngành kế toán

Tham gia Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng 1369 từ tháng 04/2022.



### Quá trình công tác tại các đơn vị khác:

- Từ 2019 đến 02/2022: Kế toán Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương.
- Từ 04/2022 đến nay: Thành viên BKS CTCP Xây dựng 1369.

# NGÀNH NGHỀ, ĐỊA BÀN KINH DOANH CHÍNH

## Lĩnh vực kinh doanh chính

01

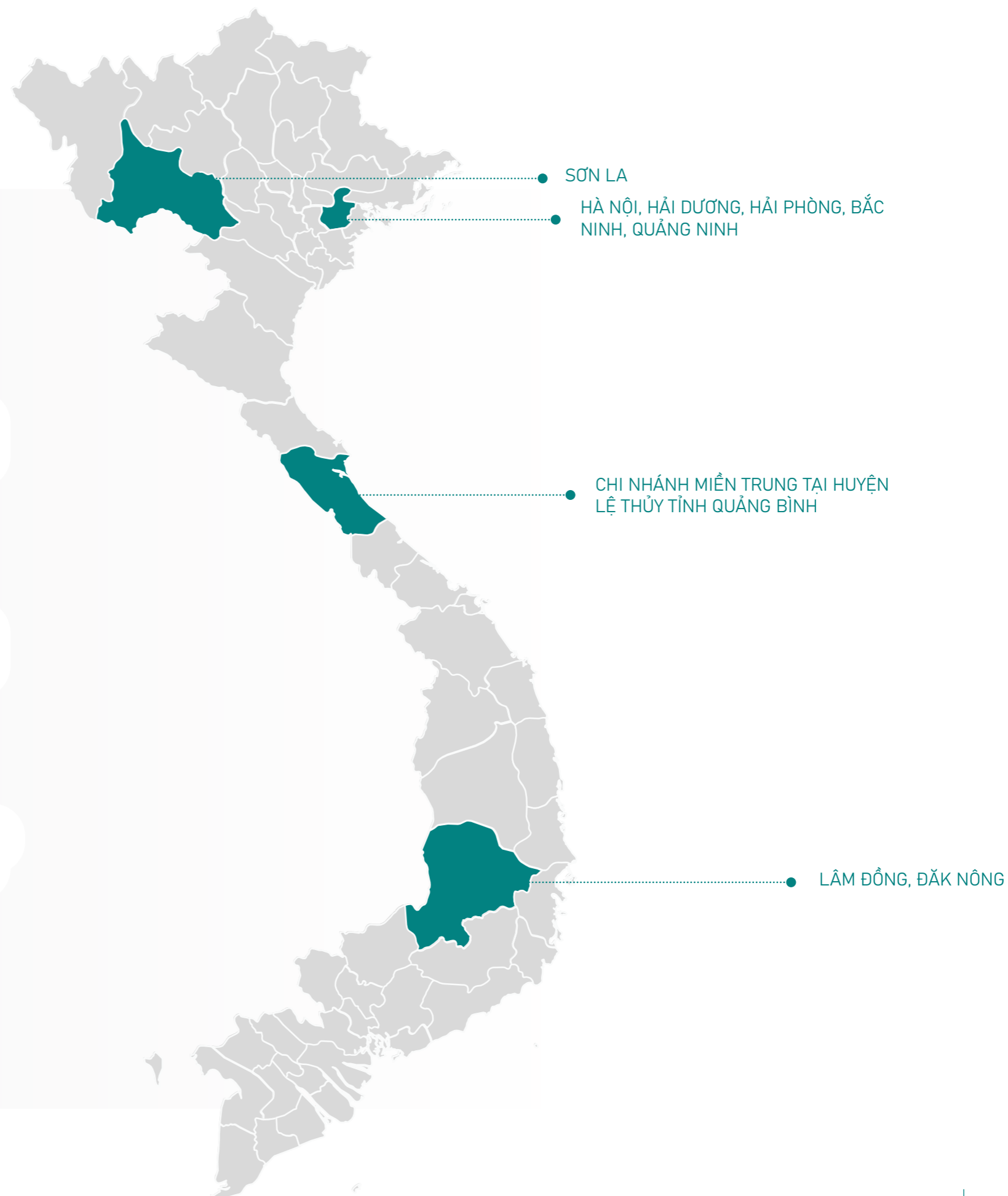
Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp, công trình văn hóa, dân cư

02

Hoạt động xây lắp, thi công xây dựng

03

Hoạt động thương mại, dịch vụ



# SẢN PHẨM DỊCH VỤ CHÍNH



## THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

Năm 2022, bên cạnh việc tiếp tục duy trì phát triển mảng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng truyền thống, tháng 05/2022, Công ty thành công sáp nhập Công ty TNHH Toàn Thắng – đại lý phân phối dòng xe ô tô Hyundai và đang chiếm lĩnh thị phần số một so với các thương hiệu khác cùng phân khúc trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Dự kiến trong giai đoạn tiếp theo, sẽ tiếp tục phát triển mạng lưới đại lý phân phối và sửa chữa ô tô chính hãng đạt tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời mở rộng các dịch vụ thương mại khác liên quan đến quản lý, vận hành mảng kinh doanh bất động sản mà công ty đang theo đuổi.



## KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

C69 hiện đang là đơn vị phát triển của hàng loạt các dự án bất động sản trải dài tại nhiều tỉnh thành như tại Bắc Ninh, Hải Dương, Đắk Nông, Sơn La, Ninh Bình, Tiền Giang,... và dự kiến sẽ tiếp tục mở rộng phạm vi thị trường với phân khúc tập trung vào bất động sản dân cư thương mại và bất động sản công nghiệp có tiềm năng, dự địa tăng trưởng tốt, pháp lý rõ ràng, minh bạch.



## XÂY LẮP, THI CÔNG XÂY DỰNG

Năm 2022, C69 liên tục triển khai công tác đấu thầu và thi công xây dựng nhiều loại hình công trình đa dạng (hạ tầng giao thông, dự án đô thị; công trình nhà ở, sửa chữa trường học,...). Hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao đưa vào sử dụng đối với các Công trình thi công: xây dựng Khu nhà ở phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Dự án Nhà ở liền kề (xây nhà thô theo mẫu) đối với 98 lô đất tại Khu dân cư thôn Cả, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh; điểm dân cư thôn Dư Xá và thôn Kênh dự án khu nhà ở xã Ninh Xá, huyện Thuận Thành, Bắc Ninh...

# VỊ THẾ CÔNG TY

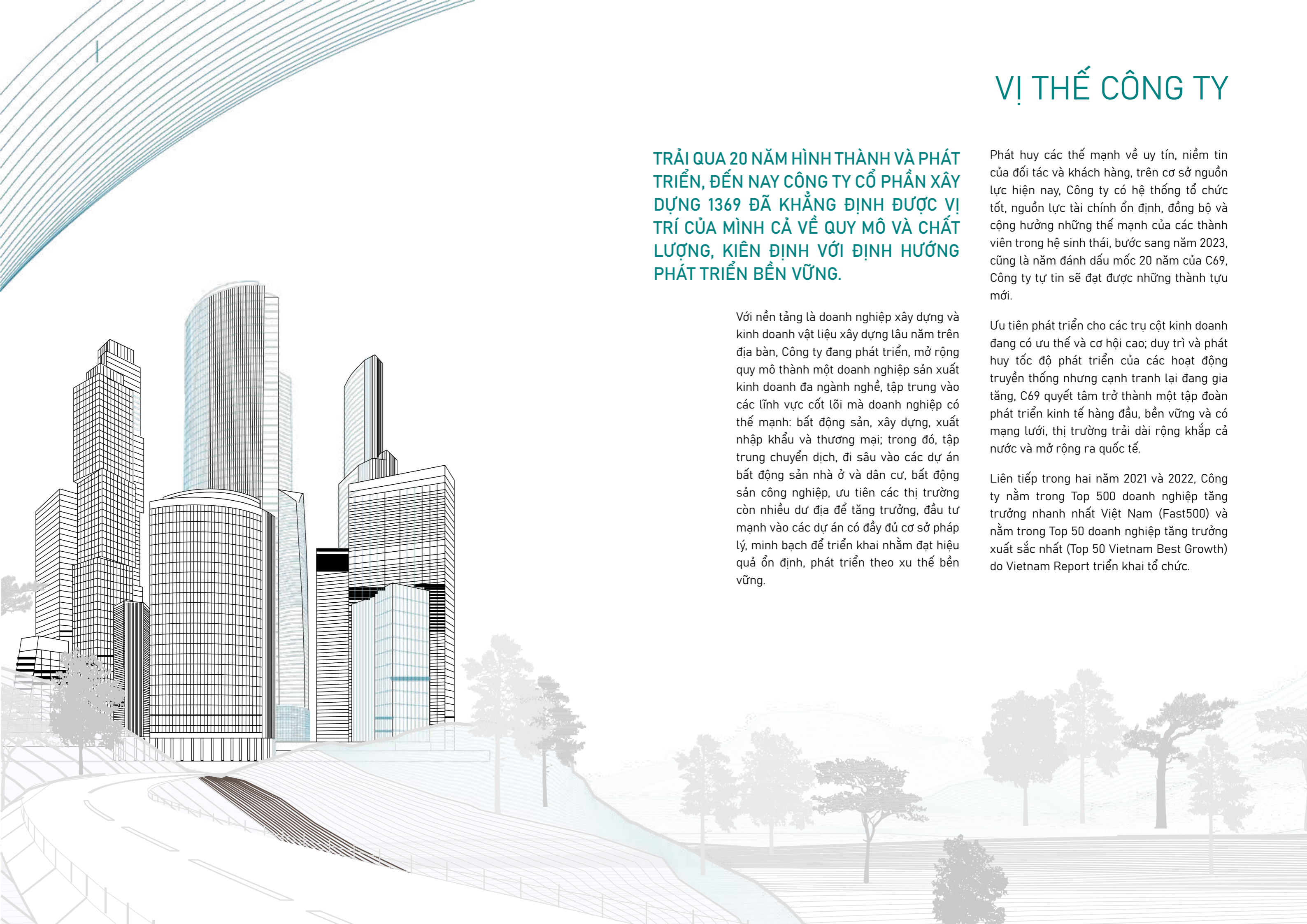
**TRẢI QUA 20 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN, ĐẾN NAY CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 ĐÃ KHẲNG ĐỊNH ĐƯỢC VỊ TRÍ CỦA MÌNH CẢ VỀ QUY MÔ VÀ CHẤT LƯỢNG, KIÊN ĐỊNH VỚI ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.**

Với nền tảng là doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng lâu năm trên địa bàn, Công ty đang phát triển, mở rộng quy mô thành một doanh nghiệp sản xuất kinh doanh đa ngành nghề, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi mà doanh nghiệp có thế mạnh: bất động sản, xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại; trong đó, tập trung chuyển dịch, đi sâu vào các dự án bất động sản nhà ở và dân cư, bất động sản công nghiệp, ưu tiên các thị trường còn nhiều dư địa để tăng trưởng, đầu tư mạnh vào các dự án có đầy đủ cơ sở pháp lý, minh bạch để triển khai nhằm đạt hiệu quả ổn định, phát triển theo xu thế bền vững.

Phát huy các thế mạnh về uy tín, niềm tin của đối tác và khách hàng, trên cơ sở nguồn lực hiện nay, Công ty có hệ thống tổ chức tốt, nguồn lực tài chính ổn định, đồng bộ và cộng hưởng những thế mạnh của các thành viên trong hệ sinh thái, bước sang năm 2023, cũng là năm đánh dấu mốc 20 năm của C69, Công ty tự tin sẽ đạt được những thành tựu mới.

Ưu tiên phát triển cho các trụ cột kinh doanh đang có ưu thế và cơ hội cao; duy trì và phát huy tốc độ phát triển của các hoạt động truyền thống nhưng cạnh tranh lại đang gia tăng, C69 quyết tâm trở thành một tập đoàn phát triển kinh tế hàng đầu, bền vững và có mạng lưới, thị trường trải dài rộng khắp cả nước và mở rộng ra quốc tế.

Liên tiếp trong hai năm 2021 và 2022, Công ty nằm trong Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (Fast500) và nằm trong Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất (Top 50 Vietnam Best Growth) do Vietnam Report triển khai tổ chức.



# PHÂN TÍCH SWOT VÀ CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU



## Điểm mạnh

Là doanh nghiệp có sức mạnh nội tại tốt và có thâm niên hoạt động tại địa phương, Công ty cổ phần xây dựng 1369 với gần 20 năm hoạt động, là một trong những công ty uy tín trên thị trường trong lĩnh vực xây dựng, sản xuất, kinh doanh, xuất khẩu khoáng sản trên địa bàn tỉnh Hải Dương nói riêng và cả nước nói chung. Công ty đã nhận được sự tín nhiệm cao trong lòng khách hàng và tạo dựng được các mối quan hệ tốt đẹp lâu dài với nhiều đối tác uy tín. Trong quá trình hoạt động, công ty luôn chú trọng việc đổi mới máy móc, trang thiết bị để nâng cao công tác quản lý và năng suất lao động, nâng công suất toàn bộ Công ty, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường.

**01. Với gần 20 năm hoạt động phát triển,** Công ty đã tích lũy được kiến thức và kinh nghiệm sâu, rộng về quản lý, tiếp cận thị trường, phát triển dự án đầu tư và kinh doanh.

**02. Hoạt động kinh doanh đa lĩnh vực và chiến lược kinh doanh nhạy bén:** CTCP xây dựng 1369 được biết đến là một Doanh nghiệp hoạt động trên nhiều lĩnh vực gồm bất động sản, xây dựng, xuất khẩu khoáng sản mà cụ thể là vật liệu xây dựng và các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ khác khi nắm giữ các thương hiệu có uy tín trên thị trường. Với việc kinh doanh trên nhiều lĩnh vực đã đem lại cho Công ty nhiều nguồn tạo ra doanh thu, hạn chế rủi ro phụ thuộc vào một lĩnh vực. Tuy nhiên, các lĩnh vực này đều có liên quan và bổ trợ cho nhau, do đó càng nâng cao thể mạnh của CTCP xây dựng 1369 trên thị trường bất động sản và xây dựng, vật liệu xây dựng. Công ty luôn bám sát, linh hoạt trong áp dụng các chiến lược kinh doanh phù hợp đối với các lĩnh vực cốt lõi,

luôn có sự điều chỉnh hoạt động kinh doanh phù hợp với xu thế chuyển dịch của từng lĩnh vực qua các thời kỳ.

**03. Công tác quản trị - nền tảng của sự phát triển bền vững luôn được chú trọng:** Công tác quản trị trong doanh nghiệp luôn được CTCP xây dựng 1369 chú trọng nâng cao và bồi dưỡng, đảm bảo cho sự phát triển không chỉ nhanh mà còn bền vững. Công ty luôn duy trì công tác quản trị rủi ro, áp dụng nhiều biện pháp quản lý, ứng phó với những tình huống bất ngờ.

**04. Về vấn đề nguồn lực:** Ban lãnh đạo là những người có tư duy nhạy bén, có kinh nghiệm dày dặn trên thương trường, có tâm với sự phát triển của doanh nghiệp và của toàn xã hội, truyền cảm hứng cho nhân viên Công ty không ngừng phấn đấu. Ngoài ra, Công ty luôn cố gắng cải tiến hệ thống quản trị, đồng thời sử dụng nguồn tài chính hiệu quả. Nhân sự của Công ty được đào tạo bài bản, chuyên nghiệp về kiến thức chuyên môn, kỹ năng và đạo đức nghề nghiệp; luôn mang trong mình ngọn lửa nhiệt huyết và tinh thần phấn đấu không ngừng.

Công ty cũng luôn không ngừng cập nhật sự thay đổi của pháp luật liên quan đến quản trị Công ty và tham khảo những mô hình quản trị tiến bộ từ các tổ chức lớn.

**05. Là một doanh nghiệp luôn hoạt động vì mọi người:** Ngoài các hoạt động kinh doanh, CTCP xây dựng 1369 là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong các hoạt động xã hội vì cộng đồng. Các hoạt động như trao, tặng quà cho những hoàn cảnh khó khăn, hay tài trợ cho những bệnh viện hay địa phương chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid-19 đã được công ty thực hiện trong thời gian qua.



## Điểm yếu

**01. Danh mục đầu tư cần mở rộng:** Công ty đang phát triển các dự án đầu tư kinh doanh loại hình bất động sản nhà ở và khu cụm công nghiệp ở các địa bàn trên cả nước, kết hợp với sự phát triển của các ngành nghề kinh doanh truyền thống. Công ty cần bổ sung sản phẩm là các loại hình bất động sản khác (như nghỉ dưỡng, văn phòng cho thuê, khu thương mại...) hoặc các dự án ở quy mô siêu lớn.

**02. Cần đa dạng hóa các kênh truyền thông:** Công ty đã rất nỗ lực để nâng cao việc truyền thông, đưa thông tin tới công đồng các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng kịp thời hơn, minh bạch hơn. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các kênh truyền thông, để đảm bảo các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng luôn được cập nhật kịp thời và đồng hành cùng các hoạt động của doanh nghiệp.





### Cơ hội

**01. Lĩnh vực xây dựng công nghiệp là điểm sáng** với kết quả tích cực trong từ cuối năm 2022 và cả 2023. Quy mô vốn FDI thực hiện tăng mạnh trở lại từ đầu năm 2022 khi: (1) Việc đi lại, ký kết hợp đồng với khách hàng nước ngoài khôi phục khi các đường bay quốc tế được nối lại; (2) Nhiều khu công nghiệp hoàn tất chuẩn bị mặt bằng và sẵn sàng cho thuê. Kế hoạch đầu tư nhà máy, nhà xưởng của các doanh nghiệp nội địa được đẩy mạnh sau khi lệnh giãn cách được dỡ bỏ và đón đầu nhu cầu phục hồi của nền kinh tế.

**02. Bùng nổ nhu cầu xây dựng nhà xưởng, hạ tầng KCN.** Kế hoạch đầu tư nhà máy, nhà xưởng của các doanh nghiệp nội địa được đẩy mạnh sau khi lệnh giãn cách được dỡ bỏ và đón đầu nhu cầu phục hồi của nền kinh tế. Nhu cầu nhà xưởng tăng cao khi dòng vốn FDI kì vọng duy trì mức tăng trưởng tích cực trong giai đoạn tới nhờ xu hướng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc. Gia tăng xu hướng các nhà phát triển khu công nghiệp tự đầu tư hệ thống nhà xưởng rồi cho thuê (thay vì chỉ cho thuê đất), qua đó mang đến lợi thế cho các nhà thầu trong nước.

**03. Đầu tư công sẽ là điểm sáng trong năm 2023.** Giải ngân vốn đầu tư công trong năm 2023 dự báo sẽ tăng trưởng 20-25% so với cùng kỳ. Quốc hội đã thông qua kế hoạch đầu tư công năm 2023 với tổng số vốn trên 700 nghìn tỉ đồng, tăng khoảng 25% (khoảng 140 nghìn tỉ đồng) so với kế hoạch năm 2022 và tăng khoảng 260 nghìn tỉ đồng so với kế hoạch năm 2021 (năm đầu tiên của kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021-2025). Năm 2023 cũng yêu cầu phải giải ngân toàn bộ số vốn thuộc Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Triển vọng phát triển cơ sở hạ tầng trong năm tới là rất cao khi các vấn đề về thiếu hụt nguồn cung đá, cát và giá vật liệu xây dựng cao hầu như đã được giải quyết.

Từ năm 2016, Việt Nam bước vào vùng trũng đầu tư hạ tầng với khối lượng giải ngân đầu tư hàng năm rất thấp sau khi chiến dịch chống tham nhũng và xử lý sai phạm tại các dự án được thực hiện quyết liệt. Hệ thống cao tốc kết nối (được đầu tư chủ yếu trước năm 2015) hiện không còn đáp ứng nhu cầu giao thông của nền kinh tế, đặc biệt khi nhiều địa phương mới nổi trở thành điểm đến FDI và sản xuất công nghiệp trong khi chưa sở hữu hệ thống giao thông đáng kể. Nhu cầu giải ngân đầu tư để thúc đẩy phục hồi kinh tế sau đại dịch.

**04. Giảm thiểu đáng kể áp lực từ giá nguyên vật liệu đầu vào.** Dự kiến trong năm 2023, ngành xây dựng sẽ giảm bớt được áp lực về giá nguyên vật liệu khi giá thép (chiếm ~40%) chi phí sản xuất được dự báo giảm. Các vật liệu chủ đạo cho xây dựng nhà xưởng/ nhà máy (thép thanh, thép cuộn, tôn lợp,...) đã ghi nhận mức giảm mạnh và kì vọng cải thiện biên lợi nhuận các doanh nghiệp. Giá xi măng sẽ có xu hướng điều chỉnh giảm nhẹ so với năm 2022, tuy nhiên vẫn sẽ neo ở mức cao khi giá than thế giới và trong nước vẫn chưa thể bình ổn trở lại như thời điểm trước dịch COVID-19.

**05. Điều kiện cho hoạt động thi công các công trình sẽ được cải thiện đáng kể trong năm 2023.** Sau thời gian bị gián đoạn mạnh do hệ quả của làn sóng trở về địa phương của người lao động phổ thông trong giai đoạn giãn cách (nửa cuối năm 2021), tính đến cuối Quý III/2022 lực lượng lao động về cơ bản đã trở về mức ổn định. Chu kì thời tiết dự báo chuyển sang trạng thái El Nino (với đặc điểm ít mưa) từ năm 2023, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động thi công, đặc biệt tại các dự án hạ tầng giao thông.



### Thách thức

**01. Khó khăn khi huy động các nguồn vay:** nguồn Lãi suất dự kiến sẽ tiếp tục tăng vào năm 2023, gián tiếp hạn chế nhu cầu xây dựng (đặc biệt trong các dự án dân dụng) và tăng thêm khó khăn tài chính của các doanh nghiệp xây dựng. Bên cạnh đó, các nhà phát triển bất động sản bị ảnh hưởng khá nặng từ những biến động thị trường trái phiếu doanh nghiệp, khiến các chủ đầu tư chịu áp lực về thanh khoản, từ đó tiến độ phát triển các dự án bất động sản bị chậm lại. Những doanh nghiệp có chính sách thu hồi công nợ hiệu quả và sử dụng ít nợ vay sẽ có kết quả kinh doanh tốt hơn trong môi trường lãi suất như hiện nay.

**02. Giá nguyên vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng, bê tông, cát, gạch...tăng mạnh từ thời điểm cuối 2021 đến Quý III/2022.** Trong khi đó, các gói thầu được ký kết trước và có độ trễ kể từ lúc ký hợp đồng cho đến lúc thi công khiến cho giá trúng thầu và giá thi công chênh lệch ngày càng lớn, xói mòn biên lợi nhuận và thậm chí có thể gây lỗ ở một số dự án. Từ cuối Quý III/2022, giá nguyên vật liệu bắt đầu xu hướng giảm và giúp cải thiện biên lợi nhuận gộp, dù cho tác động vẫn còn hạn chế. Việc kiểm soát chi phí và đảm bảo nguồn cung vật liệu sẽ tiếp tục là yếu tố then chốt đối với các nhà thầu trong chu kì đầu tư mới. Các nhà thầu không đủ năng lực có thể sẽ gặp những khó khăn nghiêm trọng trong tiến độ và biên lợi nhuận.

**03. Sự cạnh tranh đến từ các công ty trong ngành:** Đối với mảng xây dựng - xây lắp, khi nhiều doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực xây dựng dân dụng/ hạ tầng tích cực gia nhập thị trường. VCBS cho rằng lợi thế trong cạnh tranh sẽ thuộc về các doanh nghiệp quy mô lớn, có khả năng cung cấp dịch vụ xây lắp trọn gói cho KCN trên nhiều hạng mục (hạ tầng nội khu, nhà xưởng, văn phòng & nhà ở công nhân,...)

Các nhà thầu có mối quan hệ tốt và thân thuộc văn hóa với các doanh nghiệp nước ngoài sẽ có nhiều lợi thế trong đấu thầu các dự án lớn khi các doanh nghiệp FDI thiết lập chuỗi cung ứng tại Việt Nam.

Để cải thiện khả năng cạnh tranh của mình, công ty cần tiếp tục nâng cao năng lực nội tại, uy tín và vị thế trong ngành bằng việc mở rộng hơn nữa địa bàn hoạt động, lĩnh vực hoạt động. Ngoài ra, sự phụ thuộc vào yếu tố biến động chi phí nguyên vật liệu là một trong những vấn đề mà các nhà thầu xây dựng phải chịu rủi ro do chi phí nguyên vật liệu chiếm tỉ trọng lớn và mức giá thường nằm ngoài tầm kiểm soát của nhà thầu. Giá nguyên vật liệu phụ thuộc vào nguồn cung cấp tại các địa điểm dự án khác nhau nên khó có đối tác thương xuyên nên sẽ phát sinh rủi ro do có sự chênh lệch giá cả giữa các đối tác, vùng miền. Công ty cần khảo sát chi tiết đối với từng dự án để hạn chế các khó khăn không lường trước như trên.

**04. Trong bối cảnh thị trường bất động sản dự kiến còn nhiều khó khăn trong 2023,** phân khúc xây dựng dân dụng dự kiến sẽ bị thu hẹp đáng kể, dự kiến chỉ một số ít chủ đầu tư có tiềm lực mạnh mới đủ năng lực triển khai dự án mới. Dự kiến mảng dân dụng sẽ bị thắt chặt khiến thị trường thu hẹp và cạnh tranh trở nên gay gắt hơn nữa trong 2023. Số dự án được cấp phép trong 9T.2022 ghi nhận mức thấp nhất trong 4 năm do: (1) Lo ngại về trách nhiệm sau khi nhiều sai phạm về đất đai bị xử lý mạnh tay trong thời gian qua; (2) Các cơ quan có xu hướng chờ hệ thống văn bản luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các nghị định liên quan) được ban hành. Thị trường bất động sản đi vào giai đoạn trầm lắng khi: (1) Xu hướng thắt tín dụng và lãi suất tăng cao gây khó khăn cho người mua nhà; (2) Giá nhà đã khá cao so với nhu cầu và khả năng chi trả của đa số người dân.

## Các rủi ro trọng yếu

Môi trường kinh doanh năm 2023 cũng như những năm sắp tới tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn, thử thách bất ngờ. Điều này đã thúc đẩy Công ty tập trung nhiều nỗ lực hơn trong công tác quản trị rủi ro.

Thông qua việc phân tích môi trường hoạt động kinh doanh trong ngắn, trung và dài hạn, các lĩnh vực trọng yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh, C69 đã xác định những rủi ro quan trọng mà Công ty phải ưu tiên quản lý bao gồm các nhóm rủi ro chính như sau: (1) Rủi ro chiến lược; (2) Rủi ro hoạt động; (3) Rủi ro tài chính; (4) Rủi ro tuân thủ.

### Rủi ro chiến lược



**Rủi ro kinh tế:** Tăng trưởng kinh tế: Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản.

**Rủi ro lạm phát:** Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Lãi suất: Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng.

**Rủi ro thương hiệu:** C69 vẫn luôn là thương hiệu uy tín ngành xây dựng trong nhiều năm liền. Tuy nhiên, nếu không quản trị tốt, duy trì và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ làm mất niềm tin của nhà đầu tư, khách hàng, đối tác cũng như tinh thần của CBNV vẫn có thể bị ảnh hưởng, đặc biệt là trước những nguồn thông tin không đủ tin cậy.

### Rủi ro hoạt động

**Rủi ro về an toàn lao động:** Đặc thù ngành xây dựng yêu cầu người lao động phải làm việc trong các điều kiện khắc nghiệt ảnh hưởng bởi các yếu tố như: thời tiết, độ cao, máy móc thiết bị nặng, sử dụng nhiều nhân công, tiến độ thi công gấp... với các rủi ro về an toàn.



**Rủi ro về đầu thầu:** Giai đoạn đầu thầu luôn thường trực nhiều rủi ro bao gồm: số lượng đối thủ ngày càng nhiều, bỏ giá không chính xác từ đối thủ, cạnh tranh không lành mạnh, thiếu nguồn thông tin đầu vào, kiểm soát chưa hết các hạng mục cần thực hiện, thiết kế bản vẽ chưa đầy đủ, ước tính số liệu chưa chính xác, tiến độ gấp rút...

**Rủi ro về nhân sự:** Con người luôn luôn là cốt lõi của quá trình xây dựng và phát triển Công ty. Tuy nhiên, một số biến động về nhân sự trong năm liên quan đến các cấp cũng phần nào ảnh hưởng đến tâm lý chung của tập thể CBNV. Tình trạng chảy máu chất xám có thể xảy ra trong bối cảnh số lượng đối thủ cạnh tranh trên thị trường ngày càng nhiều và cũng đòi hỏi nguồn nhân lực chất lượng cao.

### Rủi ro tài chính



**Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào:** Một dự án, công trình xây dựng là một quá trình kéo dài từ công tác chuẩn bị, thực hiện thi công, bàn giao và bảo hành. Quá trình đó gắn liền với hoạt động quản lý tài chính dự án. Ảnh hưởng từ biến động giá cả, các thay đổi về chính sách, các phát sinh ngoài kế hoạch hay nguồn vốn của chủ đầu tư đều có tác động không nhỏ đến sự thành công của dự án.

**Rủi ro trong quản lý vốn:** Là một doanh nghiệp với nguồn tài chính lành mạnh thông qua việc liên tục thắng những dự án đến từ những chủ đầu tư chất lượng và uy tín, cùng với khả năng quản lý dòng tiền hiệu quả, C69 đã tích lũy được một nguồn tiền mặt lớn, đảm bảo tính thanh khoản cao và tiến độ dự án. Nhưng cũng có thể nhận định, lượng tiền mặt của Công ty tiềm ẩn rủi ro liên quan đến trượt giá Việt Nam Đồng, đặc biệt là giai đoạn vừa qua khi tiền mặt thặng dư chủ yếu để vào tiền gửi ngân hàng với lãi suất chưa hấp dẫn.

### Rủi ro tuân thủ



**Rủi ro về pháp lý:** Hoạt động kinh doanh bất động sản của C69 tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Vì thế, những thay đổi, điều chỉnh trong hệ thống pháp luật, chính sách và văn bản hướng dẫn để phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

**Rủi ro về hợp đồng:** Áp lực từ khách hàng và thời hạn triển khai thi công có thể dẫn đến những lỗi hổng hợp đồng. Điều này sẽ trở thành điểm bất lợi, hậu quả là các bất đồng, tranh chấp và kiện tụng về sau.

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2022

**Kết thúc năm 2022, nền kinh tế Việt Nam đánh dấu sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ. Trong đó, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát tốt, các cân đối lớn được bảo đảm. Điểm sáng nổi bật là GDP năm 2022 đạt mức tăng cao nhất trong 11 năm kể từ năm 2011, ước tính con số tăng trưởng là 8,02%.**

Năm 2022, nền kinh tế xã hội Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao. Chỉ số lạm phát bình quân tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ, buộc các quốc gia trên thế giới phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Tuy nhiên, nhờ sự điều hành kịp thời và linh hoạt của Chính phủ, nền kinh tế Việt Nam đã đạt được mức tăng trưởng vượt bậc. Nhiều mục tiêu kinh tế - xã hội hoàn thành và vượt kế hoạch đề ra.

Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động bất thường với nhiều khó khăn, thách thức, nhưng hoạt động kinh tế - xã hội năm 2022 của Việt Nam đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp. Khép lại năm 2022, nền kinh tế Việt Nam đã đạt được nhiều con số đáng chú ý.

**GDP** năm 2022 **8,02%** so với cùng kỳ 2021

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản

**↑ 3,36%**

đóng góp **5,11%** vào tốc độ tăng trưởng

Khu vực công nghiệp và xây dựng

**↑ 7,78%**

đóng góp **38,24%** vào tốc độ tăng trưởng

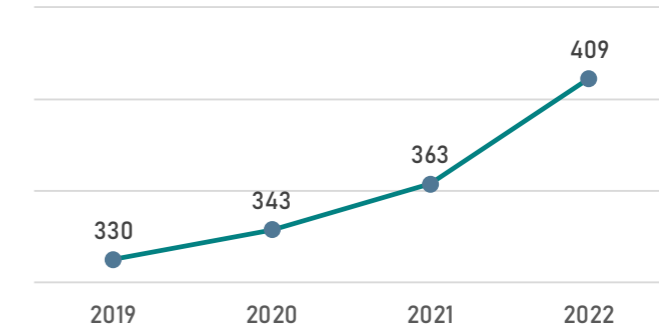
Khu vực dịch vụ

**↑ 9,99%**

đóng góp **56,65%** vào tốc độ tăng trưởng

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, 2022 là năm đầu tiên quy mô GDP của Việt Nam đạt 409 tỉ USD (tương đương 9,513 triệu tỉ đồng), tốc độ tăng là 8,02% so với năm trước do nền kinh tế được khôi phục trở lại, đây cũng là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022 (quý I tăng 5,05%; quý II tăng 7,83%; quý III tăng 13,71%; quý IV tăng 5,92%). GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 95,6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2022 theo giá hiện hành ước tính đạt 188,1 triệu đồng/lao động (tương đương 8.083 USD/lao động, tăng 622 USD so với năm 2021). Theo giá so sánh, năng suất lao động năm 2022 tăng 4,8% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỉ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2022 đạt 26,2%, cao hơn 0,1 điểm phần trăm so với năm 2021).

**GDP** từ 2019-2022



Nhờ tác động tích cực từ hoạt động kinh tế tiếp tục duy trì đà phục hồi và tăng trưởng khả quan, cùng với đó là cơ quan thuế, hải quan cũng tăng cường quản lý thuế. Tổng thu ngân sách Nhà nước năm 2022 tăng 15% so với năm 2021 và vượt 27,8% dự toán, tổng thu ước đạt 1,784.8 ngàn tỉ đồng, tổng chi ước đạt 1,562.3 ngàn tỉ đồng. Ngân sách Nhà nước bội thu gần 223 ngàn tỉ đồng trong năm.

Năm 2022, CPI trong nước cũng được kiểm soát rất tốt dù xu hướng lạm phát toàn cầu diễn ra rất mạnh mẽ. Tính chung cả năm 2022, CPI tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Duy trì lạm phát thấp đã góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, tạo điều kiện cho Chính phủ thực hiện nhiều chính sách tài chính, tài khóa trong hỗ trợ người dân, doanh nghiệp và cả nền kinh tế.

Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm chế, tỉ giá ít biến động đã giúp cho Việt Nam tiếp tục là điểm đến đầy hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể, trong năm 2022 nguồn vốn FDI cũng đạt con số thực hiện cao nhất trong vòng 5 năm. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỉ USD, tăng 13,5% so với năm trước.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh tình hình quốc tế diễn biến nhanh, phức tạp, khó lường, năm 2022, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam vẫn đạt kỉ lục trên 732,5 tỉ USD và Việt Nam xuất siêu tới 11,2 tỉ USD.

**CPI** năm 2022 **↑ 3,15%** so với cùng kỳ 2021

**FDI** **↑ 13,5%** cao nhất trong vòng 5 năm, đạt 22,4 tỉ USD so với cùng kỳ 2021

## CÂN CÂN THƯƠNG MẠI

Mỹ là TT xuất khẩu lớn nhất với kim ngạch ước đạt 109,1 tỉ USD. Trung Quốc là TT nhập khẩu lớn nhất với kim ngạch ước đạt 119,3 tỉ USD



## Nhập khẩu năm 2022

**360,65** tỉ USD

↑ **8,4%**  
so với năm 2021

↑ **37,4%**  
so với năm 2020

## Xuất khẩu năm 2022

**371,85** tỉ USD

↑ **10,6%**  
so với năm 2021

↑ **32,1%**  
so với năm 2020

## QUAY LẠI HOẠT ĐỘNG

**59.800**

↑ **38,8%**

## TẠM DỪNG - GIẢI THỂ

**73.800**

↑ **35,3%**

## CHỜ GIẢI THỂ

**50.800**

↑ **5,5%**

## GIẢI THỂ

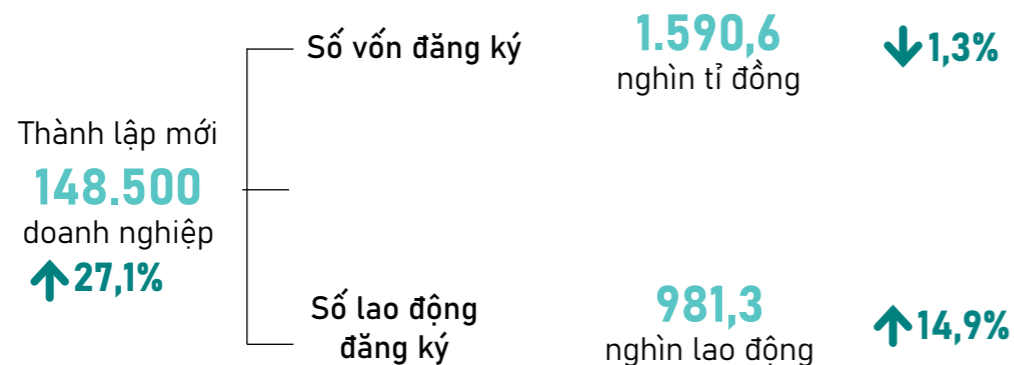
**18.600**

↑ **11,2%**

Năm 2022, cả nước có 148,5 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là 1.590,9 nghìn tỉ đồng và tổng số lao động đăng ký là 981,3 nghìn lao động, tăng 27,1% về số doanh nghiệp, giảm 1,3% về vốn đăng ký và tăng 14,9% về số lao động so với năm trước. Vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới trong năm 2022 đạt 10,7 tỉ đồng, giảm 22,3% so với năm trước. Nếu tính cả 3.172,7 nghìn tỉ đồng vốn đăng ký tăng thêm của 50,4 nghìn doanh nghiệp tăng vốn thì tổng số vốn đăng ký bổ sung vào nền kinh tế trong năm 2022 là 4.763,5 nghìn tỉ đồng, tăng 15,2% so với năm trước. Bên cạnh đó, còn có 59,8 nghìn doanh nghiệp quay trở lại hoạt động, tăng 38,8% so với năm 2021, nâng tổng số doanh nghiệp thành lập mới và doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong năm 2022 lên 208,3 nghìn doanh nghiệp, tăng 30,3% so với năm 2021. Bình quân một tháng có 17,4 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

Cũng trong năm 2022, số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn là 73,8 nghìn doanh nghiệp, tăng 34,3% so với năm 2021; gần 50,8 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể, tăng 5,5%; 18,6 nghìn doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể, tăng 11,2%. Bình quân một tháng có 11,9 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.

## TÍNH CHUNG NĂM 2022



## Về ngành Bất động sản - xây dựng

Năm 2022 là một năm đầy thử thách và đầy biến động đối với thị trường Bất động sản - xây dựng, nền kinh tế thế giới bất ổn và lạm phát là tác nhân chính dẫn đến nhu cầu tiêu dùng sụt giảm, trong đó bao gồm nhu cầu mua nhà và xây dựng. Đặc biệt, sự bất ổn của kinh tế toàn cầu tiếp tục leo thang trong bối cảnh cuộc xung đột địa chính trị vẫn diễn ra. Thị trường thiếu hụt nguồn cung nguyên vật liệu, chi phí đầu vào tăng cao khiến hoạt động sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng. Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn trong vận hành, hoạt động kinh doanh không hiệu quả dẫn đến tình trạng lỗ, nhiều doanh nghiệp trong khu công nghiệp trong năm không gia hạn thuê một phần hoặc toàn bộ mặt hàng sản xuất kinh doanh. Chính bởi vậy mà nhu cầu mua nhà giảm do thu nhập người dân bị ảnh hưởng.

Theo Bộ Xây dựng, trong nửa đầu năm 2022, nguồn cung mới các sản phẩm bất động sản tất cả các phân khúc đều rất hạn chế. Nguyên nhân là do việc siết chặt các thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản và sự kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, sự suy giảm của thị trường trái phiếu.

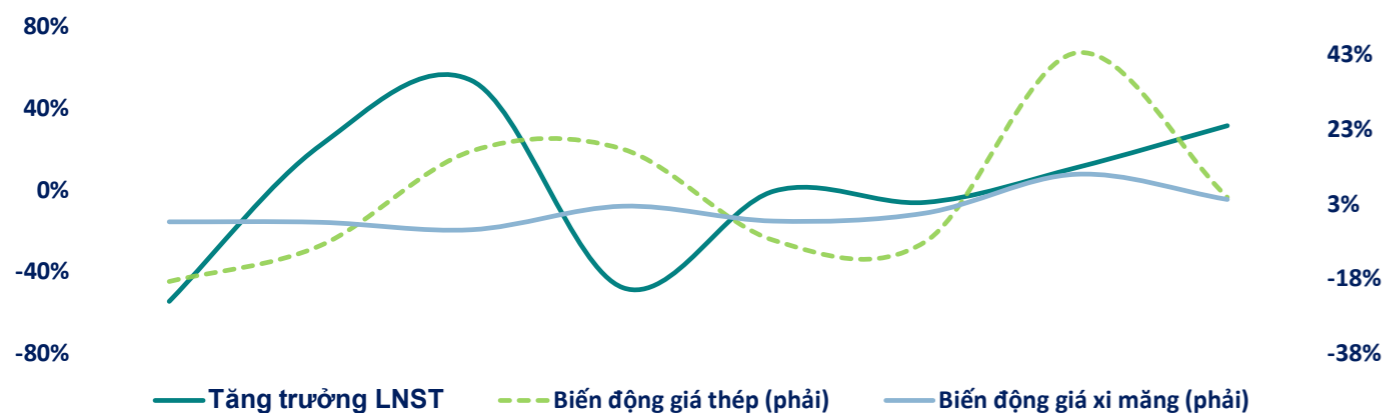
Ngành Xây dựng trải qua một năm 2022 với nhiều khó khăn khi doanh thu và lợi nhuận có dấu hiệu sụt giảm và suy yếu đáng kể từ quý II/2022. Các nhà thầu bất động sản bị ảnh hưởng nặng nề từ những biến động thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thiếu hụt vốn từ thị trường khiến thanh khoản suy giảm, đứt gãy dòng tiền là nguyên nhân chính làm chậm quá trình phát triển dự án.

Bên cạnh đó, giá nguyên vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng, bê tông, cát, gạch... tăng mạnh từ thời điểm cuối 2021 đến Quý III/2022, điều này làm gia tăng áp lực chi phí không nhỏ bởi chi phí nguyên vật liệu chiếm tỉ trọng rất lớn (~70%) trong giá thành xây dựng. Trong khi đó, các nhà thầu thường là đối tượng chịu hoàn toàn rủi ro trì trệ trong thời hạn hợp đồng, các gói thầu được ký kết trước và có độ trễ kể từ lúc ký hợp đồng cho đến lúc thi công khiến cho giá trúng thầu và giá thi công chênh lệch ngày càng lớn, xói mòn biên lợi nhuận và thậm chí có thể gây lỗ ở một số dự án.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu dùng cho sản xuất trong 6 tháng đầu năm tăng 6,04% so với cùng kỳ. Điều này đã ảnh hưởng nhiều nhà thầu trong nước. Trước ảnh hưởng từ giá nguyên vật liệu đầu vào, trong năm nhiều ông lớn trong ngành ghi nhận mức biên lợi nhuận giảm sâu.

Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp phải có những biện pháp để hạn chế ảnh hưởng của "bão giá" nguyên vật liệu. Doanh nghiệp cần có hướng đi gia tăng các hợp đồng thi công với chủ đầu tư uy tín, bố trí nguồn vốn đầy đủ, được cho phép điều chỉnh giá khi nhà nước thay đổi chính sách, thương thảo với chủ đầu tư và có những điều khoản về tránh rủi ro trượt giá.

### Biến động giá thép, xi măng và tăng trưởng LNST các DN ngành xây dựng



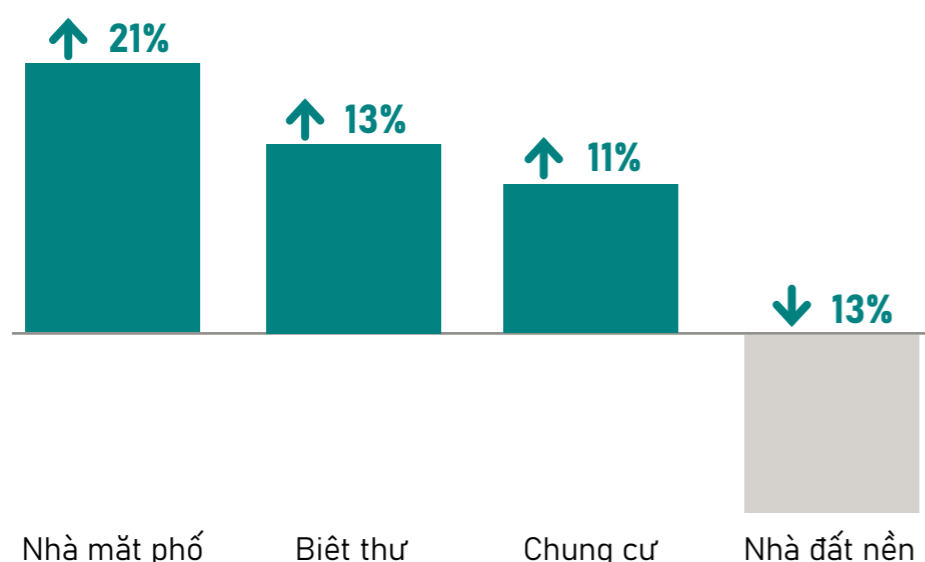
### Nhu cầu xây dựng, đầu tư mới nhà để ở

Nhu cầu xây dựng nhà ở ít chịu ảnh hưởng bởi những thay đổi ngắn hạn của môi trường kinh tế, do khoảng 93% thị trường xây dựng nhà ở tại Việt Nam là nhà tự xây tự ở. Tuy nhiên, các doanh nghiệp xây dựng nhà ở lớn có thị trường chính là các dự án nhà ở thương mại ít nhiều cũng khó tránh khỏi những tác động tiêu cực do năm 2023, thị trường bất động sản toàn cầu được dự báo sẽ diễn biến chậm lại.

Tuy nhiên, theo dự báo của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS) công bố tại Hội thảo "Bắt mạch thị trường bất động sản và dự báo", phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở bình dân sẽ tăng trưởng bởi dư địa phát triển đô thị vẫn đang thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Theo Bộ Xây dựng, dự báo nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021 -2030 sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại khu vực đô thị. Trong bối cảnh nhu cầu tăng nhưng nguồn cung của các dự án nhà ở còn hạn chế, giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP HCM khó có thể "hạ nhiệt".

Theo khảo sát của Công ty Savills Việt Nam, giá bán căn hộ sơ cấp bình quân tại Hà Nội hiện đạt 47 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng bình quân 5% theo quý trong năm 2022 và tăng mạnh so với năm 2021.

### LOẠI HÌNH BĐS ĐƯỢC TÌM KIẾM



Theo số liệu tổng hợp bởi Batdongsan.com.vn, trên thị trường bất động sản bán, nhà mặt phố, biệt thự, chung cư là những loại hình ghi nhận nhu cầu tìm kiếm tăng mạnh nhất, lần lượt ở mức 21%, 13% và 11%. Mức độ quan tâm nhà riêng và đất nền bán gần như không có sự thay đổi nhưng lượng quan tâm đối với đất dự án đã giảm 13% trong 10 tháng qua so với cùng kỳ 2021.

Chỉ số GDP của Việt Nam dự kiến tăng trưởng 8,2% cùng với CPI từ 3,8 - 4,2% cho thấy bức tranh chung duy trì tốc độ tăng trưởng, thu nhập người dân ổn định. Bên cạnh đó, tỉ lệ đô thị hóa ở Việt Nam còn thấp, tỉ lệ dân số đô thị hiện khoảng 40% và sẽ tăng lên khoảng 45% vào năm 2030. Với tốc độ tăng dân số và nhu cầu nhà ở hiện tại, mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu m<sup>2</sup> nhà ở đô thị. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, đến nay, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị với khoảng 155.800 căn, tương đương với tổng diện tích 7,8 triệu m<sup>2</sup>. Nguồn cung nhà ở xã hội đạt được từ thực tế còn một khoảng cách lớn so với kỳ vọng đặt ra.

### Mức độ đô thị hóa

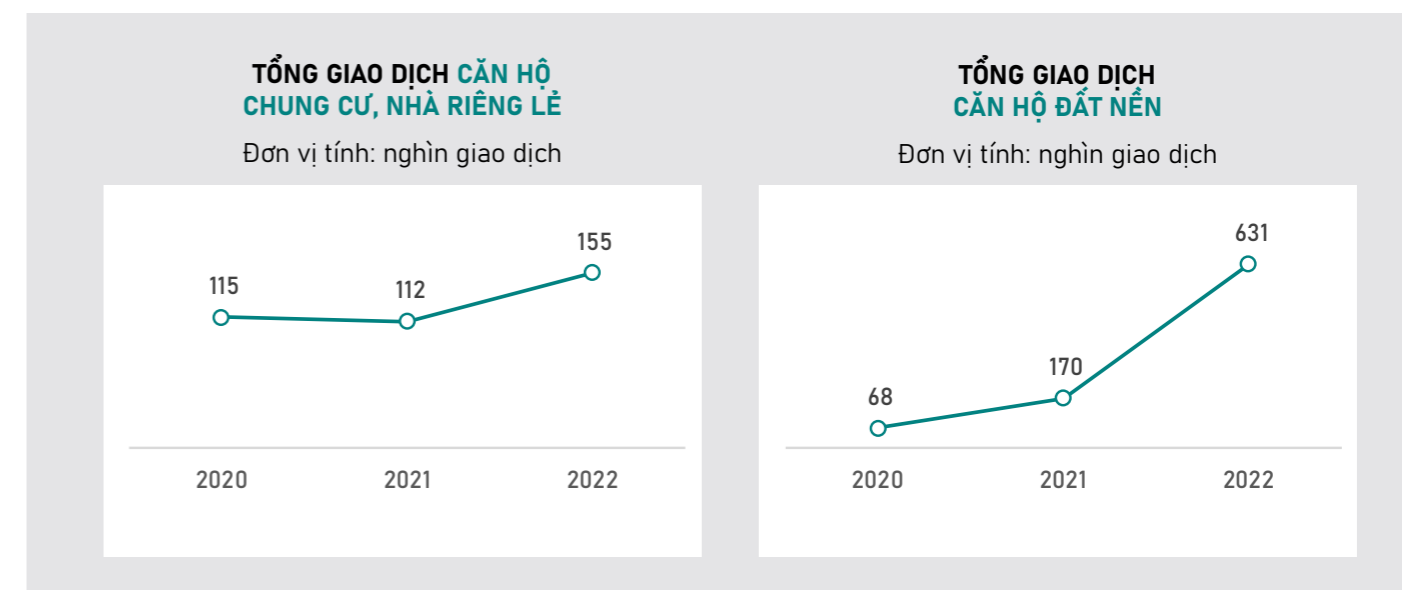


Về thống kê số lượng giao dịch bất động sản trong năm 2022, tính chung cả năm 2022, cả nước có 785.637 giao dịch bất động sản thành công, thì căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ có 154.756 giao dịch; đất nền có 630.881 giao dịch.

Theo Bộ Xây dựng, tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công tăng gần 39% so với năm 2021, lượng giao dịch thành công các quý trong năm không ổn định, tăng cao nhất vào quý II sau đó giảm, thấp nhất vào quý IV. Còn tổng lượng giao dịch đất nền thành công lại tăng khoảng 370% so năm 2021.

Tuy nhiên, lượng giao dịch đất nền thành công các quý năm 2022 cũng không ổn định, lượng giao dịch đất nền tăng mạnh nhất trong quý I, quý II, sau đó giảm mạnh vào quý III, tăng nhẹ ở quý IV so với quý III. Mặc dù vậy, cơ quan này kết luận "Nhìn chung khả năng hấp thụ của thị trường năm 2022 vẫn được đánh giá tốt hơn năm 2021".

### THỐNG KÊ LƯỢNG GIAO DỊCH BĐS



Trong các giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh mà Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ mới nêu ra, nhà ở xã hội là một trong những giải pháp hàng đầu. Mới đây, tại Hội nghị Thị trường bất động sản, Chính phủ đề xuất dành gói tín dụng 120.000 tỉ đồng cấp cho các ngân hàng thương mại để phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân... Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030" cũng được đẩy mạnh triển khai.

### Hỗ trợ từ nguồn tín dụng

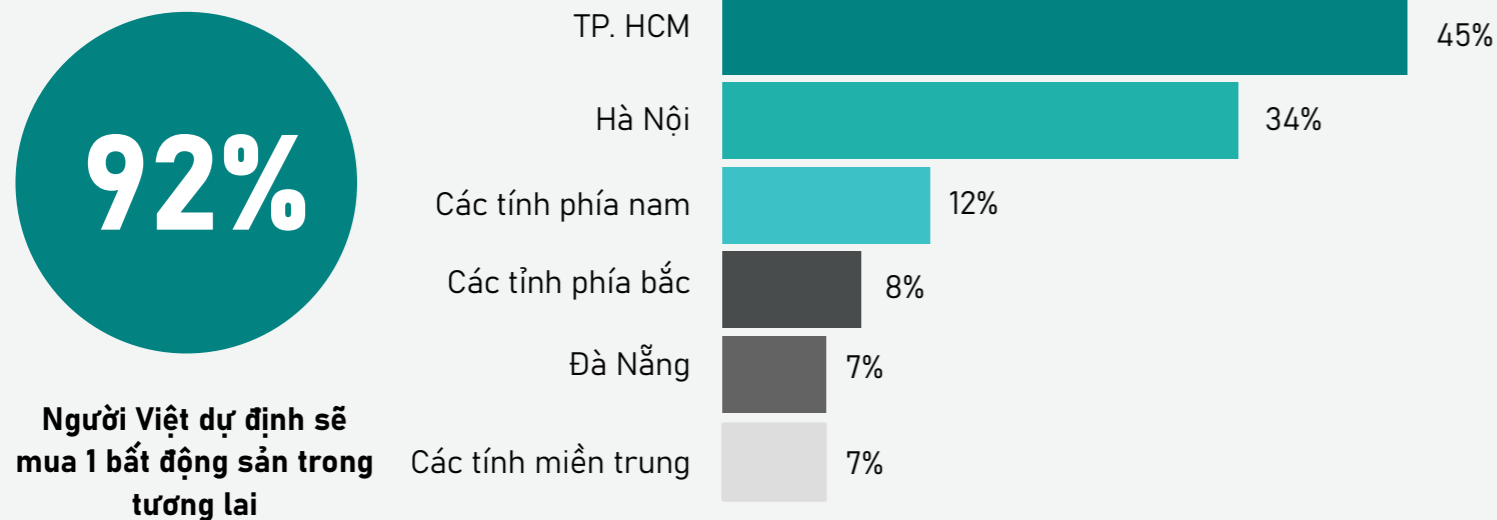
Theo ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho biết phân khúc nhà ở xã hội sẽ có sự khởi sắc trong thời gian tới khi các chính sách điều hành vĩ mô đều đang ưu ái cho phân khúc này. Không chỉ tăng trưởng về nguồn cung, thanh khoản của phân khúc này cũng sẽ mạnh bởi nhu cầu nhà ở của người dân rất cao. Họ đã tích lũy tiền bạc trong thời gian dài và chỉ chờ sản phẩm có giá tốt là họ sẽ mua ngay lập tức.

Trước đó, kể từ khi thị trường bất động sản trầm lắng, trong các cuộc họp nói room tín dụng của năm 2022, Ngân hàng Nhà nước cũng thể hiện rõ quan điểm ưu tiên tín dụng cho nhà ở xã hội. Trong quá trình kiểm soát tín dụng, các văn bản của Ngân hàng nhà nước đều quy định theo hướng kiểm soát rủi ro. Trong khi các khoản cho vay mua nhà ở có giá trị dưới 1,5 tỉ đồng và nhà ở xã hội thì áp dụng hệ số rủi ro là dưới 50% nhưng với các khoản cho vay kinh doanh bất động sản, hệ số rủi ro là 200%; khoản cho vay mua nhà từ 4 tỉ đồng trở lên sẽ có hệ số rủi ro là 150%. Rõ ràng, chính sách của Ngân hàng nhà nước hướng đến ưu tiên cấp tín dụng cho vay mua nhà ở phân khúc thấp.

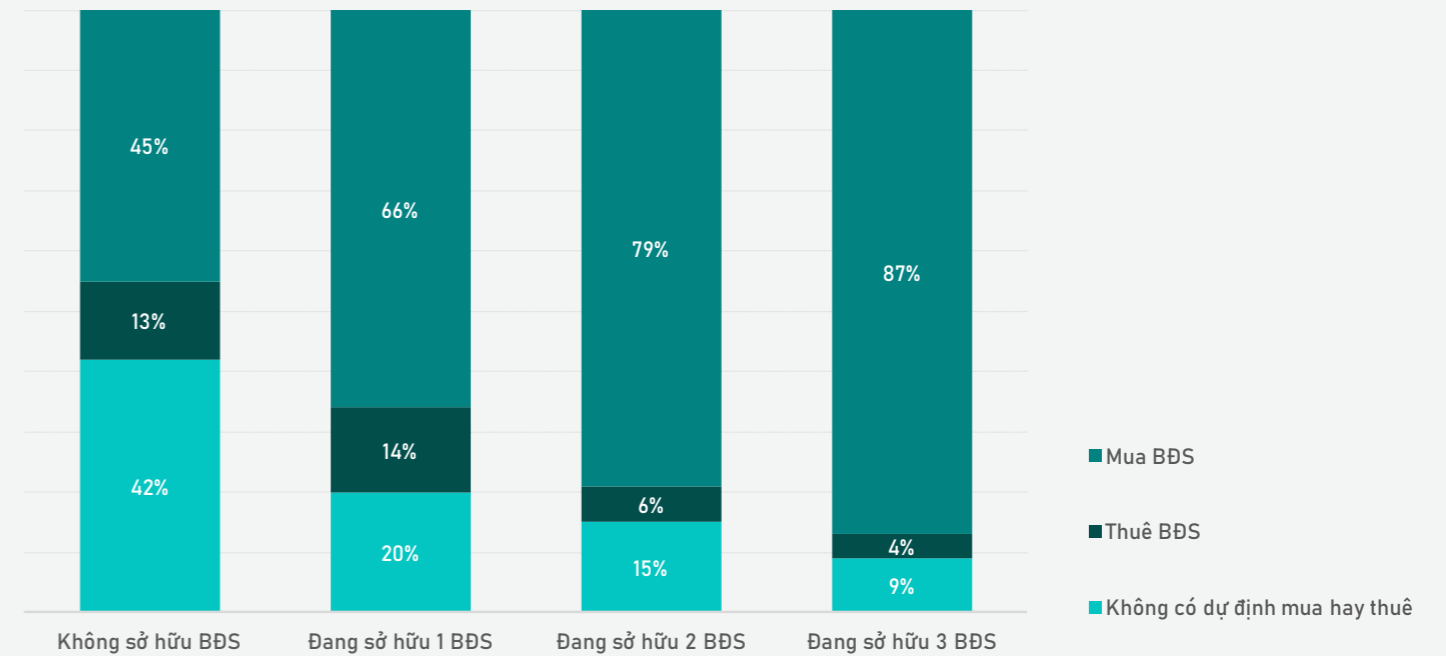
Các động thái trên của Chính phủ được giới chuyên gia đánh giá sẽ thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội. Trên thực tế, từ sau Tết đến nay, các kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã được các địa phương mạnh tay triển khai. Mới đây, UBND TP.Hà Nội ban hành Quyết định số 1186/QĐ-UBND phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở TP.Hà Nội, giai đoạn 2021-2025. Theo đó, Hà Nội đặt mục tiêu phát triển mới khoảng 1,215 triệu m2 sàn nhà ở thuộc phân khúc nhà ở xã hội.

## ĐỊA ĐIỂM DỰ ĐỊNH MUA BẤT ĐỘNG SẢN

TP. HCM và Hà Nội là 2 khu vực bất động sản được tìm kiếm nhiều nhất

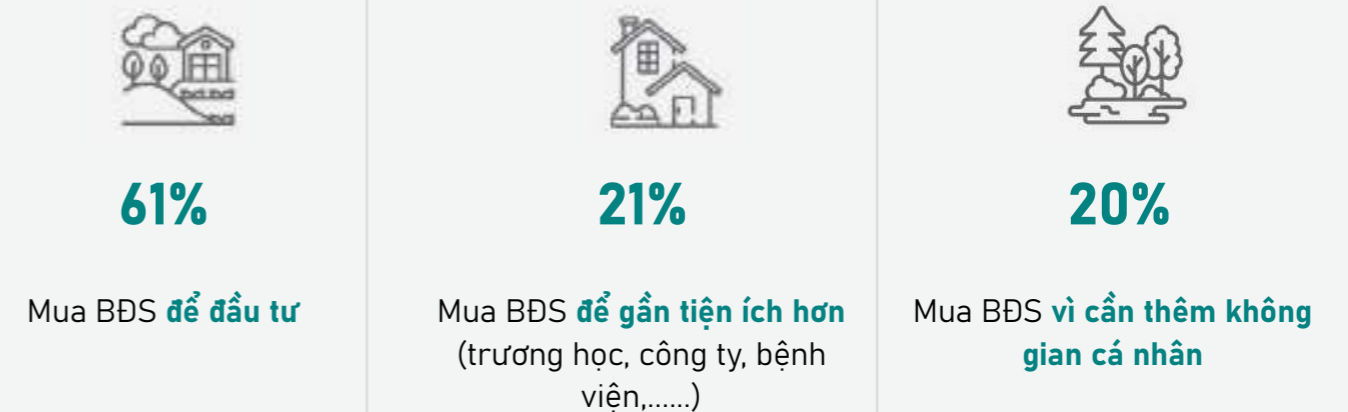


## XU HƯỚNG MUA/THUÊ BĐS TRONG 1 NĂM TỚI



**68% người tham gia khảo sát của Batdongsan.com.vn cho biết họ sẽ mua trong vòng 1 năm tới. Cùng nắm giữ nhiều BĐS, xu hướng muốn mua thêm nhà, đất của người tiêu dùng càng tăng.**

## TOP 3 LÝ DO DỰ ĐỊNH MUA BĐS NĂM 2023



# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Trải qua 20 năm hình thành và phát triển, Ban lãnh đạo Công ty luôn hiểu rằng một doanh nghiệp lớn mạnh là một doanh nghiệp luôn luôn phải thích ứng với quá trình phát triển và thay đổi của nền kinh tế - xã hội. Sự thay đổi của chu kỳ kinh tế, các yếu tố vĩ mô, các cải cách về chính sách pháp luật và chính sách kinh tế sẽ vừa là cơ hội, vừa là thách thức đối với doanh nghiệp để hướng tới mục tiêu phát triển bền vững; kỳ vọng trở thành một tập đoàn phát triển kinh tế vững mạnh, có mạng lưới và thị trường trải dài rộng khắp cả nước và vươn ra thị trường quốc tế.

## VỀ CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ, KINH DOANH

Năm 2022 là năm thứ 2 trong kế hoạch chuyển đổi 05 năm, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 tiếp tục kiên định với định hướng phát triển bền vững đã đặt ra thông qua việc tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, tiếp tục hoàn thiện bộ máy vận hành tinh gọn, năng động để đảm bảo mục tiêu phát triển song song với việc quản trị tốt rủi ro, hướng đến một doanh nghiệp có quy mô và chất lượng hàng đầu.

**Với tầm nhìn dài hạn, vươn tới trở thành tập đoàn kinh tế tiêu biểu của Việt Nam trong thế kỉ XXI dựa trên 03 trụ cột chính sau:**

### ➤ Bất động sản, xây dựng

Phát triển các dự án BĐS dân cư, BĐS công nghiệp và BĐS văn phòng, bán lẻ; định hướng phát triển mở rộng thêm loại hình BĐS nghỉ dưỡng lưu trú;

### ➤ Thương mại, dịch vụ

Kinh doanh phân phối và dịch vụ sửa chữa, chăm sóc ô tô; dịch vụ quản lý vận hành BĐS (dân dụng, công nghiệp, bán lẻ, lưu trú); các hàng hóa, vật liệu khác để hình thành hệ sinh thái sản phẩm hỗ trợ;

### ➤ Đầu tư tài chính

Đầu tư dài hạn vào các công ty có hoạt động hiệu quả trong các lĩnh vực thương mại, sản xuất, xây dựng, bất động sản.

Để đạt được tham vọng trên, C69 đang từng bước triển khai thực hiện các kế hoạch để hoàn thiện các mảnh ghép còn thiếu, qua đó hình thành hệ sinh thái kinh doanh có quy mô và nền tảng phát triển vững mạnh. Các chiến lược, định hướng chung được thực hiện nhất quán bao gồm:

- Chuyển dịch mạnh mẽ sang lĩnh vực bất động sản dân cư và bất động sản công nghiệp. Tập trung các dự án có tiềm năng, dư địa tăng trưởng tốt và pháp lý rõ ràng, minh bạch;
- Phát huy những thế mạnh sẵn có, giữ vững đà tăng trưởng của các lĩnh vực truyền thống, nhanh nhạy nắm bắt cơ hội đầu tư mở rộng đa lĩnh vực, đạt hiệu quả ổn định để phát triển theo xu hướng bền vững;
- Phát triển hệ sinh thái hoàn chỉnh, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư tại công ty con, công ty liên kết;
- Mở rộng mạng lưới hoạt động rộng khắp trên cả nước;
- Đẩy mạnh thương hiệu và truyền thông mạnh mẽ;
- Chuyển đổi số và phát triển con người là ưu tiên hàng đầu;
- Quản trị rủi ro hiệu quả và luôn luôn tuân thủ pháp luật.

01

## Đối với lĩnh vực bất động sản, xây dựng

Với nền tảng là một doanh nghiệp hoạt động lâu năm trong lĩnh vực thi công xây dựng, gia nhập lĩnh vực bất động sản từ năm 2018 và thành công trong việc triển khai đầu tư kinh doanh một số dự án bất động sản tại Bắc Ninh, Lâm Đồng, Đắk Nông... Hiện nay, C69 đang theo đuổi và phát triển mở rộng quỹ đất với quy mô trên 1.000 ha, trong đó khoảng 450 ha cho các dự án bất động sản công nghiệp, khoảng 550 ha cho các dự án bất động sản dân cư, đô thị, văn phòng... và dự kiến vẫn sẽ tiếp tục mở rộng trong các giai đoạn tiếp theo.

Bước sang năm 2023, Ban lãnh đạo Công ty nhận định tiếp tục sẽ là năm khó khăn đối với toàn ngành bất động sản. Tuy nhiên, C69 hiện đang có rất nhiều lợi thế và sẵn sàng tận dụng mọi cơ hội để làm bàn đạp phát triển trong giai đoạn tiếp theo, bao gồm:

- Trong lĩnh vực xây dựng:** Nhờ có sự chuẩn bị từ trước thông qua việc bắt kịp xu hướng đẩy mạnh đầu tư công của Chính phủ, kết quả hoạt động năm 2022 và các năm tiếp theo dự kiến sẽ rất khả quan. Trong năm 2022, C69 liên tiếp trúng nhà thầu các dự án đầu tư hạ tầng có nguồn vốn ngân sách (điển hình như hàng loạt các dự án cầu, đường, chỉnh trang hạ tầng, ... tại địa bàn tỉnh Sơn La) và hoàn thành đúng tiến độ, đạt được uy tín đối với các chủ đầu tư. Các hợp đồng gói đầu đã ký kết đảm bảo về dư địa tăng trưởng trong các năm tiếp theo. Về dài hạn, lĩnh vực xây dựng chắc chắn phát triển ổn định khi hàng loạt dự án BĐS bước vào giai đoạn xây dựng triển khai do có lợi thế chủ động trong việc lựa chọn nhà thầu là công ty thành viên hoặc lựa chọn nhà thầu là các đơn vị xây dựng có uy tín.
- Trong lĩnh vực bất động sản:** tính đến thời điểm hiện tại, giá trị tồn kho bắt đầu được ghi nhận doanh thu; tỉ lệ nợ vay thấp với quy mô vốn chủ sở hữu lớn; các dự án dự kiến triển khai giai đoạn tới đang sẵn sàng về mặt pháp lý để đẩy cao giá trị đầu tư, cho ra mắt sản phẩm khi thị trường có dấu hiệu khởi sắc và sẵn sàng linh hoạt điều chỉnh chính sách bán hàng theo diễn biến thị trường; quỹ đất sạch tự phát triển nên giá vốn thấp, có tiềm năng lợi nhuận cao; danh mục dự án tập trung chủ yếu vào BĐS công nghiệp và BĐS dân cư tại địa bàn các tỉnh, thành đang phát triển có nhu cầu chỉnh trang mở rộng đô thị, hoàn thiện cơ sở hạ tầng nên nhu cầu thực rất cao và được Nhà nước khuyến khích phát triển, thay vì các phân khúc BĐS cao cấp, nghỉ dưỡng mang tính chu kỳ và đặc thù hơn trong lựa chọn tập khách hàng...

02

## Đối với lĩnh vực thương mại, dịch vụ

C69 tiếp tục duy trì hoạt động thương mại vật liệu xây dựng truyền thống bên cạnh mảng kinh doanh thương mại đại lý phân phối ô tô (công ty con) để tận dụng kinh nghiệm, hiểu biết về thị trường cũng như đáp ứng các nhu cầu cho hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản của các công ty trong hệ sinh thái. Trong kế hoạch phát triển dài hạn, Ban lãnh đạo định hướng chuyển dịch cơ cấu thương mại dịch vụ sang hoạt động: (1) phân phối, dịch vụ sửa chữa chăm sóc xe ô tô; (2) đồng thời mở rộng các dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành bất động sản.

- Mảng thương mại phân phối và sửa chữa, chăm sóc xe ô tô:** Năm 2022, việc tiến hành M&A đại lý ủy quyền Hyundai Hải Dương là bước đi đánh dấu việc cụ thể hóa chiến lược của Ban lãnh đạo. Thực tế cho thấy, kết quả hoạt động của đại lý Hyundai Thành Công đã góp phần rất tốt vào kết quả doanh thu, lợi nhuận của C69. Đồng thời, việc chuyển hướng, mở rộng lĩnh vực thương mại, phân phối xe ô tô giúp tận dụng được tập khách hàng tiềm năng đang có sẵn của hoạt động bất động sản và tích hợp cho các sản phẩm nhà, xe trong hệ sinh thái đang theo đuổi.
- Trong lĩnh vực dịch vụ, bên cạnh dịch vụ chăm sóc sửa chữa xe ô tô:** gắn liền với mảng thương mại phân phối xe, dự kiến sẽ khai thác mảng quản lý, vận hành bất động sản, hướng đến các mảng hoạt động như các dự án bất động sản dân cư; các dự án bất động sản công nghiệp; các dự án bất động sản văn phòng cho thuê, sàn thương mại bán lẻ; ...

Tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư được đánh giá có hiệu suất sinh lời tốt, có dư địa tăng trưởng và thuộc thể mạnh của Công ty, sau đó tham gia đầu tư và tái cấu trúc quản trị, cơ cấu vốn và phân bổ lại danh mục hoạt động để tối đa hóa hiệu quả hoạt động.

Đến thời điểm hiện tại, bên cạnh các hoạt động tại Công ty mẹ, C69 đang sở hữu 03 công ty con và 02 công ty liên kết:

#### Công ty con:

- Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á: định hướng hoạt động trong mảng xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369: định hướng hoạt động trong mảng thương mại VLXD, kinh doanh bất động sản, phát triển bất động sản công nghiệp;
- Công ty TNHH Toàn Thắng: đại lý phân phối xe ô tô, dịch vụ chăm sóc sửa chữa xe ô tô.

#### Công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh: sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương: cho thuê tòa nhà thương mại, văn phòng; cho thuê nhà xưởng, kho bãi.

Trong chiến lược kinh doanh dài hạn, C69 vẫn sẽ tiếp tục tìm kiếm và đầu tư vào các doanh nghiệp có nền tảng tốt để tái cấu trúc và kiểm soát vận hành. Với nguồn lực tài chính mạnh, sở hữu các nhân sự có kinh nghiệm trong quản trị danh mục đầu tư, quản trị tài chính và có kinh nghiệm về ngành nghề đầu tư, công ty luôn tự tin rằng các khoản đầu tư sẽ mang lại hiệu suất sinh lời ổn định, dài hạn và hiệu quả.

## Về chiến lược quản trị doanh nghiệp và quản lý nguồn lực

### Tập trung vào hoàn thiện và xây dựng các mục tiêu chính

- Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, mô hình sở hữu vốn, phân cấp phân quyền điều hành quản lý; nâng cao vai trò vận hành độc lập của các khối, lĩnh vực hoạt động, công ty thành viên; quản trị theo nguyên tắc định hướng chiến lược và đánh giá hiệu quả vận hành;
- Tinh gọn bộ máy quản trị nội bộ, áp dụng các thông lệ và tiêu chuẩn mô hình quản trị bền vững và tuân thủ các nguyên tắc quản trị công ty đại chúng theo quy định của pháp luật;
- Hoàn thiện hệ thống báo cáo quản trị nội bộ, xây dựng bộ tiêu chí đánh giá hiệu quả hoạt động cho các khối, lĩnh vực hoạt động, công ty thành viên và áp dụng xuyên suốt, nhất quán cho toàn hệ thống tập đoàn.

### Về quản lý nguồn lực, tiến hành rà soát và sắp xếp phân bổ lại nguồn lực phù hợp để bảo đảm khai thác hiệu quả

- Nguồn lực vốn: các mục tiêu chính bao gồm xác định lĩnh vực kinh doanh chủ chốt; quản lý danh mục đầu tư qua việc phân bổ vốn vào các khoản đầu tư tiềm năng, thoái vốn khỏi các khoản đầu tư không hiệu quả; quản trị rủi ro thông qua việc đa dạng hóa danh mục đầu tư để giảm thiểu ảnh hưởng của tính chu kỳ;
- Nguồn lực con người: phân bổ nhân sự vào các vị trí phù hợp với năng lực, thể mạnh, kinh nghiệm nhằm đảm bảo vận hành hệ thống có hiệu quả và có kế hoạch nhân sự dài hạn. Công ty cũng chú trọng nâng cao vai trò của văn hóa doanh nghiệp và các giá trị bền vững để hướng tới sự phát triển ổn định lâu dài và là cơ sở để khẳng định thương hiệu Công ty.

## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



C69 luôn nhận thức sâu sắc về trách nhiệm của mình đối với môi trường tự nhiên - xã hội và đời sống của cộng đồng theo cả hướng tích cực và tiêu cực. Do đó, trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng đa dạng, mở rộng và quy mô ngày càng lớn, C69 càng chú trọng đầu tư hơn cho các vấn đề này. Đồng hành và phát triển các dự án mang lại giá trị cho môi trường luôn được Công ty xác định là hướng đi dài hạn với mục tiêu cụ thể sau:

### MÔI TRƯỜNG VÀ CÁC NGUỒN TÀI NGUYÊN THIÊN NHIÊN

Trên cơ sở tuân thủ tuyệt đối quy định của pháp luật trong phát triển dự án và các tiêu chí về Phát triển bền vững, tất cả các dự án của C69 đều lập Báo cáo Đánh giá tác động môi trường ĐTM. Các dự án do Công ty thực hiện luôn ưu tiên đảm bảo yếu tố xanh - sạch - đẹp, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt tại các dự án mà công ty đầu tư, cụ thể:

- **Giảm thiểu rác thải:** có cơ chế/kế hoạch phân loại rác tại nguồn ngay tại các khu dân cư, sinh hoạt; thiết kế phòng chứa rác có diện tích lớn đồng thời hợp tác cùng với các đơn vị có chức năng thu gom, xử lý rác thải theo tiêu chuẩn tối ưu và được cấp phép bởi Bộ Tài nguyên và môi trường.
- **Hạn chế hiệu ứng nhà kính:** ưu tiên phương án sử dụng các thiết bị và giải pháp tiết kiệm điện như hệ thống năng lượng mặt trời; sử dụng hệ thống điều hòa inverter; xây dựng các giải pháp giúp che chắn bức xạ mặt trời, giảm thiểu tối đa hiệu ứng nhà kính.
- **Tiết kiệm năng lượng:** tối ưu giải pháp, giám sát và yêu cầu nghiêm ngặt trong việc tiết kiệm năng lượng trong suốt quá trình thi công.

### SONG HÀNH, PHÁT TRIỂN CÙNG CỘNG ĐỒNG

- Không chỉ chăm sóc, hỗ trợ trong nội bộ doanh nghiệp, trong mục tiêu phát triển bền vững, C69 luôn đồng hành cùng chính quyền địa phương triển khai xuyên suốt nhiều hoạt động hỗ trợ, thiện nguyện; chú trọng hoạt động giáo dục, đào tạo, cấp học bổng... cho những cá nhân, tập thể có ý chí, tài năng, nỗ lực,... góp phần lan tỏa sứ mệnh và tạo nên những cơ hội phát triển tiếp theo, rộng hơn cho cả cộng đồng.
- Tài trợ, ủng hộ cho các tổ chức, dự án cộng đồng, đồng hành với những hoạt động vì đời sống văn hóa, tinh thần lành mạnh, cần thiết cho đồng bào, nhất tại các địa phương mà C69 có các dự án đang triển khai.





## CHƯƠNG 02

# Tình hình hoạt động

66 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

70 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

76 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

96 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

100 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

102 DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU 2022

103 THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH



## Tổng quan

Năm 2022 là một năm khó khăn toàn diện của ngành bất động sản. Thị trường bất động sản năm 2022 bao trùm bởi tâm lý tiêu cực, nhiều nhà đầu tư mất niềm tin vào thị trường, mất niềm tin vào các chủ đầu tư lớn.

Năm 2022, Ban lãnh đạo công ty đã nhanh nhạy nhận diện khó khăn đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, từ đó linh hoạt điều chỉnh lại mục tiêu và định hướng kinh doanh, tập trung sâu vào lĩnh vực thi công xây dựng và thương mại để kịp thời bù đắp cho phần doanh thu, lợi nhuận bị chậm lại từ các dự án bất động sản do khó khăn chung của thị trường.

Sự linh hoạt đã giúp C69 giữ vững tốc độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận và mang lại dòng tiền kịp thời cho doanh nghiệp trong giai đoạn các kênh dẫn vốn đều thắt chặt. Điều này được khẳng định qua doanh thu từ hoạt động xây lắp đạt 53,88 tỉ đồng tăng trưởng 39,3 tỉ đồng (tăng 271%), doanh thu từ hoạt động thương mại đạt 320,9 tỉ đồng, tăng trưởng 248,4 tỉ đồng (tăng 343%) so cùng kỳ năm 2021.

## Lĩnh vực xây dựng

Từ đầu năm 2022, C69 đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Lương Điền 2 (Lương Điền, Cẩm Giàng, HD) với diện tích 51,9 ha và tổng mức đầu tư 670 tỉ đồng. Bên cạnh đó các dự án đang triển khai trên địa bàn tỉnh Đak Nông, Hải Dương, Bắc Ninh cũng đang được đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng và ghi nhận doanh thu, kỳ vọng sẽ kịp trong Q1.2023. C69 chính thức trở thành nhà thầu thi công nhiều công trình, dự án lớn như: dự án tòa nhà thương mại, dịch vụ và văn phòng tại số 95 Nguyễn Lương Bằng, TP. Hải Dương, dự kiến đây sẽ là tòa nhà văn phòng kiểu mẫu và là văn phòng làm việc của C69 trong tương lai.

Một số hợp đồng xây dựng mới trên địa bàn tỉnh Sơn La như dự án khu nhà ở cao cấp trung tâm thị trấn Mộc Châu, gói thầu bảo dưỡng, sửa chữa cơ sở vật chất một số trường học, gói thầu thi công xây dựng Công trình đường Pa cấp tại huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La.

Quý IV/2022 đánh dấu nhiều dấu ấn khi công ty đã liên tiếp trúng thầu và ký hợp đồng 05 hợp đồng thi công xây dựng các dự án, công trình lớn nhỏ tại Hải Dương và Sơn La. Chắc chắn điều này sẽ góp phần giúp doanh nghiệp đứng vững trước khó khăn, thách thức và duy trì công ăn, việc làm cho cán bộ nhân viên và là tiền đề cho doanh thu, lợi nhuận trong năm 2023.

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH (tiếp theo)

## Lĩnh vực BĐS

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, C69 đặt mục tiêu năm 2023 đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện bàn giao nhà cho dân tại dự án Thôn Cả, Đông Côi, Thuận Thành, Bắc Ninh, đồng thời hỗ trợ cho Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Đông Á, công ty con của C69, đẩy nhanh việc hoàn thiện, bàn giao dự án Khu nhà ở Do Nha, Quế Võ, Bắc Ninh với kỳ vọng ghi nhận mức doanh thu 150 tỉ đồng dự kiến vào Quý II/2023, thúc đẩy hoạt động kinh doanh đối với các công ty con, công ty liên kết.

## Lĩnh vực thương mại

Về lĩnh vực thương mại, trong năm 2022, C69 đã hoàn thiện thủ tục M&A thành công Công ty TNHH Toàn Thắng vào hồi tháng 5. Đây là đơn vị đại lý 3S ủy quyền của Tập đoàn Thành Công với thương hiệu ô tô Hyundai, hiện đứng đầu thị phần tại Hải Dương. Thương vụ M&A đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển lĩnh vực thương mại cũng như mở ra nhiều cơ hội lớn từ việc hợp tác, bổ sung nguồn lực đối với cả hai bên về tài chính, nhân sự, khách hàng, quản lý... đây là bước đi đúng hướng, thể hiện bằng kết quả đóng góp gần 50% tổng doanh thu và 25% lợi nhuận sau thuế của C69.

## Cơ cấu doanh thu qua các năm

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2019       | Năm 2020       | Năm 2021       | Năm 2022         |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa                   | 222.814        | 209.496        | 232.500        | 899.722          |
| Doanh thu bán thành phẩm                 | 35.257         | 24.798         | 25.221         | 24.591           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 2.682          | 512            | 4.522          | 34.108           |
| Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê | 0              | 665            | 513            | 1.569            |
| Doanh thu kinh doanh BĐS (dự án Ninh Xá) | 44.840         | 32.668         | 26.747         | 0                |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng              | 81.723         | 59.228         | 48.570         | 87.879           |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>387.317</b> | <b>327.368</b> | <b>338.074</b> | <b>1.047.869</b> |

Do gặp nhiều bất lợi từ bối cảnh thị trường, nền kinh tế nói chung, cũng như khó khăn trong việc triển khai dự án mới và thu hồi công nợ các dự án cũ, kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2022 của Công ty không đạt kỳ vọng. Cụ thể, các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận và lãi cơ bản trên cổ phiếu đều không đạt mức cao.

## Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2021

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                         | Năm 2021 | Năm 2022  | %Thực hiện 2022 so với 2021 |
|----------------------------------|----------|-----------|-----------------------------|
| Doanh thu thuần                  | 338.070  | 1.047.473 | 209,84%                     |
| Lợi nhuận hợp nhất trước thuế    | 21.267   | 35.676    | 67,75%                      |
| Lợi nhuận hợp nhất sau thuế      | 16.618   | 28.526    | 71,65%                      |
| Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ | 16.544   | 25.714    | 55,43%                      |
| EPS (VND/CP)                     | 277      | 475       | 71,65%                      |

## Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất so với kế hoạch năm 2022

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu             | Kế hoạch năm 2022 | Thực hiện năm 2022 | %Thực hiện 2022 so với kế hoạch |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|
| Doanh thu            | 1.600.000         | 1.047.473          | 65,47%                          |
| Lợi nhuận trước thuế | 60.000            | 35.676             | 59,46%                          |
| Lợi nhuận sau thuế   | 48.000            | 28.526             | 59,43%                          |
| Vốn chủ sở hữu       | 798.000           | 600.000            | 75,19%                          |
| Tỷ lệ cổ tức dự kiến | 4%-6%             |                    |                                 |

Trong năm 2022, việc tăng cường hoạt động đầu tư M&A hiệu quả cùng với việc điều chỉnh mục tiêu kinh doanh vào các lĩnh vực mà công ty đang có thế mạnh, C69 ghi nhận doanh thu hợp nhất đạt 1.047 tỉ đồng, tăng 209,84% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế đạt 28,52 tỉ đồng, tăng 71,65% so với cùng kỳ năm 2021. Kết thúc năm 2022, tổng tài sản của C69 đạt hơn 1.366 tỉ đồng, tăng 52% so với cùng kỳ 2021, với chỉ số nợ vay dài hạn/vốn chủ sở hữu 0,8 lần và chỉ số thanh khoản 2,2 lần, nằm ở mức tốt so với các doanh nghiệp cùng lĩnh vực, đáp ứng tốt nhu cầu thanh khoản cho hoạt động kinh doanh.

# TỔ CHỨC NHÂN SỰ



**282**  
NGƯỜI

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG  
TÍNH ĐẾN NGÀY  
31/12/2022



**4,5**  
TRIỆU ĐỒNG  
/NGƯỜI/THÁNG

THU NHẬP BÌNH  
QUẦN NĂM 2022

## Nhân sự và chính sách nhân sự

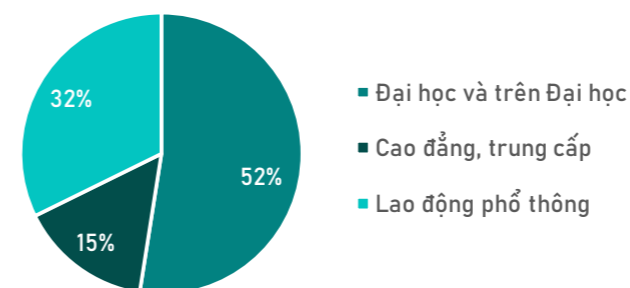
C69 có tổng cộng 282 nhân sự toàn thời gian trong năm 2022, ko phải là là con số lớn so với các doanh nghiệp cùng ngành. Thay vào đó, công ty luôn chú trọng bổ sung người phù hợp và nâng cao hiệu suất của đội ngũ đang có; luôn quan tâm, thực hiện đầy đủ phúc lợi về mặt vật chất và đảm bảo đời sống tinh thần, mang đến những giá trị từ bên trong cho nhân viên.

C69 bảo đảm các chính sách, quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người lao động cũng như nghiêm túc tuân thủ các quy định pháp luật, tham gia bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.

Do đặc thù ngành nghề và tính chất công việc, tỉ lệ nhân viên nam chiếm đa số (85%) so với nhân viên nữ (15%). Trong đó, đa phần nhân viên nữ tập trung tại các phòng ban tại trụ sở, văn phòng giao dịch, chỉ một số ít làm công việc kế toán, thủ kho tại các công trường.

| STT       | Chỉ tiêu                                   | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
|-----------|--|------------|------------|
| <b>I</b>  | <b>Theo trình độ lao động</b>              | <b>179</b> | <b>282</b> |
| 1         | Trình độ Đại học và trên Đại học           | 53         | 148        |
| 2         | Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp | 12         | 43         |
| 3         | Lao động phổ thông                         | 114        | 91         |
| <b>II</b> | <b>Theo đối tượng lao động</b>             | <b>179</b> | <b>282</b> |
| 1         | Lao động trực tiếp                         | 62         | 159        |
| 2         | Lao động gián tiếp                         | 114        | 121        |
| 3         | Lao động học việc, thử việc                | 03         | 02         |

### Tỉ lệ lao động theo trình độ (đơn vị: %)

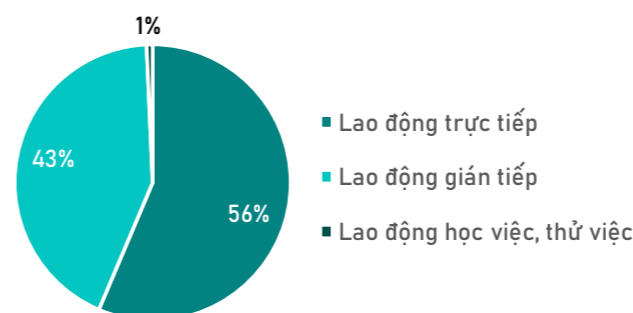


Tổng số nhân sự làm việc tại C69 trong năm 2022 ghi nhận tăng 103 người so với năm 2021, tương ứng mức tăng hơn 1,5 lần.

Cơ cấu lao động theo trình độ tại C69 trong năm 2022 có sự thay đổi khá lớn khi nhóm lao động trình độ Đại học và Trên đại học tăng thêm 95 người, chiếm tỉ trọng 52% trong cơ cấu tổng lao động, tăng mạnh so với mức 30% năm 2021.

Nhóm lao động trình độ cao đẳng, trung cấp tăng lên 43 người, đóng góp 15% vào cơ cấu tổng lao động, tăng so với mức 7% của năm 2021. Nhóm lao động phổ thông ghi nhận giảm về cả số lượng và tỉ trọng, số lao động nhóm này trong năm 2022 là 91 lao động, chiếm 32% tổng lao động toàn công ty, giảm so với mức 64% năm 2021.

### Tỉ lệ lao động theo đối tượng (đơn vị: %)



Cơ cấu lao động theo đối tượng cũng ghi nhận thay đổi khá lớn khi tỉ trọng lao động trực tiếp được cải thiện đáng kể, chiếm hơn 56% tổng lao động, tăng mạnh số với mức 35% năm 2021.

Tỉ trọng của nhóm lao động gián tiếp và học việc, thử việc đều giảm, lần lượt đạt 43% và 1% trên tổng số lao động Công ty.

# TỔ CHỨC NHÂN SỰ (tiếp theo)



## Chế độ làm việc

- **Đối với khối văn phòng**, tổ chức làm việc 8h/ngày, 6 ngày/tuần. Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Văn phòng làm việc được thiết kế, xây dựng khang trang, thoáng mát; cơ sở vật chất, trang thiết bị luôn được bảo trì, bảo dưỡng kịp thời, đảm bảo điều kiện làm việc tốt nhất.
- **Đối với khối người lao động tại công trường**, thời gian cụ thể được quy định phù hợp với đặc điểm từng công trường và từng giai đoạn thi công. Lực lượng lao động trực tiếp được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và có đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.



## Chính sách phát triển nguồn nhân lực

- Để Công ty luôn có được nguồn nhân lực dồi dào, chuyên nghiệp và hiệu quả, đồng thời, cũng nhằm giúp mỗi thành viên có cơ hội phát huy năng lực, thăng tiến tương ứng với tiềm năng và công sức, C69 liên tục thực hiện các chương trình hướng dẫn, kèm cặp phù hợp với điều kiện thực tiễn. Tiêu chí chung cho tất cả các hình thức đào tạo là giúp cho các tiềm năng của các cá nhân được phát huy cao nhất. Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức các buổi đào tạo, trao đổi nội bộ nhằm giúp nhân viên nâng cao hiểu biết về các lĩnh vực còn thiếu kiến thức.
- Công ty cũng chú trọng việc quy hoạch và phát triển đội ngũ lãnh đạo kế thừa thông qua việc luân chuyển công việc, bổ nhiệm giữ các chức danh quản lý để học hỏi từ thực tế công việc và từ lãnh đạo cấp cao của Công ty.
  - Trong kế hoạch phát triển đội ngũ nhân sự, C69 hiện đang áp dụng nhiều hình thức đào tạo phù hợp với từng nhu cầu thực tế. Tiêu chí chung cho tất cả các hình thức đào tạo là giúp cho các tiềm năng của các cá nhân được phát huy cao nhất.
  - C69 đã tổ chức nhiều hoạt động đào tạo nội bộ, khóa học cho đội ngũ từ cấp quản lý trở lên, bao gồm nhiều chương trình, hoạt động với các giảng viên, chuyên gia uy tín. Tiêu biểu là chuỗi chương trình “Đào tạo nghiệp vụ tài chính kế toán trong doanh nghiệp kinh doanh BĐS” tổ chức vào Tháng 10/2022.

## TỔ CHỨC NHÂN SỰ (tiếp theo)



### Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp

- **Chính sách lương:** Công ty xây dựng quy chế về quản lý và phân phối tiền lương áp dụng thống nhất trong toàn Công ty dựa vào cấp công việc, năng lực, chức vụ, bằng cấp, thang bảng lương và điều kiện kinh doanh. Hàng năm, Công ty luôn xem xét, điều chỉnh lương cho từng vị trí công việc để khuyến khích người lao động nâng cao năng suất và chất lượng lao động. Khối lao động trực tiếp tại các công trường được hưởng mức lương khoán theo quy chế của Công ty và theo thỏa thuận của Công ty với người lao động.
- **Chính sách thưởng:** Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng Quý, hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc.



Công ty áp dụng những chính sách thưởng như:

- Tháng lương thứ 13, thưởng vào các ngày lễ lớn (30/04, 01/05, 02/09,...); thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc; thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật.
- Công trường: Thi đua thi công đạt chất lượng tốt nhất, thi công nhanh nhất, sáng tạo; môi trường công trường xanh – sạch – an toàn.

Các khoản thưởng được xác định một cách công bằng và minh bạch dựa trên mức độ hoàn thành công việc của từng cá nhân và hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty.

- **Bảo hiểm và phúc lợi:** Công ty thực hiện theo đúng quy định pháp luật và đảm bảo toàn thể cán bộ công nhân viên đều được tham gia đầy đủ các chế độ bảo hiểm. Ngoài ra, Công ty còn áp dụng các chế độ phúc lợi: thăm hỏi ốm đau, trợ cấp cho các CBCNV có gia cảnh khó khăn; du lịch, nghỉ mát,...

# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



Năm 2022 là một năm đạt được nhiều kết quả rõ nét đối với việc tiếp tục triển khai các dự án đã được phê duyệt chủ đầu tư và phát triển các dự án mới, bổ sung quỹ đất dự án và mở rộng các dự án trên địa bàn các tỉnh thành cả nước. Một số dự án bất động sản Công ty đã và đang triển khai như sau:

- **Tại địa bàn tỉnh Bắc Ninh:** Khu dân cư Thôn Cả Đông Côi; Khu nhà ở xã Ninh Xá huyện Thuận Thành, Dự án khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ; ...
- **Tại địa bàn tỉnh Hải Dương:** Khu trung tâm văn hoá thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang; Cụm công nghiệp Lương Điền 2; Cụm công nghiệp Nghĩa An 3; Dự án Tòa nhà thương mại, dịch vụ và văn phòng tại thành phố Hải Dương; ...
- **Tại địa bàn tỉnh Đắk Nông:** Khu đô thị mới số 03, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa; Khu đô thị mới tổ 04, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa; ...
- **Tại địa bàn các tỉnh khác:** đang tiến hành tìm hiểu, nghiên cứu, khảo sát tại các tỉnh Tỉnh Ninh Bình, Sơn La, Tiền Giang...

Doanh thu ghi nhận trong mảng kinh doanh bất động sản hiện tại khoảng 30 - 40 tỉ đồng/năm, chủ yếu đến từ các dự án đã triển khai giai đoạn trước như dự án Thôn Cả, dự án Ninh Xá tại tỉnh Bắc Ninh. Tuy nhiên dự kiến giai đoạn từ 2023 trở đi sẽ là giai đoạn ghi nhận doanh thu bất động sản tăng trưởng mạnh nhờ sự tiếp nối kết quả giai đoạn phát triển dự án trước đó. Tất cả các dự án

của C69 đều đảm bảo tiêu chí tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp lý, phát triển hài hòa với môi trường đô thị chung. Công ty luôn đảm bảo tỉ lệ mảng xanh trong thiết kế - quy hoạch dự án và đầu tư thỏa đáng cho tiện ích - hạ tầng công cộng. Những yếu tố này góp phần giúp gia tăng sức hút đầu tư cho các dự án của C69 đối với cả khách hàng lẫn giới đầu tư.

**Các dự án Công ty đã được phê duyệt chủ đầu tư và các hợp đồng xây dựng đang trong thời gian triển khai thực hiện:**

## ► DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Dự án tại tỉnh Bắc Ninh



### Dự án đầu tư và xây dựng hạ tầng khu dân cư thôn Cả, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh                    |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty cổ phần xây dựng 1369  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Khu dân cư   |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 8,52 ha  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 172,8 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | Dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và kết thúc nghĩa vụ bảo hành ngày 12/11/2021. |



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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh  |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty cổ phần xây dựng 1369  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Khu dân cư   |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 2,84 ha<br>Dự án gồm: Xây thô 98 căn theo hồ sơ thiết kế BVTC đã được phê duyệt.   |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 141 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"><li>Thi công xây dựng 22 căn theo hồ sơ thiết kế</li><li>Tiến hành chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu đối với các căn đảm bảo điều kiện chuyển nhượng</li><li>Dự kiến trong năm 2023 sẽ tiến hành thi công xây dựng 76 căn theo hồ sơ thiết kế và tiến hành chuyển nhượng cho khách hàng.</li></ul> |



## Dự án tại tỉnh Bắc Ninh (tiếp theo)



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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Xã Ninh Xá, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh         |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty cổ phần xây dựng 1369                        |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Khu dân cư   |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 2,84 ha                              |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 57,84 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | Đang hoàn thiện hồ sơ để bàn hạ tầng kỹ thuật dự án. |

## Dự án tại tỉnh Hải Dương



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

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Liên danh Công ty cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD.  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Khu dân cư  |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 9,96 ha   |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 136,6 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tiến hành giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.</li> <li>Thực hiện xin cấp Giấy phép xây dựng và tiến xây dựng cơ sở hạ tầng sau khi có mặt bằng.</li> </ul> |

## Dự án tại tỉnh Hải Dương (tiếp theo)



### Dự án Cụm công nghiệp Lương Điền 2

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty cổ phần xây dựng 1369  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Cụm công nghiệp  |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 51,9 ha  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 638 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Năm 2022 là giai đoạn trình UBND huyện Cẩm Giàng phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.</li> <li>Dự kiến năm 2023 sẽ tiến hành giải phóng mặt bằng và cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm CN.</li> </ul> |

## Dự án tại tỉnh Đắk Nông



### Dự án khu dân cư số 3, phường Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Khu 3 , phường Nghĩa Trung, TP Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Liên danh Công ty cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển và Hạ tầng Nam Hà Nội.  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Khu dân cư - đô thị   |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 56.33 ha  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 678 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Lập và phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công để xin cấp phép xây dựng; dự kiến quý III/2023 thực hiện khởi công.</li> </ul> |



### Dự án khu đô thị mới Tổ 4, phường Nghĩa Đức, tỉnh Đắk Nông

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Tổ 4, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | CTCP Xây dựng 1369 liên danh cùng công ty con Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Đông Á  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Khu dân cư - đô thị   |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích: 71,99 ha  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 864 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Lập và phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công để xin cấp phép xây dựng; dự kiến quý III/2023 thực hiện khởi công.</li> </ul> |

### ► CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG



### Gói thầu số 10: Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị và đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công dự án cải tạo, nâng cấp đường huyện 195, đoạn từ Km4+300 – Km7+800

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Xã Hồng Quang và xã Ngô Quyền, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương.  |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Ủy ban nhân dân huyện Thanh Miện  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách.  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 23,5 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Liên danh nhà thầu xây dựng Công ty cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty cổ phần xây dựng và bất động sản An Phát NS - triển khai thi công nền đường, hệ thống thoát nước ngang đường.</li> <li>Tiếp tục thi công phần kết cấu nền, mặt đường và hệ thống thoát nước ngang, thoát nước dọc tuyến.</li> </ul> |

## ▶ CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG (tiếp theo)



### Gói thầu Xây dựng công trình trang trại chăn nuôi công nghệ cao Minh Việt Tiệp

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương  |
| <b>Chủ đầu tư</b>                    | Công ty TNHH MTV Minh Việt Tiệp  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 25,7 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoàn thành thi công các hạng mục: Nhà điều hành; Hệ thống chuồng trại chăn nuôi; Khu xử lý chất thải rắn; Nhà sát trùng.</li> <li>Tiếp tục triển khai thi công hệ thống xử lý nước thải và lắp đặt thiết bị xử lý nước thải.</li> </ul> |



### Gói thầu số 01: thi công xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty cổ phần Đầu tư Đông Sơn   |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Dân cư  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 39,87 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoàn thành việc thi công xây dựng theo nội dung hợp đồng.</li> <li>Dự kiến hoàn thiện và bàn giao chủ đầu tư vào tháng 03/2023.</li> </ul> |

## ➤ CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG (tiếp theo)



### Gói thầu số 09: Đường liên xã Mường Lựm – Yên Châu qua suối đi Tân Lập Mộc Châu (giai đoạn 1)

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La  |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | UBND huyện Yên Châu  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 23 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | Công trình được khởi công xây dựng ngày 05/01/2021, đã tiến hành thi công được 98%. Dự kiến hoàn thiện và bàn giao chủ đầu tư vào tháng 03/2023. |



### Gói thầu: Xây dựng công trình bảo dưỡng sửa chữa cơ sở vật chất một số trường học trên địa bàn huyện năm 2022 tại huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.  |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Phòng giáo dục Huyện Vân Hồ   |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách   |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 10,7 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | Đã thực hiện xong gói thầu sửa chữa, bảo dưỡng các điểm trường bàn giao đưa vào sử dụng và tiến hành quyết toán công trình. |

## ➤ CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG (tiếp theo)



**Gói thầu:** Thi công xây lắp công trình (tuyến 2: Km0--Km3+600) thuộc công trình: Nâng cấp đường từ trung tâm xã Chiềng Tương - Đìn Chí, Pom Khóc, xã Chiềng Tương, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Xã Chiềng Tương, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Yên Châu   |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách  |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | 5,2 km   |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 6,8 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Yên Châu.</li> <li>• Nhận mặt bằng và tiến hành thi công xây dựng.</li> <li>• Dự kiến hoàn thiện và bàn giao cho Ban quản lý vào Quý II/2024.</li> </ul> |



**Gói thầu:** thi công xây dựng Đường giao thông kết nối điểm di lịch rừng sinh thái Pa cốp, xã Vân Hồ, tỉnh Sơn La

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La               |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Phòng giáo dục Huyện Vân Hồ             |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 10,7 tỉ đồng                            |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | Gói thầu đang trong quá trình thi công. |

## ➤ CÁC DỰ ÁN TẠI CÔNG TY CON



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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh  |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á   |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích 7,47 ha   |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Dân cư – đô thị  |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 245 tỉ đồng  |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật 65% dự án.</li> <li>Triển khai xây thô, hoàn thiện một số lô đất tiếp giáp tuyến đường liên khu vực phía đông và phía nam dự án.</li> </ul> |



### Dự án Cụm công nghiệp Nghĩa An 3, Hải Dương

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Vị trí dự án:</b>                 | Xã Nghĩa An, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương   |
| <b>Chủ đầu tư:</b>                   | Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á  |
| <b>Quy mô dự án:</b>                 | Tổng diện tích 65,6 ha  |
| <b>Loại hình sản phẩm:</b>           | Cụm công nghiệp   |
| <b>Tổng giá trị đầu tư ước tính:</b> | 316 tỉ đồng   |
| <b>Tiến độ thực hiện:</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Giai đoạn trình UBND huyện Ninh Giang phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.</li> <li>Tiến hành giải phóng mặt bằng và cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm CN.</li> </ul> |

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TỔNG QUAN TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ VÀ HỢP NHẤT

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                          | Công ty mẹ |            | Hợp nhất   |            |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
| Tổng giá trị tài sản              | 755.569    | 864.565    | 898.772    | 1.366.338  |
| Doanh thu thuần                   | 324.631    | 408.631    | 338.070    | 1.047.473  |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 21.343     | 25.172     | 21.874     | 35.890     |
| Lợi nhuận khác                    | -620       | -257       | -607       | -214       |
| Lợi nhuận trước thuế              | 20.723     | 24.915     | 21.267     | 35.676     |
| Lợi nhuận sau thuế                | 16.168     | 19.695     | 16.618     | 28.526     |

Tính đến 31/12/2022, tổng tài sản theo BCTC hợp nhất và BCTC công ty mẹ năm 2022 của C69 đều tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2021. Cụ thể:

- Tổng tài sản công ty mẹ tăng mạnh 109 tỉ đồng tỉ đồng, tương đương 14,5%. Tổng tài sản hợp nhất tăng 468 tỉ đồng, tương đương hơn 52% so với năm 2021.
- Tuy gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của thị trường, nhưng nhờ vào chiến lược và tầm nhìn của Ban điều hành, doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ tăng mạnh, đạt hơn 420 tỉ đồng, tăng 26% so với cùng kỳ 2021, doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 1.048 tỉ đồng, tăng trưởng ấn tượng hơn 200% so với 2021.

Nhờ lực đẩy mạnh mẽ từ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận sau thuế công ty mẹ tăng hơn 22% với năm 2021 và đạt gần 20 tỉ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất cũng đã có sự cải thiện rõ rệt với mức tăng 66% và đạt gần 36 tỉ đồng.

So với năm 2021, tổng nguồn vốn công ty mẹ và hợp nhất tăng lần lượt 14% và 52%, tương đương lần lượt đạt hơn 865 tỉ đồng và hơn 1366 tỉ đồng trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không có nhiều biến động. Cụ thể do các nguyên nhân:

- Tổng nợ phải trả công ty mẹ và hợp nhất đều tăng đáng kể, cụ thể đạt gần 224 tỉ đồng và hơn 606 tỉ đồng tương ứng với mức tăng lần lượt 67% và 216%. Trong đó vay và nợ ngắn hạn tăng mạnh lần lượt đạt 224 tỉ và 571 tỉ đồng tương ứng mức tăng 69% và 276%.

## BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ, VỐN KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN ĐIỀU LỆ, VỐN KINH DOANH

### Cơ cấu nguồn vốn công ty mẹ tại 31/12/2022

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                            | Công ty mẹ     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 31/12/2022     | 31/12/2021     | % Tăng/giảm    |
| <b>Nợ phải trả</b>                  | <b>223.994</b> | <b>133.772</b> | <b>67,44%</b>  |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>223.379</b> | <b>131.557</b> | <b>69,80%</b>  |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 28.196         | 17.732         | 59,01%         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 11.416         | 0              | -              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 6.801          | 3.233          | 110,33%        |
| Phải trả người lao động             | 0              | 0              | -              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 2.690          | 121            | 2118,84%       |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 0              | 256            | -100,00%       |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 173.978        | 110.214        | 57,85%         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 298            | 0              | -              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                   | <b>615</b>     | <b>2.215</b>   | <b>-72,23%</b> |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 615            | 2.215          | -72,23%        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 0              | 0              | -              |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>641.090</b> | <b>621.797</b> | <b>3,10%</b>   |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>          | <b>865.084</b> | <b>755.569</b> | <b>14,49%</b>  |

### Cơ cấu nguồn vốn hợp nhất tại 31/12/2022

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                            | Hợp nhất         |                |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                     | 31/12/2022       | 31/12/2021     | % Tăng/giảm    |
| <b>Nợ phải trả</b>                  | <b>606.339</b>   | <b>191.836</b> | <b>216,07%</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>571.496</b>   | <b>151.866</b> | <b>276,32%</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 59.495           | 21.101         | 181,95%        |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 16.536           | 547            | 2921,13%       |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 8.194            | 3.257          | 151,58%        |
| Phải trả người lao động             | 1.724            | 76             | 2178,73%       |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 3.344            | 121            | 2658,26%       |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 157              | 264            | -40,37%        |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 481.748          | 126.499        | 280,83%        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 298              | 0              | -              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                   | <b>34.842</b>    | <b>39.970</b>  | <b>-12,83%</b> |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 34.456           | 39.970         | -13,80%        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 387              | 0              | -              |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>760.311</b>   | <b>706.936</b> | <b>7,55%</b>   |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>          | <b>1.366.650</b> | <b>898.772</b> | <b>52,06%</b>  |



## Cơ cấu tài sản ngày 31/12/2022

theo BCTC Công ty mẹ

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 31/12/2022       | 31/12/2021     | % Tăng/giảm   |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------------|
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>            | <b>1.258.374</b> | <b>805.864</b> | <b>56,15%</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 31.644           | 71.794         | -55,92%       |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 207.008          | 68.000         | 204,42%       |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 514.416          | 305.936        | 68,15%        |
| Hàng tồn kho                       | 498.650          | 359.594        | 38,67%        |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 6.655            | 541            | 1131,22%      |
| <b>Tài sản dài hạn</b>             | <b>108.276</b>   | <b>92.908</b>  | <b>16,54%</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn         | 0                | 153            | -100,00%      |
| Tài sản cố định                    | 44.636           | 38.822         | 14,98%        |
| Bất động sản đầu tư                | 2.078            | 2.516          | -17,39%       |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 365              | 136            | 167,95%       |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | 54.710           | 49.991         | 9,44%         |
| Tài sản dài hạn khác               | 6.487            | 1.290          | 402,79%       |
| <b>Tổng cộng tài sản</b>           | <b>1.366.650</b> | <b>898.772</b> | <b>52,06%</b> |

## Cơ cấu tài sản ngày 31/12/2022

theo BCTC hợp nhất

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 31/12/2022       | 31/12/2021     | % Tăng/giảm   |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------------|
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>            | <b>1.258.374</b> | <b>805.864</b> | <b>56,15%</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 31.644           | 71.794         | -55,92%       |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 207.008          | 68.000         | 204,42%       |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 514.416          | 305.936        | 68,15%        |
| Hàng tồn kho                       | 498.650          | 359.594        | 38,67%        |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 6.655            | 541            | 1131,22%      |
| <b>Tài sản dài hạn</b>             | <b>108.276</b>   | <b>92.908</b>  | <b>16,54%</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn         | 0                | 153            | -100,00%      |
| Tài sản cố định                    | 44.636           | 38.822         | 14,98%        |
| Bất động sản đầu tư                | 2.078            | 2.516          | -17,39%       |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 365              | 136            | 167,95%       |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | 54.710           | 49.991         | 9,44%         |
| Tài sản dài hạn khác               | 6.487            | 1.290          | 402,79%       |
| <b>Tổng cộng tài sản</b>           | <b>1.366.650</b> | <b>898.772</b> | <b>52,06%</b> |

## CÁC KHOẢN PHẢI NỘP THEO QUY ĐỊNH

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | Công ty mẹ   |              | % Tăng/giảm | Hợp nhất     |              | % Tăng/giảm |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
|                            | 31/12/2021   | 31/12/2022   |             | 31/12/2021   | 31/12/2022   |             |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 838          | 1.198        | 43%         | 838          | 1.198        | 43%         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.333        | 5.279        | 126%        | 2.354        | 6.569        | 179%        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 62           | 324          | 420%        | 65           | 427          | 554%        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>3.233</b> | <b>6.801</b> | <b>110%</b> | <b>3.257</b> | <b>8.194</b> | <b>152%</b> |

## TRÍCH LẬP CÁC QUỸ THEO LUẬT ĐỊNH

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                  | Công ty mẹ |            | Hợp nhất   |            |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                           | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | -          | 298,1      | -          | 298,1      |
| Quỹ đầu tư phát triển     | -          | 1.000      | -          | 1.000      |

## TỔNG DƯ NỢ VAY

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                  | Công ty mẹ     |                | Hợp nhất       |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | 31/12/2021     | 31/12/2022     | 31/12/2021     | 31/12/2022     |
| <b>Vay và nợ ngắn hạn</b> | <b>107.528</b> | <b>171.478</b> | <b>111.228</b> | <b>467.398</b> |
| Vay ngắn hạn ngân hàng    | 106.149        | 154.048        | 109.849        | 449.968        |
| Vay ngắn hạn cá nhân      | 1.379          | 17.430         | 1.379          | 17.430         |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>  | <b>1.456</b>   | <b>370</b>     | <b>1.456</b>   | <b>370</b>     |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 1.456          | 370            | 1.456          | 370            |

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÔNG TY CON

## CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG ĐÔNG Á



### Giới thiệu tổng quan

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 tháng 01 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 09 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á có mô hình hoạt động tương đối giống C69 nhưng có quy mô nhỏ hơn và tập trung chủ yếu tại địa bàn tỉnh Bắc Ninh với mức vốn điều lệ là 200 tỉ đồng.

#### Ngành nghề kinh doanh chính:

Tư vấn giám sát, thi công xây dựng công trình; mua bán vật liệu xây dựng; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP 1369



### Giới thiệu tổng quan

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 được thành lập ngày

# 24/12/2020

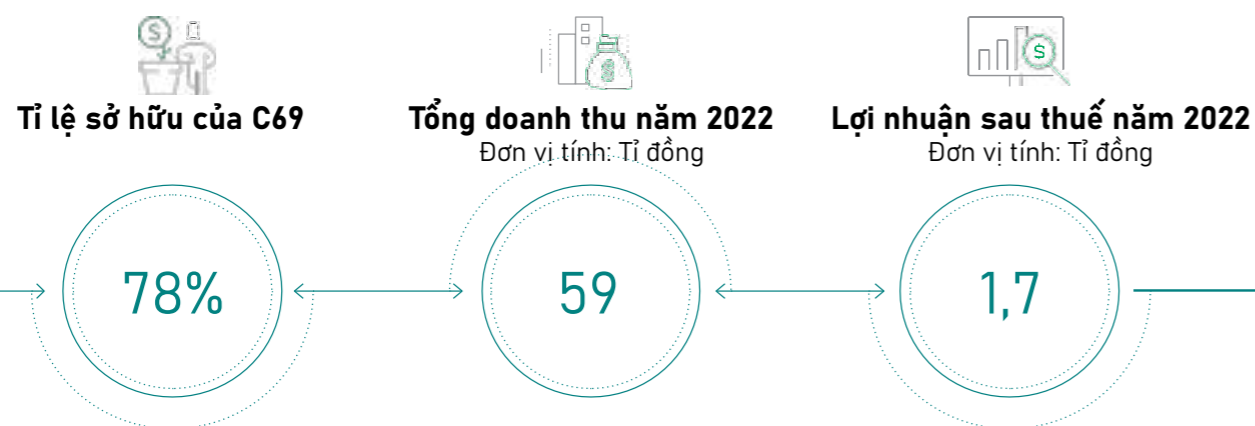
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0901344669, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Vốn điều lệ công ty là 135 tỉ đồng.

Kế hoạch năm 2023 Công ty vẫn duy trì hoạt động thương mại vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị bên cạnh đó công ty tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư phát triển dự án tại một số tỉnh: Nam Định, Sơn La...

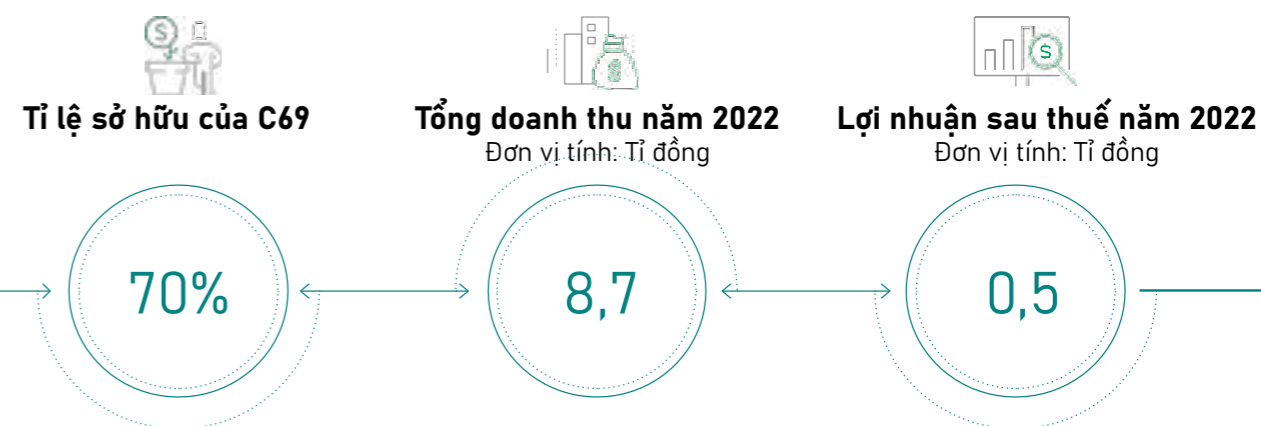
#### Ngành nghề kinh doanh chính:

Thiết kế, tư vấn giám sát thi công xây dựng; kinh doanh vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản.



#### Một số dự án mà Đông Á đang là chủ đầu tư:

- Dự án khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh – Quy mô 7.47 ha – Tổng mức đầu tư dự kiến trên 245 tỉ đồng.
- Khu dân cư số 04, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (Dự án liên danh cùng C69) – Quy mô 71.99 ha – Tổng mức đầu tư dự kiến 864 tỉ đồng.
- Cụm CN Nghĩa An 3, tỉnh Hải Dương – Quy mô 56.6 ha – Tổng mức đầu tư dự kiến 316 tỉ đồng.



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369 hiện đang mở rộng, phát triển trong mảng hoạt động kinh doanh, vận hành bất động sản công nghiệp. Đến nay, Công ty đã hợp tác giai đoạn đầu với 02 doanh nghiệp sở hữu quỹ đất khoảng 200 ha dự án đất công nghiệp và vẫn tiếp tục quá trình tìm kiếm, mở rộng quy mô phát triển.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÔNG TY CON (tiếp theo)

## CÔNG TY TNHH TOÀN THẮNG

### Giới thiệu tổng quan

Công ty TNHH Toàn Thắng được thành lập ngày

# 27/09/2002

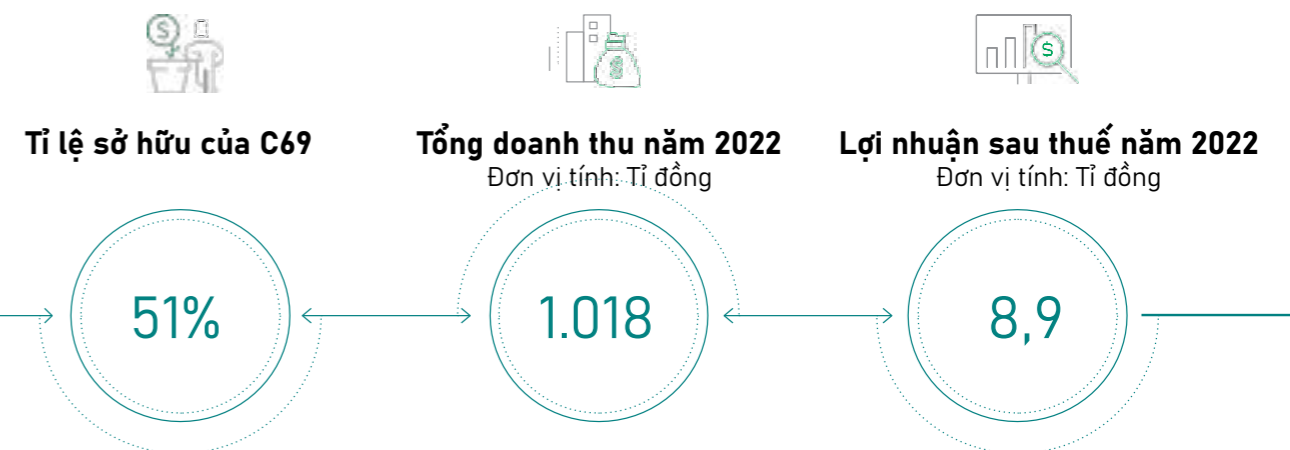
Công ty TNHH Toàn Thắng là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0402000179, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 09 năm 2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được SKHVĐT tỉnh Hải Dương 12 lần cấp bổ sung các GCNĐKDN. Hiện nay vốn điều lệ tại công ty là 60 tỉ đồng.

Kế hoạch năm 2023 Công ty vẫn tiếp tục duy trì và giữ vững thị phần đại lý Hyundai số 1 tại Hải Dương và mở rộng dịch vụ chăm sóc, sửa chữa xe ô tô và các xe có động cơ khác.

#### Ngành nghề 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 của Tập đoàn Thành Công tại Hải Dương với thương hiệu ô tô Hyundai & Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng, bảo hành xe ô tô, Trở thành thành viên trong hệ sinh thái C69 từ tháng 05/2022 nhưng với việc nắm giữ thị phần phân phối xe dẫn đầu tỉnh, tiềm năng phát triển của ngành ô tô và hoạt động kinh doanh ổn định, Công ty Toàn Thắng đã đóng góp tích cực vào kết quả doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của C69 trong năm 2022.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2022  
tính đến 31/12/2022

# 600

TỶ ĐỒNG

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

tại ngày 31/12/2022

- Tên cổ phiếu: CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 60.000.000 cổ phiếu

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

tại ngày 31/12/2022

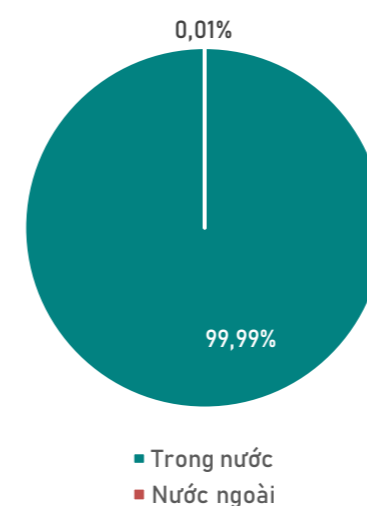
| Cổ đông           | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần sở hữu (cổ phần) | Tỉ lệ sở hữu (%) |
|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>Trong nước</b> | <b>2590</b>      | <b>59.997.000</b>                 | <b>99,99%</b>    |
| Tổ chức           | 5                | 3.012.600                         | 5,02%            |
| Cá nhân           | 2585             | 56.984.400                        | 94,97%           |
| <b>Nước ngoài</b> | <b>5</b>         | <b>3.000</b>                      | <b>0,01%</b>     |
| Tổ chức           | 0                | 0                                 | 0                |
| Cá nhân           | 5                | 3.000                             | 0,01%            |
| Cổ phiếu quỹ      | 0                | 0                                 | 0                |

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

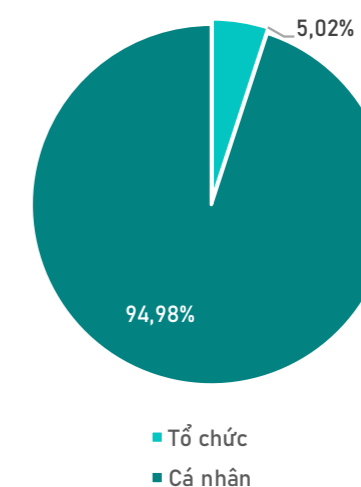
tại ngày 31/12/2022

| Cổ đông                                      | Số cổ phiếu | Tỉ lệ sở hữu (%) |
|--|-------------|------------------|
| Lê Tuấn Nghĩa                                | 5.019.750   | 8,37             |
| Công ty TNHH Đầu tư và thương mại Nam Phương | 3.000.000   | 5,00             |
| Nguyễn Bá Dũng                               | 5.000.000   | 8,33             |
| Vũ Hồng Quân                                 | 3.386.600   | 5,64             |
| Lưu Bảo Trung                                | 3.125.800   | 5,21             |

Cơ cấu sở hữu trong nước, nước ngoài



Cơ cấu sở hữu theo đối tượng nắm giữ



# DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU 2022

Năm 2022 là một năm đầy sóng gió của thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung với nhiều sự kiện mang tính chất bất ngờ và chưa từng xảy ra trong lịch sử khiến phần lớn nhà đầu tư tham gia trong thị trường trở nên thua lỗ.

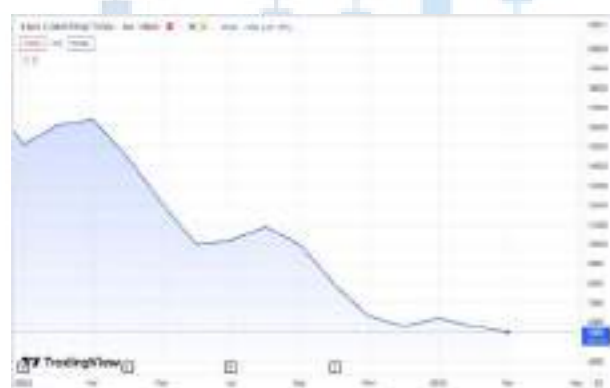
Chỉ số VN-Index vào tháng 01/2022 được ghi nhận đầy khởi sắc là 1479 điểm với đà tăng mạnh từ năm 2021, mang lại lợi nhuận cao, tạo sự hứng khởi cho phần đông các nhà đầu tư. Thị trường VN-Index dần xấu đi vào thời điểm cuối tháng 03/2022 và đầu tháng 04/2022 khi hàng loạt các công ty bất động sản lớn như FLC, Tân Hoàng Minh hay sàn chứng khoán Trí Việt... bị thanh tra kiểm tra về việc thao túng thị trường chứng khoán. Liên tiếp sau đó là những tin tức xấu trong nước cũng như ngoài nước làm ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường chứng khoán chung khiến VN-Index lao dốc 34.6% ghi nhận từ đỉnh 1540 điểm về 1007 điểm vào phiên giao dịch cuối cùng của năm (ngày 30/12/2022). Các nhóm cổ phiếu trụ cột như: bất động sản, cổ phiếu tài chính, cổ phiếu ngân hàng... ghi nhận nhiều mã cổ phiếu tại các công ty lớn liên tục sụt giảm từ 60% đến hơn 90% giá trị.

Cổ phiếu C69 nằm trong nhóm mã ngành Xây dựng và vật liệu cũng không tránh được những ảnh hưởng tiêu cực từ thị trường bất động sản nói chung. Giá cổ phiếu C69 ghi nhận sự sụt giảm 67% trong năm 2022. Đây là mức giá sụt giảm trung bình so với mặt bằng chung của thị trường chứng khoán.

## Thống kê giao dịch phát sinh năm vừa qua cổ phiếu C69:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Tổng số phiên                            | 249 phiên                     |
| Tổng khối lượng khớp lệnh                | 45.445.208 CP                 |
| Khối lượng giao dịch bình quân/ngày      | 116.381 CP                    |
| Khối lượng giao dịch cao nhất trong năm  | 1.451.600 CP (ngày 15/3/2022) |
| Khối lượng giao dịch thấp nhất trong năm | 3.100 CP (ngày 21/9/2022)     |

Biểu đồ giá giao dịch năm 2022



Biểu đồ khối lượng giao dịch năm 2022



# THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Trong giai đoạn phát triển mới 2021-2025, ban lãnh đạo Công ty cổ phần Xây dựng 1369 đã đề ra chiến lược: duy trì phát triển bền vững; đồng thời thực hiện mở rộng hoạt động kinh doanh sang nhiều địa phương và các quốc gia khác, liên tục tìm kiếm thị trường và các lĩnh vực kinh doanh mới.

Vì vậy, việc chuẩn bị nguồn lực tài chính cho Công ty nhằm đáp ứng hoạt động kinh doanh trong giai đoạn mới theo đúng kế hoạch và chiến lược đặt ra, việc tăng vốn chủ sở hữu là việc làm có tính chất hết sức cấp bách ngay trong năm 2023.

Đợt phát hành tăng vốn điều lệ năm 2022 đã được ĐHCĐ thường niên thông qua nhằm mục đích nâng cao năng lực tài chính của Công ty thông qua việc trả nợ gốc các khoản vay ngân hàng và bổ sung vốn lưu động. Ngoài ra, cũng góp phần đảm bảo cung cấp nguồn vốn kịp thời để triển khai các dự án mà Công ty đã trúng thầu, trúng chủ đầu tư; đồng thời nguồn vốn tăng thêm cũng giúp Công ty tiếp tục chiến lược M&A và duy trì sự chi phối tại công ty thành viên nhằm đáp ứng nhu cầu vốn triển khai các dự án của Công ty thành viên từ đó mang lại hiệu quả đầu tư vốn cho Công ty và gia tăng lợi ích cho cổ đông.

## Cụ thể, kế hoạch tăng vốn trong năm 2022 của C69 như sau:

| Phương án phát hành/chào bán                    | Số lượng cổ phiếu phát hành/chào bán | Tỉ lệ thực hiện quyền | Nguồn thực hiện                   | Thời gian dự kiến                           |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|
| Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021       | 1.800.000                            | 100:03                | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Trong năm 2023 khi có chấp thuận của UBCKNN |
| Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (*) | 42.000.000                           | 100:70                |                                   | Trong năm 2023 khi có chấp thuận của UBCKNN |

Tuy nhiên, xét trong giai đoạn kinh doanh trước mắt, nhu cầu huy động vốn của Công ty có sự thay đổi, vì vậy, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường được tổ chức vào ngày 05/11/2022, đã thông qua Điều chỉnh Phương án phát hành tăng vốn điều lệ năm 2022 bao gồm: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021. Cụ thể:

| Phương án phát hành/chào bán điều chỉnh     | Số lượng cổ phiếu phát hành/chào bán | Tỉ lệ thực hiện quyền | Nguồn thực hiện                   | Thời gian dự kiến                           |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|
| Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021   | 1.800.000                            | 100:03                | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Trong năm 2023 khi có chấp thuận của UBCKNN |
| Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 18.000.000                           | 10:03                 |                                   | Trong năm 2023 khi có chấp thuận của UBCKNN |

(\*) Tiến độ triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 28/22/2022 V/v triển khai phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được ĐHCĐ thông qua.
- Nghị quyết HĐQT số 09/2022/NQ-HĐQT ngày 28/11/2022 V/v thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Nghị quyết HĐQT số 10/2022/NQ-HĐQT ngày 28/11/2022 V/v thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Nghị quyết HĐQT số 03/2023/NQ-HĐQT ngày 21/03/2023 V/v thông qua rút hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng để điều chỉnh lại phương án triển khai cho phù hợp.

## CHƯƠNG 03

# Báo cáo Ban Tổng giám đốc

106 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

108 NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH VÀ DÒNG TIỀN

112 TÌNH HÌNH CÔNG NỢ VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

116 NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU LAO ĐỘNG, CHÍNH SÁCH,  
QUẢN LÝ

118 BÁO CÁO CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN

125 KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

126 CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

128 CĂN CỨ ĐỂ ĐẠT ĐƯỢC KẾ HOẠCH DOANH THU



# BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

## Tổng quan

Năm 2022 là một năm đầy biến động, chứng kiến nhiều thay đổi về kinh tế, thương mại cũng như chính trị trên Thế giới, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, với những định hướng đúng đắn, cùng sự chỉ đạo điều hành quyết liệt, sát sao của lãnh đạo công ty, sự đoàn kết, gắn bó, quyết tâm cao của tập thể CBNV toàn công ty, Công ty đã đạt được một số kết quả tiêu biểu sau:

## Kết quả SXKD so với cùng kỳ năm 2022 theo BCTC hợp nhất

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                         | Năm 2021 | Năm 2022  | % Thực hiện 2022 so với 2021 |
|----------------------------------|----------|-----------|------------------------------|
| Doanh thu thuần                  | 338.070  | 1.047.473 | 209,84%                      |
| Lợi nhuận trước thuế             | 21.267   | 35.676    | 67,75%                       |
| Lợi nhuận sau thuế               | 16.618   | 28.526    | 71,65%                       |
| Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ | 16.544   | 25.714    | 55,43%                       |
| ESP (VND/CP)                     | 277      | 475       | 71,65%                       |

## Cơ cấu doanh thu qua các năm theo BCTC hợp nhất

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2019       | Năm 2020       | Năm 2021       | Năm 2022         |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa                   | 222.814        | 209.496        | 232.500        | 899.722          |
| Doanh thu bán thành phẩm                 | 35.257         | 24.798         | 25.221         | 24.591           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 2.682          | 512            | 4.522          | 34.108           |
| Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê | 0              | 665            | 513            | 1.569            |
| Doanh thu kinh doanh BĐS (dự án Ninh Xá) | 44.840         | 32.668         | 26.747         | 0                |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng              | 81.723         | 59.228         | 48.570         | 87.879           |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>387.317</b> | <b>327.368</b> | <b>338.074</b> | <b>1.047.869</b> |

## Kết quả so với kế hoạch năm 2022 theo BCTC hợp nhất

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu             | Kế hoạch năm 2022 | Doanh thu năm 2022 | % Hoàn thành kế hoạch |
|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Doanh thu            | 1.600.000         | 1.047.473          | 65,47%                |
| Lợi nhuận trước thuế | 60.000            | 35.676             | 59,46%                |
| Lợi nhuận sau thuế   | 48.000            | 28.526             | 59,43%                |
| Vốn điều lệ          | 798.000           | 600.000            | 75,19%                |
| Tỉ lệ cổ tức dự kiến | 4%-6%             |                    |                       |

## Tổng doanh thu hợp nhất

**1.047** TỶ ĐỒNG  
Đạt **65,5%** so với kế hoạch 2022

## Lợi nhuận sau thuế hợp nhất

**28,5** TỶ ĐỒNG  
Đạt **59,4%** so với kế hoạch 2022

Năm 2022 là một năm cực kỳ khó khăn với các doanh nghiệp bất động sản, sự biến động khó lường của thị trường tài chính, chiến tranh thế giới...đồng thời chính sách thắt chặt quản lý của nhà nước về tiếp cận nguồn vốn đầu tư, tín dụng... do đó, doanh nghiệp và khách hàng đều trở nên vô cùng thận trọng trong các quyết định, mãi lực chậm lại, nhiều dự án phải thay đổi kế hoạch hoặc tìm những giải pháp triệt để hơn để sinh tồn. Theo đó, C69 cũng bị tác động không hề nhỏ đến việc triển khai các kế hoạch đã đề ra. Tổng doanh thu theo kế hoạch năm 2022 đã được ĐHCĐ thông qua là 1600 tỉ đồng, thực hiện 1047.49 tỉ đồng, tương đương thực hiện được 65.47% so với kế hoạch và tăng 209.84% so với năm 2021. Kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 48 tỉ đồng, thực hiện 28.525 tỉ đồng, tương đương 59.43% so với kế hoạch và tăng 72.04% so với năm 2021. Việc thực hiện M&A góp vốn vào Công ty TNHH Toàn Thắng vào tháng 05/2022 là một trong những thành công của C69 trong năm nay, giúp C69 ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu vượt bậc và ghi nhận lãi hợp nhất về công ty mẹ là 2,3 tỉ đồng.

# NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH VÀ DÒNG TIỀN

## Tình hình tài sản (theo BCTC hợp nhất)

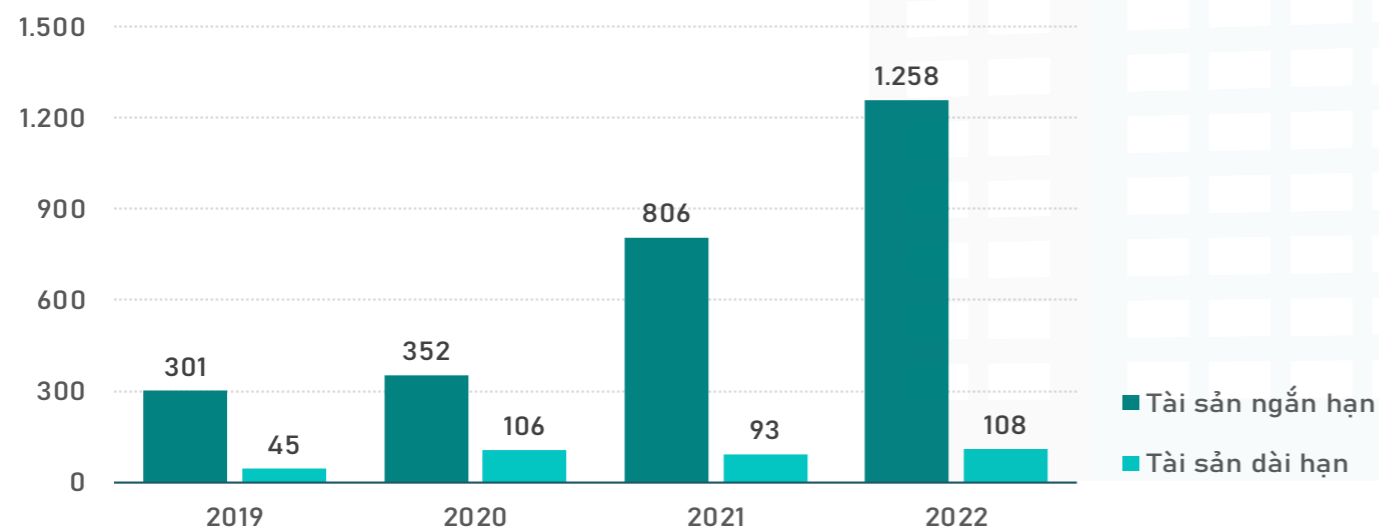
đơn vị tính: triệu đồng

| Năm              | 2019    | 2020    | 2021    | 2022      |
|------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Tổng tài sản     | 345.392 | 458.391 | 898.772 | 1.366.650 |
| Tài sản ngắn hạn | 300.570 | 352.011 | 805.864 | 1.258.374 |
| Tài sản dài hạn  | 44.822  | 106.380 | 92.908  | 108.276   |
| Nợ phải trả      | 189.196 | 143.845 | 191.836 | 606.339   |
| Nợ ngắn hạn      | 184.240 | 142.019 | 151.866 | 571.496   |
| Nợ dài hạn       | 4.956   | 1.826   | 39.970  | 34.842    |
| Vốn chủ sở hữu   | 156.196 | 314.546 | 706.936 | 760.311   |

TỔNG TÀI SẢN  
**1.366**  
TỶ ĐỒNG  
tăng 52,1% so  
với năm trước

Tính đến cuối năm 2022, tổng tài sản Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 đạt 1.366 tỷ đồng trong đó nợ phải trả/tổng tài sản chiếm 44% đây là tỉ lệ thấp so với các doanh nghiệp bất động sản cùng ngành. Trong đó, đáng chú ý là hàng tồn kho được ghi nhận ở các dự án Khu nhà ở Do Nha, Bắc Ninh (208,4 tỷ đồng), khu dân cư Thôn Cả, Đông Côi, Bắc Ninh (87,9 tỷ đồng), dự án Thái Học, Bình Giang, Hải Dương (17 tỷ đồng). Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 đạt 28.5 tỷ đồng, tăng gần 72% so với năm 2021.

## Cơ cấu tài sản (theo BCTC hợp nhất)



## TÀI SẢN NGẮN HẠN

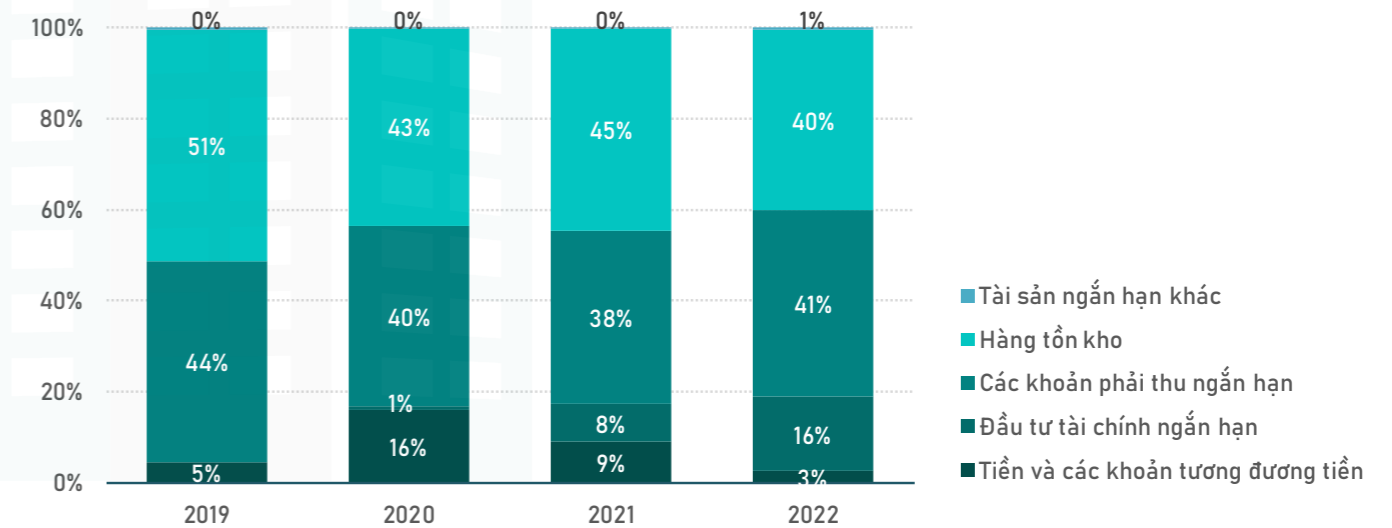
Các khoản phải thu đạt 305,936 tỷ đồng, chiếm 37,9% tài sản ngắn hạn; Tiền và tương đương tiền chiếm 3% tài sản ngắn hạn với 31,6 tỷ đồng. Hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác chiếm tổng cộng 41%, tương ứng ở mức 498,6 tỷ đồng và 6,6 tỷ đồng.

Xét về tỉ trọng, cơ cấu tài sản ngắn hạn C69 trong kết thúc 2022 có sự thay đổi đáng kể. Tỉ trọng của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng khá nhiều, chiếm 16% tổng giá trị tài sản ngắn hạn của Công ty, lớn nhất trong giai đoạn 2019-2022. Bên cạnh đó, tỉ trọng các khoản phải thu ngắn hạn tăng nhẹ từ 38% lên 41% năm 2022. Các khoản mục ghi nhận sự giảm về tỉ trọng gồm có Tiền và các khoản tương đương tiền (giảm từ 9% xuống 3%), Hàng tồn kho (giảm từ 45% xuống 40%). Tài sản ngắn hạn khác có tỉ trọng thay đổi không đáng kể, chiếm khoảng 1% tổng giá trị Tài sản ngắn hạn của Công ty.

## Cơ cấu tài sản ngắn hạn (theo BCTC hợp nhất)

đơn vị tính: triệu đồng

| Cơ cấu tài sản ngắn hạn            | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 5%          | 16%         | 9%          | 3%          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 0%          | 1%          | 8%          | 16%         |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 44%         | 40%         | 38%         | 41%         |
| Hàng tồn kho                       | 51%         | 43%         | 45%         | 40%         |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 0%          | 0%          | 0%          | 1%          |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |





# NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH VÀ DÒNG TIỀN (tiếp theo)

## TÀI SẢN DÀI HẠN

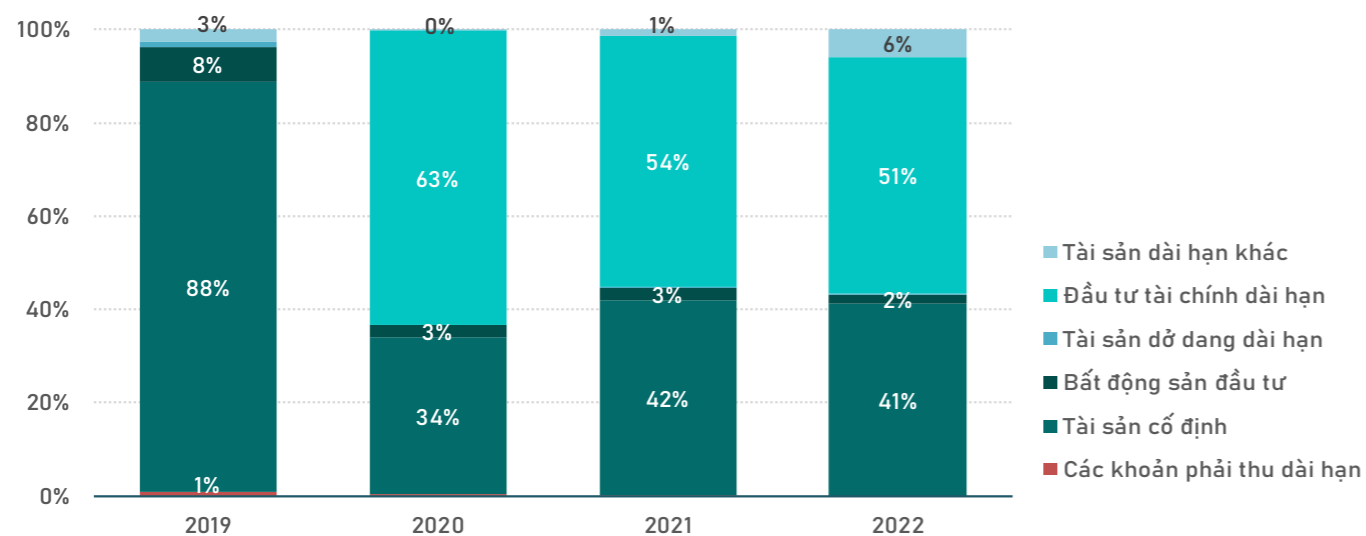
Tài sản dài hạn năm 2022 tăng 15 tỉ so với năm 2021. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn đạt 54,7,7 tỉ đồng, chiếm 50,5% tài sản dài hạn; ngoài ra, khoản tài sản cố định chiếm tỉ trọng lớn thứ hai, chiếm 41,2%. Hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác chỉ chiếm tổng cộng 3,9%, tương ứng ở mức 39,1 tỉ đồng và 42,4 tỉ đồng. Về cơ bản, tài sản dài hạn của công ty không có sự thay đổi đáng kể.

### Cơ cấu tài sản dài hạn (theo BCTC hợp nhất)

đơn vị tính: triệu đồng

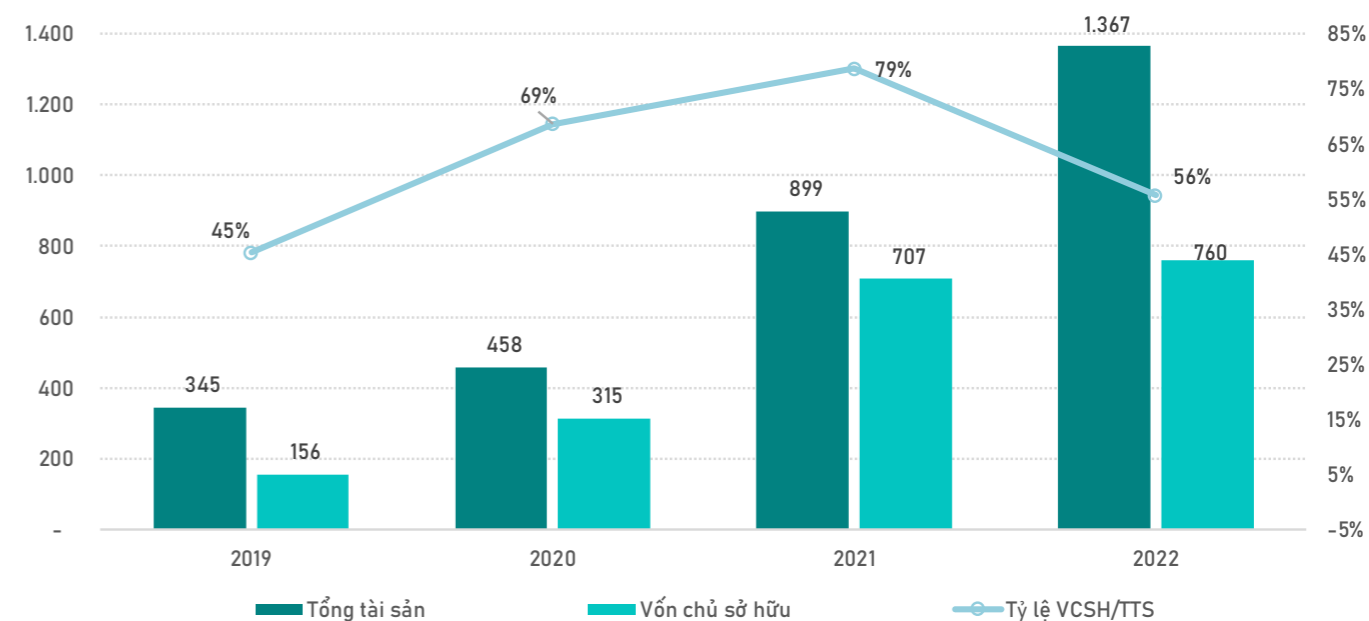
| Cơ cấu tài sản ngắn hạn            | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 5%          | 16%         | 9%          | 3%          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 0%          | 1%          | 8%          | 16%         |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 44%         | 40%         | 38%         | 41%         |
| Hàng tồn kho                       | 51%         | 43%         | 45%         | 40%         |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 0%          | 0%          | 0%          | 1%          |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

### Cơ cấu tài sản dài hạn (%)



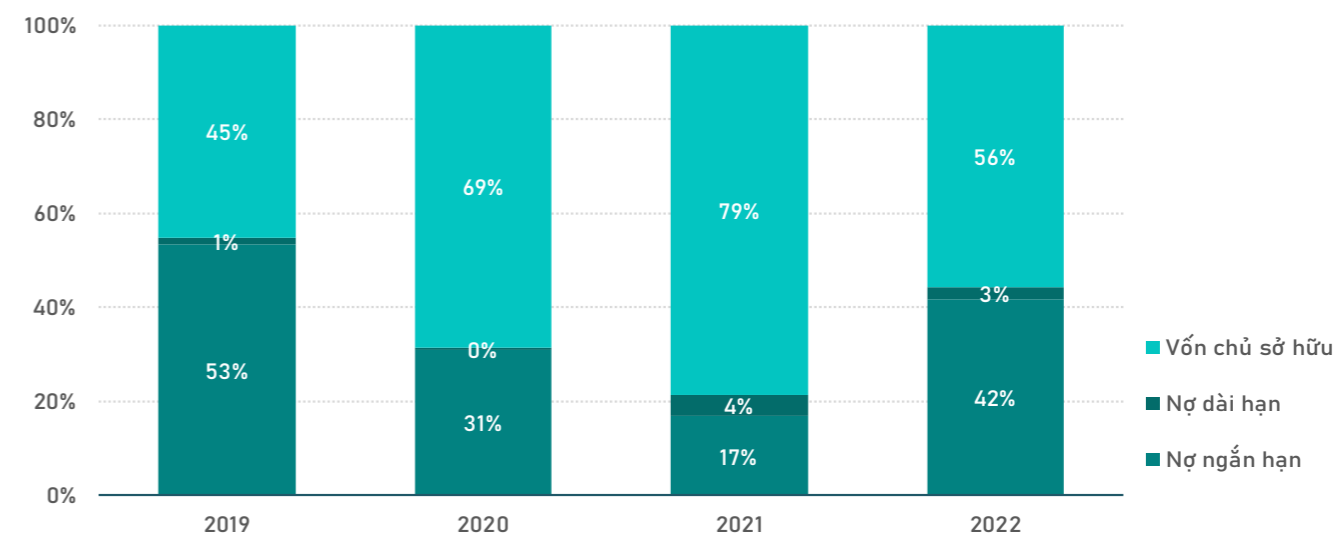
## CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Quy mô nợ phải trả của Công ty trong năm 2022 tăng mạnh 216,07% so với năm trước, đạt 606,339 tỉ đồng, chiếm 46% tổng nguồn vốn. Trong khi đó nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỉ trọng giảm từ 79% còn 56% tổng nguồn vốn tài trợ. So với năm trước, nợ phải trả tăng mạnh ở khoản mục nợ ngắn hạn và phải trả người bán ngắn hạn. Nợ ngắn hạn tăng từ 131,557 tỉ đồng lên 223,379 tỉ đồng và phải trả người bán ngắn hạn tăng từ 17,732 tỉ đồng.



### Cơ cấu nguồn vốn (theo BCTC hợp nhất)

Nguồn vốn chủ sở hữu lần đầu tiên giảm tỉ trọng trong giai đoạn từ 2019 tới nay. Trong đó, vốn góp của chủ sở hữu tăng nhẹ 7% lên 760,3 tỉ đồng, nguyên nhân dẫn tới tỉ trọng giảm là do công ty ưu tiên sử dụng vốn vay nhiều hơn trong năm 2022.



## TÌNH HÌNH CÔNG NỢ

| Chỉ số  | Năm 2021 | Năm 2022 |
|---|----------|----------|
| Nợ phải trả/ Tổng tài sản                     | 21,3%    | 44,4%    |
| Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu             | 27,1%    | 79,7%    |
| Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản         | 18,5%    | 37,8%    |
| Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu | 23,5%    | 67,9%    |



### Tình hình công nợ:

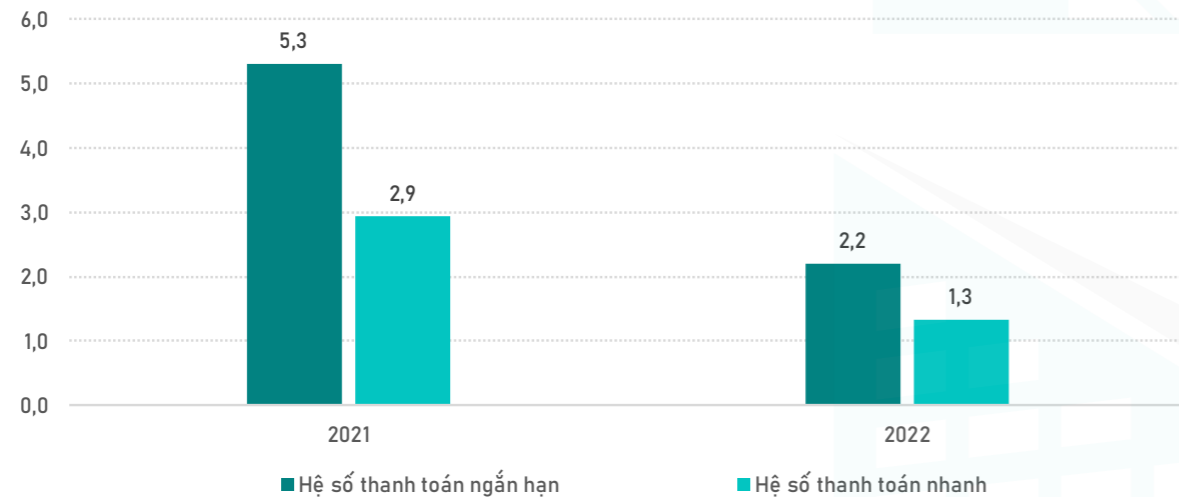
- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỉ lệ lần lượt là 44% và 80% - tương ứng mức tăng 23% và 53% so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu do vốn chủ sở hữu không có biến động mạnh nhưng nợ phải trả tăng mạnh 90 tỉ đồng, khiến cho tỉ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu cũng tăng tương ứng.
- Tỉ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 35% và 2,5% so với mức 14% và 4% của năm 2021 - giảm 3% và thấp hơn mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành.

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu  | ĐVT     | Năm 2021 | Năm 2022 | % Tăng/ giảm |
|---|---------|----------|----------|--------------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>         |         |          |          |              |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                         | Lần     | 5,31     | 2,20     | -3,10        |
| Hệ số thanh toán nhanh                            | Lần     | 2,94     | 1,33     | -1,61        |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                  |         |          |          |              |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản                             | Lần     | 0,21     | 0,44     | 0,23         |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                           | Lần     | 0,27     | 0,80     | 0,53         |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>          |         |          |          |              |
| Vòng quay hàng tồn kho                            | Vòng    | 1,17     | 2,30     | 1,13         |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân            | Vòng    | 0,44     | 0,87     | 0,43         |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>           |         |          |          |              |
| Hệ số LNST/Doanh thu thuần                        | %       | 4,92%    | 2,71%    | -2,20%       |
| Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)         | %       | 3,25%    | 3,88%    | 0,62%        |
| Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)           | %       | 2,45%    | 2,51%    | 0,06%        |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT (ROS) | %       | 6,47%    | 3,40%    | -3,07%       |
| Thu nhập trên cổ phiếu (EPS)                      | đồng/CP | 277      | 474      | 197          |

## KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Trải qua một năm qua với nhiều thách thức trong môi trường kinh doanh nhưng C69 tiếp tục duy trì các chỉ số thanh khoản tích cực như các năm trước. Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện hành), hệ số thanh toán nhanh duy trì lần lượt ở mức 2,2 lần và 1,3 lần.



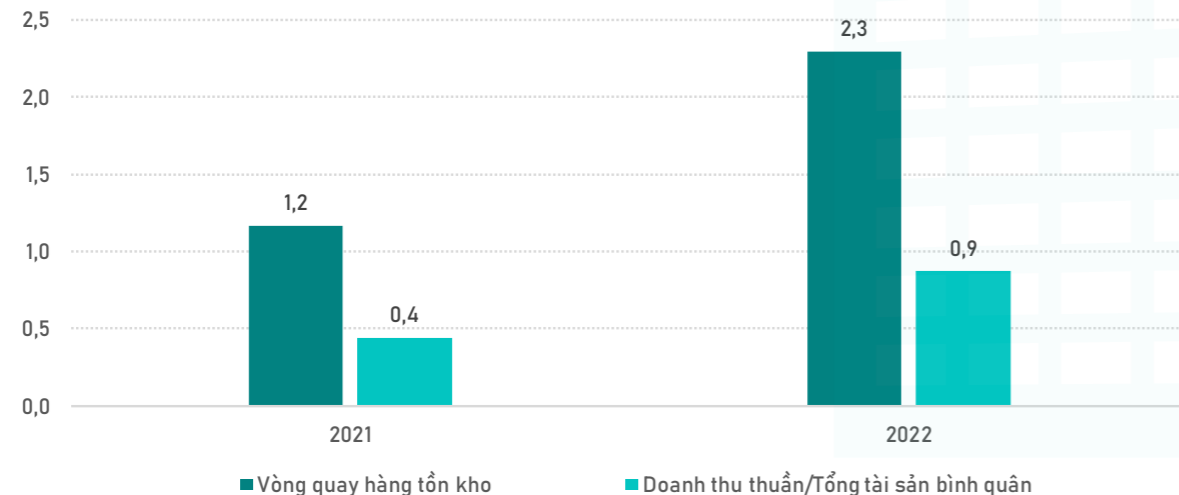
## NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

### Vòng quay hàng tồn kho bình quân

Vòng quay hàng tồn kho bình quân tăng từ 1,2 lần trong năm 2021 lên 2,3 lần trong năm 2022 do các khoản phải thu tăng khá mạnh.

### Vòng quay tổng tài sản

Doanh thu thuần và tổng tài sản của C69 trong năm qua duy trì mức biến động nhẹ, chỉ số Vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,3 lần còn 0,2 lần.



## KHẢ NĂNG SINH LỜI

Nhìn chung, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của công ty tiếp tục có sự cải thiện tích cực. Tuy nhiên, chỉ tiêu biên lợi nhuận ròng có sự sụt giảm.

Tuy ghi nhận tăng trưởng mạnh mẽ từ doanh thu, song biên lợi nhuận gộp trong năm của C69 suy giảm đáng kể, giảm từ mức 11,6% năm 2021 xuống còn 6% kết thúc 2022.

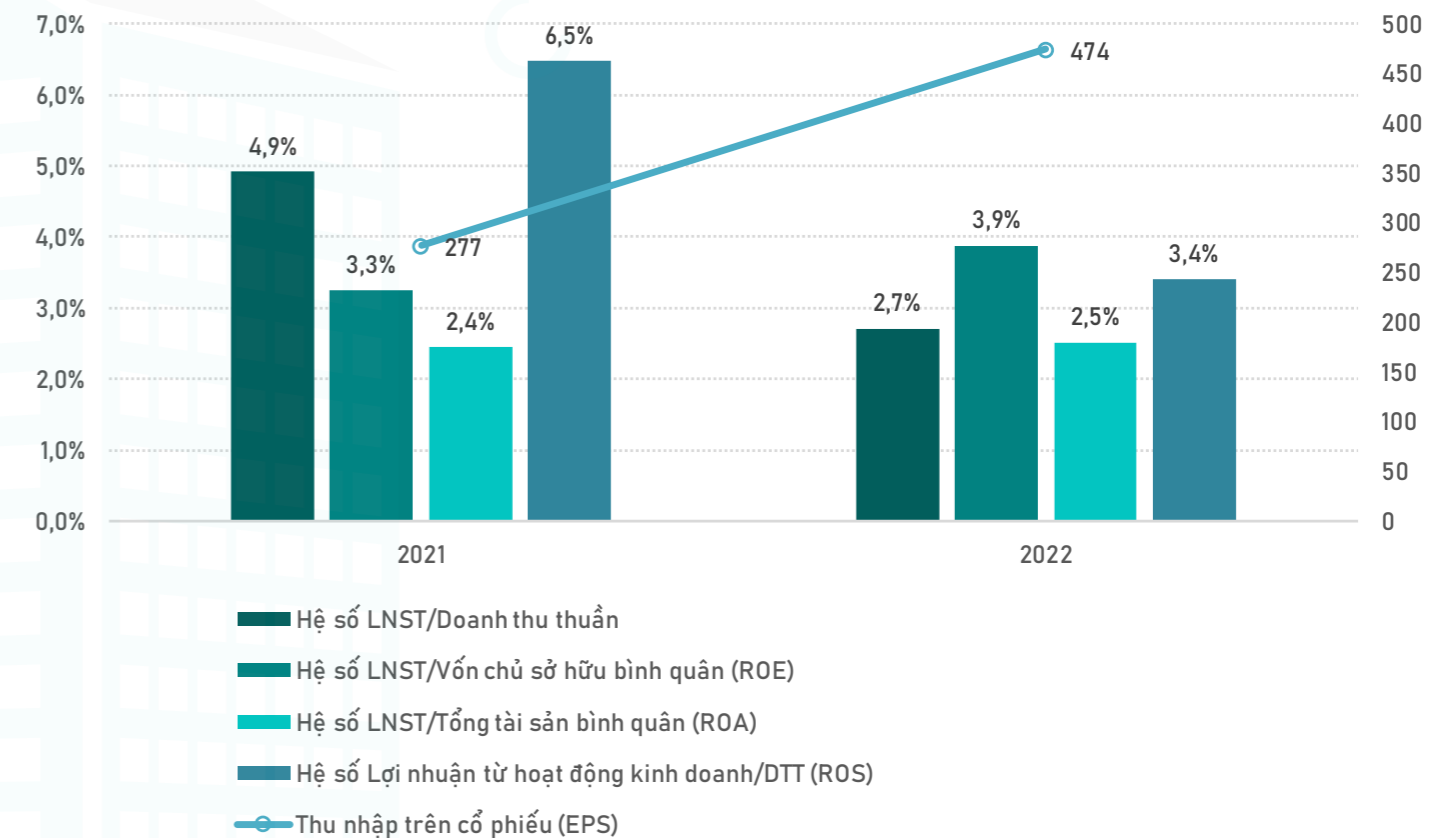
Biên lợi nhuận ròng của C69 trong năm giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chính là do sự gia tăng các chi phí quản lý có ảnh hưởng đáng kể lên hiệu quả lợi nhuận sau thuế của Công ty. Kết quả, biên lãi ròng C69 trong năm giảm từ 4,9% năm 2021 xuống còn 2,7% năm 2022.

Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân năm 2022 tăng nhẹ 0,1% so với cùng kỳ 2021, đạt mức 2,5%.

Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân cũng ghi nhận sự cải thiện nhẹ 0,6 điểm phần trăm, kết thúc năm 2022 đạt mức 3,9%.

Xét về giá trị, các hệ số trên vẫn ở mức khiêm tốn nhưng đã cho thấy tình hình SXKD khả quan hơn và cố gắng của Công ty trong thời kỳ khó khăn và chịu tác động của đại dịch.

Năm 2023, với các dự án đang triển khai mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn, C69 kỳ vọng sẽ cải thiện năng lực tài chính cũng hiệu quả hoạt động để gia tăng khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.



# NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU LAO ĐỘNG, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

**Song hành cùng việc điều chỉnh linh hoạt chiến lược kinh doanh chính là quá trình củng cố cơ cấu tổ chức và phát triển đội ngũ để có được nội lực vững vàng, đủ khả năng đáp ứng tốc độ, quy mô và mục tiêu kinh doanh mới. Vì vậy, ban lãnh đạo C69 luôn chú trọng đến nhiệm vụ củng cố nền tảng, kiện toàn hệ thống và bồi dưỡng nguồn lực.**

Năm 2022, Công ty đã và đang thực hiện công cuộc tái cấu trúc, kiện toàn hệ thống, nâng cấp hệ thống quản lý theo chuẩn mực quốc tế nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Với sự chỉ đạo sát sao của Ban TGD cùng với sự nỗ lực của tập thể CBNV Công ty, bước đầu đã có những kết quả đáng ghi nhận. Việc phân cấp, phân quyền quản lý đã được quy định cụ thể rõ ràng, quy trình hoạt động cùng hệ thống văn bản cũng được chỉ đạo được cập nhật điều chỉnh theo hướng tinh gọn, dễ làm, dễ áp dụng, tạo thuận lợi tối đa cho tác nghiệp, vận hành.



## CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

Trong năm, Công ty cũng đã có những thay đổi về chính sách lương, thưởng, phúc lợi mang lại quyền lợi thỏa đáng cho người lao động đảm bảo ghi nhận xứng đáng sự cống hiến của nhân viên thỏa đáng nhất với năng lực và hiệu quả công việc. Các khoản thưởng cho các dịp lễ tết, du lịch hàng năm, khám sức khỏe định kỳ, trợ cấp ăn trưa, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ, khen thưởng cho con em người lao động,...cũng được công ty chú trọng. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo công ty luôn quan tâm đến đời sống tinh thần CBNV, thông qua các chương trình Team building, hoạt động tập thể để từ đó khuyến khích nhân viên hình thành và xây dựng tinh thần đồng đội, đồng lòng, đồng hướng để tiến tới một mục tiêu chung, một thành công chung.



## CÔNG TÁC ĐÀO TẠO

Công tác đào tạo cũng là một trong những nội dung được Ban lãnh đạo chú trọng đầu tư, là nhiệm vụ bắt buộc dành cho cấp quản lý trở lên và thường xuyên được tiến hành với nhiều cấp độ và hình thức khác nhau. Tiêu biểu là Chuỗi chương trình “Đào tạo nghiệp vụ tài chính kế toán trong doanh nghiệp kinh doanh BĐS” với 5 chuyên đề được tổ chức vào đầu tháng 10/2022 mà Ban lãnh đạo đã mời các chuyên gia chia sẻ các kiến thức, kinh nghiệm thực tế trong quản lý, điều hành trong ngành BĐS nhằm nâng cao trình độ nghiệp vụ, quy chuẩn hoạt động tài chính kế toán trong toàn bộ hệ thống doanh nghiệp.



# BÁO CÁO CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN



6,5  
LẦN

TỔNG GIÁ TRỊ CÁC HỢP ĐỒNG ĐƯỢC KÝ KẾT TĂNG TRƯỞNG SO VỚI 2021



1.175,2  
TỶ ĐỒNG

TỔNG GIÁ TRỊ CÁC GÓI THẦU/HỢP ĐỒNG THI CÔNG

Những khó khăn do đại dịch Covid-19 gây ra đã dần được khắc phục, thị trường bất động sản năm 2022 có nhiều cơ hội để hồi phục và phát triển. Cùng với đó, việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19 và Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, hầu hết các ngành, lĩnh vực, địa phương đã bước vào xu hướng phục hồi và tăng trưởng trở lại.

**Các dự án gối đầu của C69 đã có được một số bước tiến triển và tạo tiền đề có thể sớm khởi công, ra mắt thị trường trong năm 2023 và các năm tới đây.**

Theo một số báo cáo ghi nhận tại quý I/2022, bất động sản đã vươn lên vị trí số 2 (năm 2021 bất động sản đứng vị trí thứ 3) thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, đạt gần 600 triệu USD. Giá trị M&A bất động sản quý I/2022 cũng cao nhất trong vòng 5 năm qua. Tuy nhiên, từ giữa Quý II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những biến động lớn và có dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng.

Trước những khó khăn này, Ban lãnh đạo C69 đã điều chỉnh mục tiêu và định hướng kinh doanh, tập trung sang lĩnh vực thi công xây dựng công trình để kịp thời bù đắp cho phần doanh thu, lợi nhuận bị chậm lại từ các dự án bất động sản. Quý IV/2022 đã đánh dấu nhiều thành tựu khi công ty đã liên tiếp trúng thầu và ký kết nhiều hợp đồng thi công xây dựng các dự án tại tỉnh Sơn La và Hải Dương.

Gói thầu Xây dựng công trình bảo dưỡng sửa chữa cơ sở vật chất một số trường học trên địa bàn huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La



**Tính chất:** Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách

**Giá trị gói thầu:** 10,7 tỉ đồng

**Tiến độ:** Đã thực hiện xong gói thầu sửa chữa, bảo dưỡng các điểm trường bàn giao đưa vào sử dụng và tiến hành quyết toán công trình.

Gói thầu Thi công xây lắp công trình (tuyến 2: Km0--Km3+600) thuộc công trình: Nâng cấp đường từ trung tâm xã Chiềng Tương - Đin Chí, Pom Khóc, xã Chiềng Tương, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La



**Tính chất:** Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách

**Giá trị gói thầu:** 6,9 tỉ đồng

**Tiến độ:** Đã đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Yên Châu, nhận bàn giao mặt bằng và đang tiến hành thi công.

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



**Tính chất:** Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách

**Giá trị gói thầu:** 41,7 tỉ đồng

**Tiến độ:** Đã đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Yên Châu, nhận bàn giao mặt bằng và đang tiến hành thi công.

Gói thầu số 10: Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị và đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công dự án cải tạo, nâng cấp đường huyện 195, đoạn từ Km4+300-Km7+800 tại xã Hồng Quang và xã Ngô Quyền, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương



**Tính chất:** Công trình thực hiện bằng vốn ngân sách

**Giá trị gói thầu:** 23,5 tỉ đồng

**Tiến độ:** Đã đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng với UBND huyện Thanh Miện, nhận bàn giao mặt bằng và đang tiến hành thi công.

**Dự án Toà nhà thương mại, dịch vụ và văn phòng tại thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương**



**Tính chất:** Dự án dịch vụ văn phòng

**Giá trị gói thầu:** 105 tỉ đồng

**Tiến độ:** Đã đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng với Chủ đầu tư Dự án, đang tiến hành thi công xây dựng.

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



**Khách hàng tiềm năng:** Người dân có nhu cầu mua nhà ở; Thương nhân/ tổ chức môi giới, kinh doanh bất động sản.

**Giá trị gói thầu:** 136,6 tỉ đồng

**Tiến độ:** Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang tiến hành giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

**Kế hoạch:** Thực hiện các thủ tục để xin cấp Giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng sau khi có mặt bằng.

Trong năm 2022, C69 được phê duyệt là Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Lương Điền 2, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương với tổng mức đầu tư ước tính lên tới 638 tỉ đồng. Đây là dự án cụm công nghiệp có vị trí chiến lược quan trọng khi có những thuận tiện là giao thông cầu cảng: - Cách trung tâm thành phố Bắc Ninh 28 km; - Cách trung tâm thành phố Hà Nội 42 km; - Cách trung tâm thành phố Hải Dương 18 km; - cách cảng biển Hải Phòng 60 km; - Cách cảng Quảng Ninh: 80 km; - Cách sân bay Quốc tế Nội Bài 80 km; - Cách sân bay nội địa Hải Phòng 50 km; - Cách ga Hải Dương 22 km. Do vậy, dự án này với dự án Cụm công nghiệp Nghĩa An 3, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (công ty con C69) là chủ đầu tư) là 02 dự án trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp được C69 đặt trọng tâm phát triển.

**Các dự án dân cư của Công ty mặc dù đang tạm dừng lại do công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện bởi cơ quan nhà nước còn chậm và gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên, Công ty đã chủ động thực hiện các thủ tục khác liên quan đến phát triển và thực hiện dự án, cụ thể:**

**Khu dân cư số 03, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông**



**Khách hàng tiềm năng:** Người dân có nhu cầu mua nhà ở; Thương nhân/ tổ chức môi giới, kinh doanh bất động sản.

**Giá trị gói thầu:** 678 tỉ đồng

**Tiến độ:**

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang tiến hành giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.
- 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.

**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 kiến quý III/2023 thực hiện khởi công.

**Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông**



**Khách hàng tiềm năng:** Người dân có nhu cầu mua nhà ở; Thương nhân/ tổ chức môi giới, kinh doanh bất động sản.

**Giá trị gói thầu:** 684 tỉ đồng

**Tiến độ:**

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang tiến hành giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.
- 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.

**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 kiến quý III/2023 thực hiện khởi công.

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



**Khách hàng tiềm năng:** Người dân có nhu cầu mua nhà ở; Thương nhân/ tổ chức môi giới, kinh doanh bất động sản

**Giá trị gói thầu:** 141 tỉ đồng

**Tiến độ:** Thi công xây dựng các căn theo hồ sơ thiết kế, Tiến hành chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu đối với các căn đảm bảo điều kiện chuyển nhượng.

**Kế hoạch:** Thi công xây dựng các căn còn lại theo hồ sơ thiết kế và tiến hành chuyển nhượng cho khách hàng.

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Ban lãnh đạo đề xuất kế hoạch kinh doanh 2023 dựa trên những dự báo về môi trường hoạt động, ảnh hưởng của tình hình kinh tế, chính trị trong và ngoài nước; dự báo của ngành nghề kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản, xây dựng cùng với tiềm lực tài chính và chiến lược kinh doanh cụ thể:

## Các chỉ tiêu kế hoạch 2023

đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu           | Kết quả 2022 |           | Kế hoạch 2023 |           |
|--------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
|                    | Công ty mẹ   | Hợp nhất  | Công ty mẹ    | Hợp nhất  |
| Tổng doanh thu     | 410.242      | 1.047.869 | 445.000       | 1.385.000 |
| Lợi nhuận sau thuế | 19.793       | 28.447    | 39.000        | 45.200    |

### Tổng doanh thu hợp nhất

**1.385** TỶ ĐỒNG  
86,6% so với kế hoạch 2022

### Lợi nhuận sau thuế hợp nhất

**45,2** TỶ ĐỒNG  
94,2% so với kế hoạch 2022

### Tổng doanh thu công ty mẹ

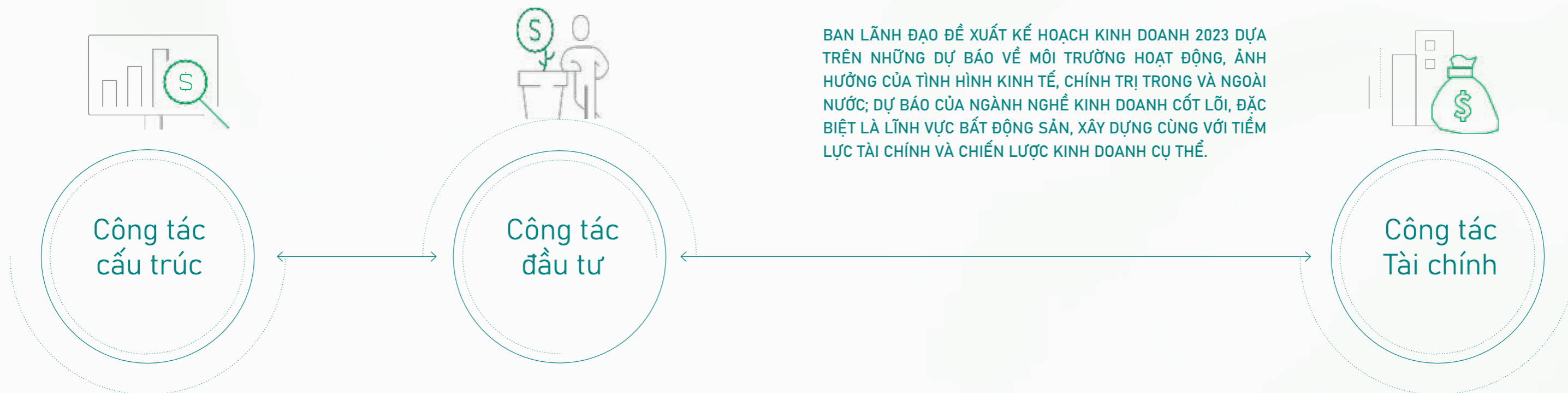
**445** TỶ ĐỒNG  
108,5% so với thực hiện 2022

### Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ

**39** TỶ ĐỒNG  
198% so với thực hiện 2022



# CÁC GIẢI PHÁP CHỈ ĐẠO THỰC HIỆN



BAN LÃNH ĐẠO ĐỀ XUẤT KẾ HOẠCH KINH DOANH 2023 DỰA TRÊN NHỮNG DỰ BÁO VỀ MÔI TRƯỜNG HOẠT ĐỘNG, ẢNH HƯỞNG CỦA TÌNH HÌNH KINH TẾ, CHÍNH TRỊ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC; DỰ BÁO CỦA NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỐT LÕI, ĐẶC BIỆT LÀ LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN, XÂY DỰNG CÙNG VỚI TIỀM LỰC TÀI CHÍNH VÀ CHIẾN LƯỢC KINH DOANH CỤ THỂ.

## • Công tác cấu trúc:

- Thực hiện rà soát, kiện toàn chức năng, nhiệm vụ của các Phòng, Ban Tổng Công ty theo hướng tăng cường vai trò của bộ máy giúp việc nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành;
- Tiếp tục tái cấu trúc nhân sự các Phòng, Ban để phù hợp với điều kiện thực tế tại Tổng Công ty cũng như các công ty thành viên.
- Tiếp tục đề xuất cải cách các chế độ phúc lợi để tạo động lực cho người lao động phấn đấu và gắn bó lâu dài với doanh nghiệp, đồng thời thu hút lực lượng lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao.

## • Đầu tư phát triển bất động sản:

- Tiếp tục tập trung, đẩy nhanh hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án mà hiện tại C69 đang là chủ đầu tư, nhà thầu thi công; đảm bảo hoàn thành giá trị đầu tư theo kế hoạch kinh doanh, tạo nguồn thu lớn, việc làm ổn định và thúc đẩy các ngành nghề khác như sản xuất vật liệu xây dựng (VLXD), thi công xây lắp, ...cùng phát triển;
- Đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng ở các dự án trọng điểm, hoàn thành thiết kế kỹ thuật, thu xếp nguồn vốn và chuẩn bị đầy đủ điều kiện để khởi công xây dựng đối với các dự án dân cư tại Hải Dương, Bắc Ninh, Đắc Nông...
- Đối với các công trình, gói thầu đang ở giai đoạn thi công công trình hạ tầng kỹ thuật, tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ việc hoàn tất thủ tục pháp lý, thi công các hạng mục công trình và đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện, nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường.

- Tiếp tục mở rộng tìm kiếm các hợp đồng xây lắp mới cho năm 2023, trong đó sẽ thực hiện việc đấu thầu và triển khai thi công xây dựng một số công trình vốn ngân sách tại tỉnh Sơn La dự kiến gồm: thi công cầu, đường giao thông; công trình kè; công trình sửa chữa trường học...; Tại Bắc Ninh dự kiến triển khai thi công xây dựng HTKT Dự án Khu nhà ở Phương Cầu xã Phương Liễu, huyện Quế Võ...;
- Đầu tư xây dựng các dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ đã phê duyệt. Tăng cường kiểm soát chặt chẽ, nghiêm ngặt tiến độ, chất lượng tại từng công trình/dự án. Nghiên cứu đầu tư thêm các trang thiết bị thi công mới và nâng cấp thiết bị hiện có để đẩy nhanh tiến độ công trình và nâng cao hiệu quả công việc;
- Chú trọng đến công tác an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại tất cả các công trình.
- **Đầu tư tài chính:** C69 sẽ tập trung nguồn lực để đầu tư vào các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh hiệu quả trong hệ thống, chỉ liên doanh liên kết với những doanh nghiệp có nguồn lực thực sự và hỗ trợ cho các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của doanh nghiệp.

## • Công tác tài chính:

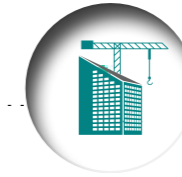
- Hoàn thiện việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021.
- Lập kế hoạch cân đối nguồn cho các dự án/công trình năm 2023 và các năm tiếp theo.
- Làm việc với các tổ chức tín dụng, thu xếp nguồn cho các dự án theo kế hoạch với lãi suất tốt nhất, đảm bảo hiệu quả.
- Tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển: tiết giảm tối đa chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm; giải quyết hàng tồn kho, xử lý các khoản nợ đọng, nợ khó đòi, thu hồi vốn để tái sản xuất và đầu tư phát triển.
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chi phí. Thực hiện triệt để việc tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp từ 5-10% (chi phí tiếp khách, điện nước, nhiên liệu, chi phí chi nhánh, hội nghị...).

# CÁC CĂN CỨ ĐỂ ĐẠT KẾ HOẠCH DOANH THU



## LĨNH VỰC ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Tiếp tục triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển kinh doanh của Công ty đã được xác định trong giai đoạn 2021-2025, nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển, mở rộng quỹ đất đối với các dự án tiềm năng.
- Tập trung, đẩy nhanh hoàn thiện các thủ tục pháp lý mà hiện tại C69 đang là chủ đầu tư, đảm bảo hoàn thành giá trị đầu tư theo kế hoạch kinh doanh.
- Đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng ở các dự án trọng điểm, hoàn thành thiết kế kỹ thuật, thu xếp nguồn vốn và chuẩn bị đầy đủ điều kiện để khởi công xây dựng đối với các dự án tại Hải Dương, Bắc Ninh, Đắc Nông...
- Đối với các dự án đang ở giai đoạn thi công công trình hạ tầng kỹ thuật, tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ việc hoàn tất thủ tục pháp lý, thi công các hạng mục công trình và đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện, nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường. Một số các dự án trọng điểm như: Dự án "Tòa nhà thương mại, dịch vụ và văn phòng" tại số 95 Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương. Dự kiến đây sẽ là tòa nhà văn phòng kiểu mẫu và là văn phòng làm việc của C69 trong tương lai; Dự án "Khu nhà ở cao cấp trung tâm thị trấn Mộc Châu"; Gói thầu "thi công xây dựng Công trình đường Pa cấp tại huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La"; Gói thầu "thi công xây lắp công trình (Tuyến 2: Km0-Km3+600) thuộc công trình: Nâng cấp đường từ trung tâm xã Chiềng Tương – Đin Chí, Pom Khóc, xã Chiềng Tương, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La"; "Gói thầu số 09 – Thi công xây dựng đoạn Km2+800 – Km8, thuộc dự án: Đường liên xã Mường Lựm, Yên Châu qua suối đi Tân Lập, Mộc Châu, tỉnh Sơn La (giai đoạn 1)" và một số công trình, dự án khác trên địa bàn tỉnh Sơn La, Hải Dương, Quảng Ninh và một số tỉnh thành khác.



## VỀ LĨNH VỰC XÂY LẮP

- Công ty tiếp tục mở rộng tìm kiếm các hợp đồng xây lắp mới cho năm 2023, trong đó sẽ thực hiện việc đấu thầu và triển khai thi công xây dựng một số công trình vốn ngân sách tại tỉnh Sơn La dự kiến gồm: thi công cầu, đường giao thông; công trình kè; công trình sửa chữa trường học...; Tại Bắc Ninh dự kiến triển khai thi công xây dựng HTKT Dự án Khu nhà ở Phương Cầu xã Phương Liễu, huyện Quế Võ...;
- Hoàn thiện, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với Công trình thi công xây dựng Khu nhà ở Phường Trang Hạ, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với giá trị quyết toán khoảng 40 tỉ đồng;
- Tiếp tục thi công xây dựng gói thầu số 09: Đoạn Km2 + 800 – Km8, thuộc Dự án đường liên xã Mường Lựm, Yên Châu qua suối đi Tân Lập, Mộc Châu, Sơn La (giá trị trên 23 tỉ đồng);
- Tập trung vào công tác quản lý và điều hành tại các công trình, tăng cường giám sát kỹ thuật đối với các thầu phụ và các nhà cung cấp đảm bảo các công trình hoàn thành đạt chất lượng và đáp ứng được tiến độ thi công;
- Nghiên cứu đầu tư thêm các trang thiết bị thi công mới và nâng cấp thiết bị hiện có để đẩy nhanh tiến độ công trình và nâng cao hiệu quả công việc;
- Chú trọng đến công tác an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại tất cả các công trình.



## VỀ LĨNH VỰC THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

- Đối với hoạt động thương mại vật liệu xây dựng: Tập trung khai thác hoạt động thương mại vật liệu xây dựng, đáp ứng nhu cầu hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản cho các công ty trong hệ sinh thái; ngoài ra, tiếp tục tìm kiếm và đầu tư vào các doanh nghiệp có nền tảng tốt để tái cấu trúc và kiểm soát vận hành.
- Đối với hoạt động thương mại ô tô: Nghiên cứu, tiến hành mở rộng mạng lưới đại lý phân phối và sửa chữa ô tô chính hãng tiêu chuẩn cao.



## CHƯƠNG 04

# Báo cáo của Hội đồng quản trị

132 ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ MỌI MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

134 ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

136 CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM 2023

137 CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM TRONG ĐIỀU HÀNH NĂM 2023



# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ MỌI MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VÀ THỰC HIỆN

Là năm tiếp nối trong hành trình chuyển đổi 5 năm của Công ty, HĐQT kiên định thực hiện theo định hướng đã đặt ra, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi là: BĐS - XD, XNK và thương mại. Trong năm 2022 cũng như các năm tiếp theo tập trung đi sâu khai thác vào mảng BĐS nhà ở và dân cư, BĐS KCN .... Bên cạnh đẩy mạnh việc ưu tiên vào các ngành còn nhiều dư địa, BLĐ vẫn tìm hiểu thêm những ngành nghề thương mại mới có khả năng mang lại lợi nhuận cao nhằm tối ưu dòng tiền được tốt nhất.



## NĂNG LỰC QUẢN TRỊ

HĐQT đã hoạt động tích cực, tuân thủ các quy định đối với hoạt động của HĐQT, thực hiện chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành. Tiếp tục tuyển dụng, bổ nhiệm, đào tạo các nhân sự có đủ năng lực, tố chất lãnh đạo để xây dựng đội ngũ nhân sự cốt lõi trong bộ máy điều hành để từng bước thực hiện các mục tiêu và kế hoạch đã đề ra.



## NÂNG CAO THƯƠNG HIỆU & UY TÍN

Ngày 22/04/2022, C69 đã vinh dự đón nhận giải thưởng Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (FAST 500), đồng thời vinh dự góp mặt trong danh sách Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất (Top 50 Vietnam Best Growth) năm 2022.



## TÁI CẤU TRÚC MỞ RỘNG LĨNH VỰC KINH DOANH

Ngày 31/5/2022 đánh dấu cột mốc quan trọng khi thống nhất hợp tác thông qua việc chuyển nhượng 51% phần vốn góp cho Công ty Cổ phần Xây dựng 1369, Công ty TNHH Toàn Thắng chính thức trở thành một đơn vị thành viên trong hệ sinh thái và đóng vai trò quan trọng trong việc mở rộng và thúc đẩy, phát triển lĩnh vực thương mại, vốn là một trong 4 ngành nghề cốt lõi của C69.



## NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NỘI BỘ

Trong năm, C69 với mong muốn nâng cao trình độ nghiệp vụ hoạt động tài chính kế toán trong doanh nghiệp, BLĐ Công ty đã tổ chức thành công khóa đào tạo nâng cao nghiệp vụ Tài Chính kế toán trong doanh nghiệp Bất động sản. Công ty đã mời các chuyên gia trong lĩnh vực kiểm toán, tài chính kế toán, có kinh nghiệm làm việc thực tiễn nhiều năm tại các Tập đoàn lớn như Vin Group, Sun Group, MIK Group... và các công ty kiểm toán quốc tế như Deloitte, EY... chia sẻ các kiến thức, kinh nghiệm thực tế trong quản lý, điều hành trong ngành BĐS cho các CBCNV Công ty.



## TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty luôn gắn kết sự phát triển của Doanh nghiệp với trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Công ty luôn khuyến khích tất cả CBNV cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện của tỉnh, trao những món quà về tiền và vật chất tới những học sinh, gia đình có hoàn cảnh khó khăn. Tháng 9/2022, TGD Lê Tuấn Nghĩa đại diện Công ty, tham gia chương trình "Cha - mẹ đỡ đầu" giai đoạn 2022-2027 do Ban thường vụ Hội liên hiệp Phụ nữ và Công an thị xã Kinh Môn phối hợp tổ chức.

# HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**Trong thời gian qua, HĐQT đã thường xuyên theo sát tình hình hoạt động của Công ty và công tác điều hành hoạt động của BTGD. Tham gia thảo luận với BTGD về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành hoạt động và các kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:**

- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời;
- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và ĐHĐCĐ bất thường vào tháng 11/2022;
- Theo dõi sát sao hoạt động của BTGD, kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho BTGD và các cán bộ quản lý trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; đảm bảo BTGD luôn bám sát các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Không ngừng củng cố và hoàn thiện bộ máy tổ chức, thực hiện các giải pháp đồng bộ để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, phát triển văn hóa doanh nghiệp, chú trọng công tác quản trị rủi ro để kịp thời phát hiện kịp thời và có kế hoạch hành động phù hợp, từng bước cải thiện và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD được thực hiện theo Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. HĐQT luôn đảm bảo sự giám sát của mình đối với các hoạt động điều hành của Ban TGD thông qua cơ chế báo cáo định kỳ về mọi mặt hoạt động của doanh nghiệp tại các cuộc họp HĐQT, các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của HĐQT.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

- Về tổng thể, Ban TGD nắm rõ chiến lược của HĐQT và nỗ lực lớn để hoàn thành kế hoạch đặt ra.
- Ban TGD có sự thay đổi tích cực trong cơ cấu nhân sự điều hành, đã và đang xây dựng các phương thức quản lý mới.
- Điều hành đội ngũ triển khai, kiểm soát sát sao các hoạt động kinh doanh của công ty, kịp thời nắm bắt chỉ đạo của HĐQT.
- Có báo cáo, đề xuất kịp thời cho HĐQT để đảm bảo hoạt động kinh doanh đúng hướng và tuân thủ pháp luật.
- Phối hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát để nhận diện các rủi ro, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát.
- Tập trung vào tuyển dụng, phát triển và đào tạo nguồn nhân lực, tích cực trong việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
- Thực hiện nghĩa vụ đầy đủ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước và trách nhiệm với cộng đồng.

# ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## CÁC HẠNG MỤC, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Là doanh nghiệp có hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, thi công xây dựng, C69 đặc biệt quan tâm đến công tác môi trường; Các dự án đều thực hiện lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định. Một số biện pháp bảo vệ môi trường tại các dự án như sau:



### Công tác xử lý nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống quan trắc tự động để kiểm soát lưu lượng, nhiệt độ, Ph, COD, TSS, amoni tại trạm đầu ra của trạm xử lý nước thải tập trung.
- Thu gom và xử lý nước thải: Quy trình thu gom, thoát nước thải: nước thải sinh hoạt -> Bể tự hoại tại các công trình để xử lý sơ bộ -> Hệ thống cống thoát nước thải -> bơm chuyển bậc -> trạm xử lý nước thải tập trung.



### Xử lý bụi, khí thải:

- Trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng: phun nước làm ẩm để hạn chế phát sinh bụi trong quá trình tháo dỡ nhà cửa.
- Trong giai đoạn thi công: các phương tiện chuyên chở vật liệu san lấp, vật liệu thi công phải đạt các tiêu chuẩn quy định của Cục đăng kiểm Việt Nam; che phủ bạt kín thùng xe khi vận chuyển, không để rơi rớt vật liệu, không chở quá tải trọng cho phép. Phun rửa các tuyến đường vận chuyển vật liệu hàng ngày.
- Trong giai đoạn vận hành: Bố trí cây xanh hợp lý trong dự án; hạn chế tốc độ xe chạy trong khu vực dự án, quét dọn đường hàng ngày. Thu gom rác thải sinh hoạt hàng ngày đúng quy định nhằm hạn chế mùi hôi phát sinh.



Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và các tác động khác:

- **Trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng:**
  - Bố trí thời gian thực hiện hợp lý, kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện thường xuyên.
  - Thực hiện kiểm kê, đền bù giải phóng mặt bằng thỏa đáng, có chính sách tái định cư theo đúng quy định của Nhà nước.
  - Phối hợp với chính quyền địa phương triển khai thực hiện các giải pháp phục hồi sinh kế, hỗ trợ, ổn định cuộc sống lâu dài cho các hộ dân chịu tác động từ dự án.



### Trong giai đoạn thi công:

- Sử dụng máy móc, thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn kỹ thuật; Bố trí thời gian thi công hợp lý, kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện thường xuyên. Che chắn xung quanh khu vực công trường bằng vật liệu bạt hoặc tôn.
- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương đảm bảo an ninh trật tự, an toàn xã hội.
- Ưu tiên sử dụng công nhân tại khu vực dự án, tạo công ăn việc làm cho các đối tượng bị mất sinh kế do thu hồi đất thực hiện dự án.

# CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM 2023



Năm 2023 là năm thứ 3 trong kế hoạch chuyển đổi 05 năm, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 tiếp tục kiên định với định hướng phát triển bền vững đã đặt ra thông qua việc tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu. Ban điều hành liên tục tìm kiếm, nắm bắt các cơ hội đầu tư mới, mở rộng đa lĩnh vực. Liên tục đánh giá phân tích, chọn lựa các hướng đi mới giúp Công ty có hướng phát triển bền vững trong tương lai. Cụ thể:

## VỀ LĨNH VỰC BĐS VÀ XÂY DỰNG

- Triển khai hoàn thiện về mặt pháp lý các dự án tiềm năng đang thực hiện;
- Tập trung khai thác vào bất động sản khu công nghiệp, bất động sản dân cư có quỹ đất sạch;
- Hoàn thành đúng tiến độ các dự án đầu tư hạ tầng sử dụng nguồn vốn ngân sách để tạo dựng uy tín với các chủ đầu tư, tạo tiền đề cho các dự án tiếp theo.

## VỀ LĨNH VỰC THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

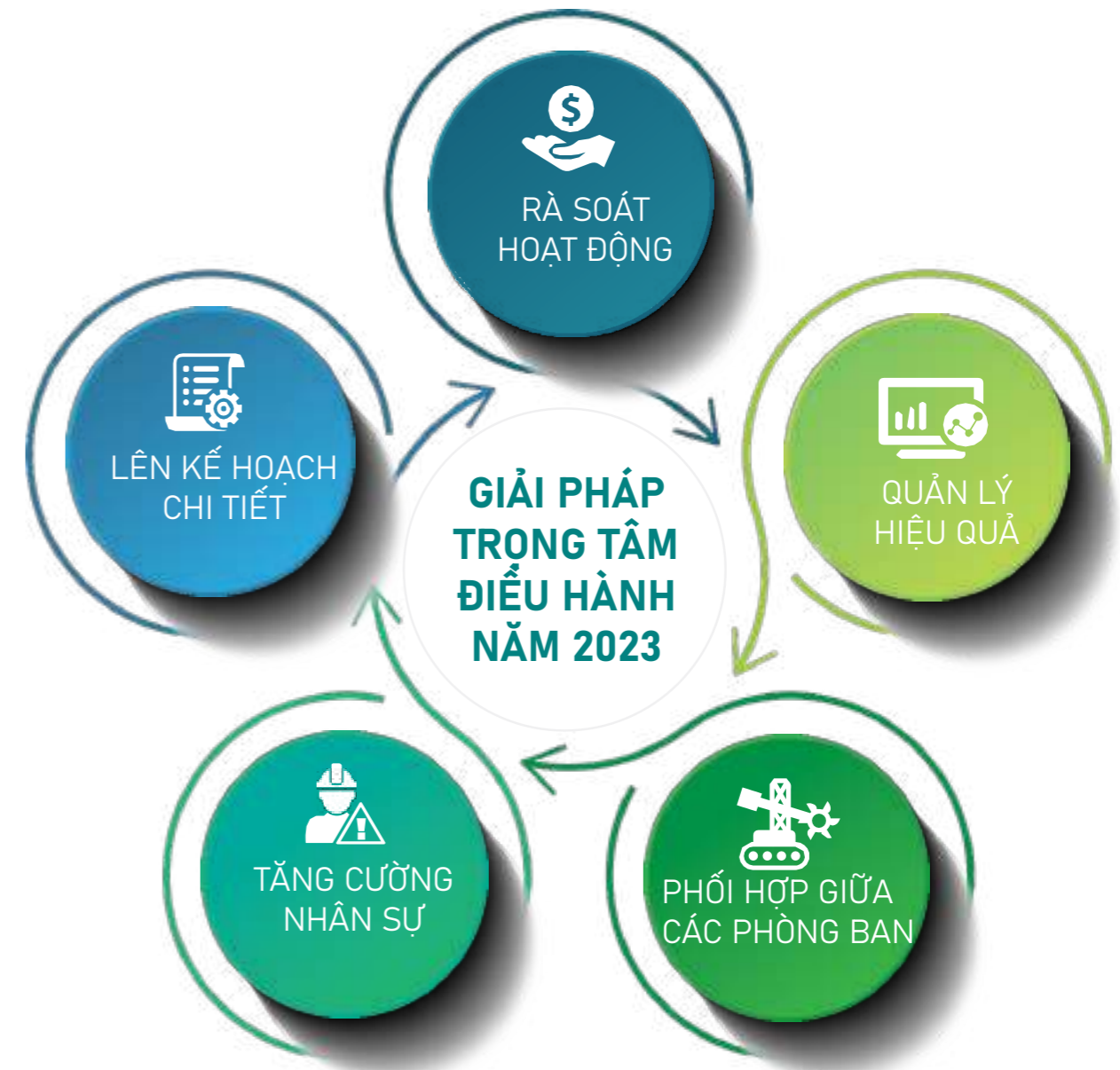
- Đối với hoạt động thương mại vật liệu xây dựng: Tập trung khai thác hoạt động thương mại vật liệu xây dựng, đáp ứng nhu cầu hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản cho các công ty trong hệ sinh thái;
- Đối với hoạt động thương mại ô tô: Nghiên cứu, tiến hành mở rộng mạng lưới đại lý phân phối và sửa chữa ô tô chính hãng tiêu chuẩn cao.

## VỀ LĨNH VỰC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- Tiếp tục tìm kiếm và đầu tư vào các doanh nghiệp có nền tảng tốt để tái cấu trúc và kiểm soát vận hành.

Bên cạnh việc tập trung định hướng phát triển kinh doanh, Ban điều hành cũng tập trung triển khai kiện toàn bộ máy hoạt động của công ty thông qua quản trị về doanh nghiệp, quản lý về nguồn lực tài chính-con người, quản trị rủi ro hiệu quả và tuân thủ pháp luật.

# CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM TRONG ĐIỀU HÀNH NĂM 2023



# CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM TRONG ĐIỀU HÀNH NĂM 2023 (tiếp theo)

01

Lên kế hoạch chi tiết để tiếp tục thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức lại các phòng ban, bộ phận, các Công ty con để tăng cường năng lực quản lý kinh doanh theo mô hình quản trị mới;

02

Tổ chức và kiện toàn lại các phòng ban. Tăng cường thêm lực lượng nhân sự cho bộ phận kinh doanh, xây dựng - BĐS;

03

Thường xuyên rà soát các hoạt động, tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đánh giá và điều chỉnh kịp thời, quản lý hiệu quả nguồn vốn thi công và đầu tư;

04

Tăng cường quản lý quá trình sử dụng vật tư, tài sản, thiết bị tại các công trường, văn phòng tránh mất mát, thất thoát lãng phí, tiết giảm các khoản kinh phí, tăng lợi nhuận.

05

Tiếp tục phối hợp xử lý công việc giữa các phòng ban, bộ phận trong Công ty, giữa Công ty mẹ và các Công ty thành viên; Chúng tôi cam kết cùng với toàn thể CBNV Công ty và các đơn vị trực thuộc quyết tâm đoàn kết, nỗ lực tập trung thực hiện kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT đề ra trong năm 2023; phấn đấu vượt qua những thử thách, tiếp tục duy trì sự phát triển ổn định và bền vững.

## CHƯƠNG 05

# Quản trị Công ty

144 HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

146 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

150 BAN KIỂM SOÁT

152 KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TV HĐQT, TV BAN TGD VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

153 GIAO DỊCH, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS

154 BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUẢN TRỊ CÔNG TY DỰA TRÊN THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN





Quản trị công ty bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật lệ, chính sách nhằm định hướng hoạt động, vận hành và kiểm soát doanh nghiệp. Quản trị công ty hiệu quả giúp Công ty thúc đẩy hoạt động và nâng cao hiệu quả SXKD, hoạt động điều hành công ty được minh bạch, các Nhà đầu tư được giảm thiểu rủi ro và được đối xử công bằng, là nền tảng cho năng lực cạnh tranh và danh tiếng của doanh nghiệp, từ đó thuận lợi trong việc tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Năm 2022 định hướng quản trị công ty được C69 chú trọng trong việc duy trì một HĐQT chuyên nghiệp, khách quan. Xây dựng và hoàn thiện các quy chế, quy trình hoạt động của HĐQT.

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong năm 2022:

| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung  |
|-----|--------------------------|------------|---|
| 1   | 01/NQ-ĐHĐCĐ.2022         | 15/03/2022 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. |
| 2   | 01/NQ-ĐHĐCĐBT.2022       | 05/11/2022 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022.  |



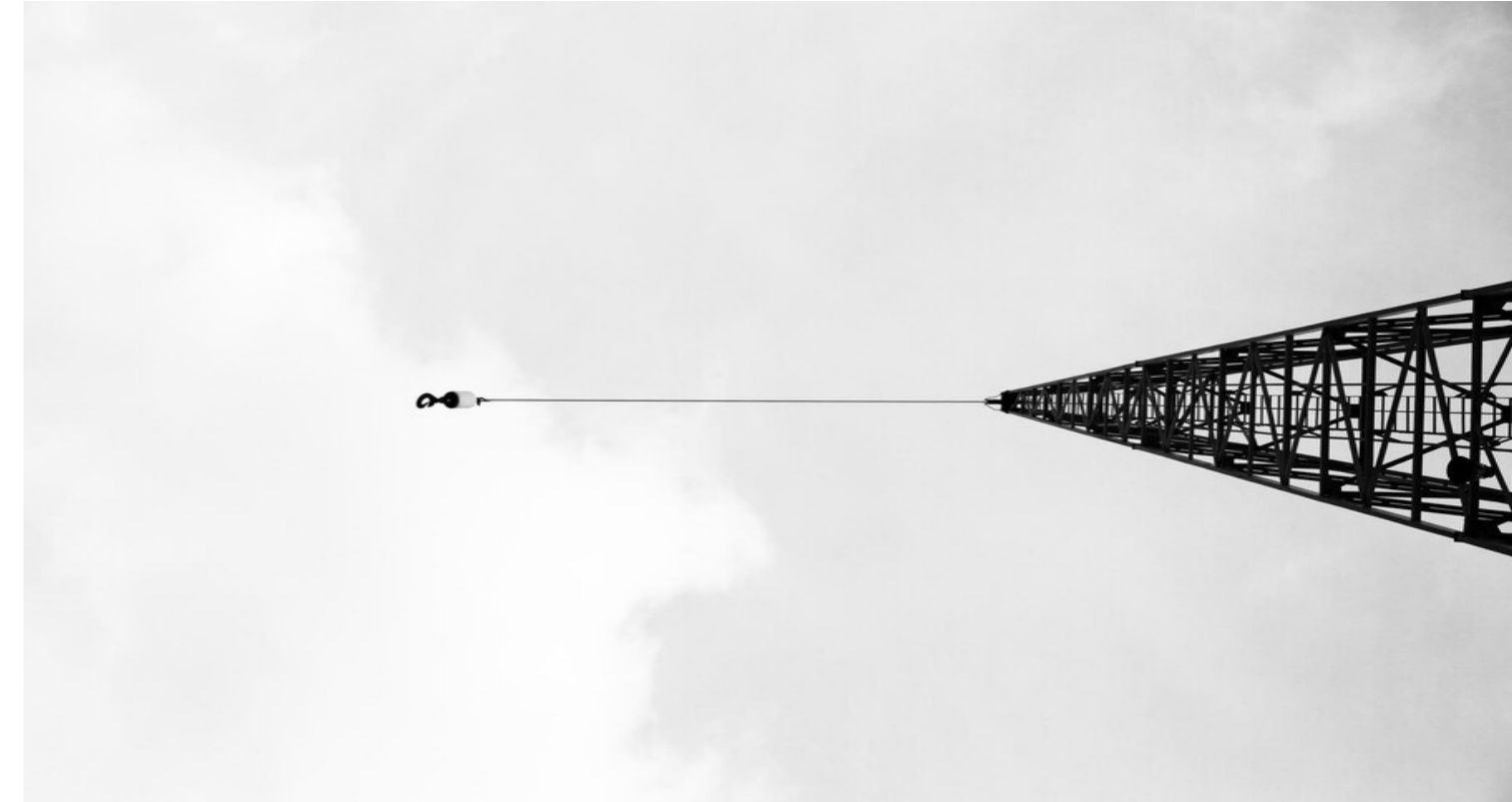
## Hoạt động Quan hệ nhà đầu tư

QUẢN TRỊ CÔNG TY BAO GỒM HỆ THỐNG CÁC NGUYÊN TẮC, LUẬT LỆ, CHÍNH SÁCH NHẪM ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG, VẬN HÀNH VÀ KIỂM SOÁT DOANH NGHIỆP. QUẢN TRỊ CÔNG TY HIỆU QUẢ GIÚP CÔNG TY THÚC ĐẨY HOẠT ĐỘNG VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ SXKD, HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH CÔNG TY ĐƯỢC MINH BẠCH, CÁC NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC GIẢM THIỂU RỦI RO VÀ ĐƯỢC ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG, LÀ NỀN TẢNG CHO NĂNG LỰC CẠNH TRANH VÀ DANH TIẾNG CỦA DOANH NGHIỆP, TỪ ĐÓ THUẬN LỢI TRONG VIỆC TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG VỐN, PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH VÀ THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ. NĂM 2022 ĐỊNH HƯỚNG QUẢN TRỊ CÔNG TY ĐƯỢC C69 CHÚ TRỌNG TRONG VIỆC DUY TRÌ MỘT HĐQT CHUYÊN NGHIỆP, KHÁCH QUAN. XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN CÁC QUY CHẾ, QUY TRÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT.

Hàng năm, Công ty duy trì tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường, tiếp đón nhiều cổ đông, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước,... Bên cạnh việc báo cáo đến cổ đông tình hình kinh doanh hàng năm, cuộc họp ĐHĐCĐ còn là nơi HĐQT Công ty trả lời những thông tin nhà đầu tư quan tâm về công ty, kết quả hoạt động kinh doanh, kế hoạch các dự án và chiến lược hoạt động, giúp cho cổ đông và nhà đầu tư có được cái nhìn rõ ràng toàn cảnh về C69. Công ty cũng luôn sẵn sàng tiếp nhận những phản hồi, đóng góp tích cực từ cổ đông cho định hướng hoạt động cũng như chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Mọi thông tin đầy đủ và những tin tức cập nhật của C69, cổ đông và nhà đầu tư có thể theo dõi qua website <https://cpxd1369.com.vn/>, trong mục Quan hệ cổ đông. Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư luôn đảm bảo tính chất lượng và độ xác thực, tin cậy, kịp thời của những thông tin cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư. Các thông tin về các giao dịch phát sinh của các đối tượng có liên quan đều được Công ty chủ động công bố đầy đủ trên các kênh CBTT theo quy định của pháp luật.

## Định hướng phát triển hoạt động IR trong năm 2023



**Hoạt động IR của C69 được xác định là một trong những nhiệm vụ trọng tâm cần được ưu tiên đẩy mạnh. Đây là hoạt động phục vụ cho việc gia tăng tầm ảnh hưởng của C69 trên thị trường vốn nói chung và giá trị cổ phiếu của C69 trên thị trường chứng khoán nói riêng, tập trung chủ yếu theo các mục tiêu sau:**

### ➤ Tăng cường và mở rộng các kênh truyền thông:

Tăng cường chất lượng các thông tin cung cấp cho cổ đông, NĐT, các đối tác và khách hàng;

Sử dụng hiệu quả và phát huy tối đa các kênh truyền thông đã có: Website công ty, Báo cáo thường niên, Bản tin IR định kỳ và các kênh truyền thống đại chúng khác;

Tiếp cận các kênh truyền thông mới: Mạng xã hội, các diễn đàn trực tuyến về đầu tư tài chính trong và ngoài nước, sàn điện tử quốc tế,...

### ➤ Hợp tác với các NĐT dài hạn trong và ngoài nước

Lên kế hoạch và tổ chức các sự kiện với nhiều quy mô, mức độ, loại hình để phù hợp với nhiều nhu cầu của các đối tượng tiếp cận khác nhau;

Tham gia tài trợ hoặc hiện diện sâu rộng tại các sự kiện uy tín về BĐS, tài chính, đầu tư và các hoạt động khác hướng tới cộng đồng doanh nhân trong và ngoài nước.



## Cơ cấu nhân sự của HĐQT trong năm 2022

HĐQT Công ty bao gồm 05 thành viên, cơ cấu thành viên HĐQT đảm bảo cân đối về kỹ năng, kiến thức chuyên sâu, độ tuổi và kinh nghiệm về các lĩnh vực cốt lõi của doanh nghiệp. Đồng thời đảm bảo cân đối giữa các thành viên điều hành, thành viên không điều hành. HĐQT của C69 hiện có 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên không điều hành và một thành viên độc lập. Với những nỗ lực để tiếp cận các thông lệ tốt nhất về quản trị công ty, các thành viên HĐQT đều là những chuyên gia có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp, kinh doanh. Điều này sẽ giúp HĐQT hoạt động hiệu quả, vừa đảm bảo vai trò giám sát, tối đa hóa lợi ích của cổ đông đồng thời những chuyên gia này có thể đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện giúp Công ty phát triển bền vững hơn.

| Stt | Thành viên HĐQT     | Chức vụ           | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT |                 | Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết nắm giữ | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỉ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp  |
|-----|---------------------|-------------------|---|-----------------|--|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|     |                     |                   | Ngày bổ nhiệm                             | Ngày miễn nhiệm |  |                          |                   |                          |
| 1.  | Lê Minh Tân         | Chủ tịch HĐQT     | 15/08/2003                                |                 | 2.000.000                                    | 10/10                    | 100%              |                          |
| 2.  | Vương Anh Tuấn      | Phó Chủ tịch HĐQT | 26/04/2019                                | 15/03/2022      | 555.200                                      | 02/02                    | 100%              | Miễn nhiệm từ 15/03/2022 |
| 3.  | Đào Thị Đằm         | TV HĐQT           | 16/06/2016                                |                 | 1.050.000                                    | 10/10                    | 100%              |                          |
| 4.  | Lê Tuấn Nghĩa       | TV HĐQT kiêm TGD  | 26/04/2019                                |                 | 5.019.750                                    | 10/10                    | 100%              |                          |
| 5.  | Tiêu Thị Bạch Dương | TV HĐQT           | 15/04/2021                                |                 | 1.000.000                                    | 10/10                    | 100%              |                          |
| 6.  | Vũ Lê Hoa           | TV HĐQT độc lập   | 15/03/2022                                |                 | 0  | 08/08                    | 100%              | Bổ nhiệm từ 15/03/2022   |

Trong khuôn khổ quy định của pháp luật cũng như Điều lệ Công ty và các quy chế hoạt động áp dụng, trong quyền hạn và trách nhiệm của mình, HĐQT đã phấn đấu chỉ đạo và hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHCĐ giao; phối hợp hỗ trợ đồng thời tư vấn, giám sát cùng với Ban Điều hành khắc phục khó khăn bằng các giải pháp linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Một số điểm trọng tâm trong hoạt động năm qua của HĐQT có thể kể đến như:

- Phát huy hiệu quả công tác quản trị rủi ro dựa trên nền tảng chiến lược quản trị thận trọng, không ngừng quan sát tình hình thị trường, diễn biến dịch bệnh Covid-19... Nhờ vậy, Công ty vẫn đảm bảo hoạt động phát triển quỹ đất, phát triển dự án, huy động vốn, công tác bán hàng, quản lý dòng tiền, công nợ... ổn định, không bị gián đoạn và thu được kết quả kinh doanh khả quan.
- Chỉ đạo hoàn thiện và đưa vào áp dụng thực tế một cách có hiệu quả hệ thống các văn bản nền tảng như Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty, các quy trình hoạt động chuẩn, đặc biệt là đối với các hoạt động tài chính - kế toán; thiết lập và giám sát ngân sách, kế hoạch và kiểm soát dòng tiền;...
- Duy trì và không ngừng hoàn thiện hoạt động của HĐQT theo hướng hiện đại, năng động. Với tinh thần làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả đảm bảo công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Điều hành, tình hình kinh doanh kịp thời và nhanh chóng bằng các cuộc họp, trao đổi định kỳ cũng như đột xuất khi cần thiết, giúp HĐQT nắm bắt kịp thời các vấn đề phát sinh, đặc biệt trong bối cảnh khủng hoảng do đại dịch Covid-19 và thị trường bất động sản bị ảnh hưởng.
- Các thành viên HĐQT đã hoàn thành chức năng và nhiệm vụ được giao với tinh thần trách nhiệm cao, nỗ lực hoàn thiện tốt nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát mọi mặt hoạt động của công ty theo đúng Nghị quyết ĐHCĐ đã đề ra, phù hợp với định hướng chiến lược, vì lợi ích của cổ đông và sự phát triển chung của công ty.

## Các nghị quyết của Hội đồng quản trị

HĐQT đã tăng cường các cuộc họp để nhận định tình hình, đưa ra các định hướng kịp thời để Công ty vượt qua khó khăn, thách thức. HĐQT đã thảo luận và đưa ra nhiều quyết sách quan trọng của công ty một cách dân chủ, minh bạch, khoa học, kịp thời nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và các bên liên quan.

Năm 2022, HĐQT đã tổ chức 10 cuộc họp với tỉ lệ tham dự là 100%. Các cuộc họp được triệu tập và thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số lượng tham gia cụ thể như sau:

| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung  | Tỉ lệ thông qua |
|-----|--------------------------|------------|---|-----------------|
| 1.  | 01/2022/C69/NQ-HĐQT      | 24/01/2022 | NQ về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.   | 100%            |
| 2.  | 02/2022/NQ-HĐQT          | 11/02/2022 | NQ về việc Giao dịch với các bên liên quan.   | 100%            |
| 3.  | 03/2022/NQ-HĐQT          | 14/04/2022 | NQ về việc Thông qua chủ trương tài trợ Khảo sát, lập nhiệm vụ, quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị Tiên Phong 1, xã Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. | 100%            |
| 4.  | 04/2022/NQ-HĐQT          | 20/05/2022 | NQ về việc Thông qua triển khai góp vốn vào Công ty TNHH Toàn Thắng.  | 100%            |
| 5.  | 05/2022/NQ-HĐQT          | 24/05/2022 | NQ về việc Thông qua Quy chế Công bố thông tin của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369.   | 100%            |
| 6.  | 06/2022/NQ-HĐQT          | 08/06/2022 | NQ về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính soát xét bán niên và Báo cáo tài chính năm 2022.   | 100%            |
| 7.  | 07/2022/NQ-HĐQT          | 15/09/2022 | NQ về việc Điều chỉnh loại chứng khoán cho cổ đông và tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022.   | 100%            |
| 8.  | 08/2022/NQ-HĐQT          | 28/11/2022 | NQ về việc Triển khai phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được ĐHCĐ thông qua.  | 100%            |
| 9.  | 09/2022/NQ-HĐQT          | 28/11/2022 | NQ về việc Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.  | 100%            |
| 10. | 10/2022/NQ-HĐQT          | 28/11/2022 | NQ về việc Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.   | 100%            |

## Báo cáo tình hình hoạt động của TVHĐQT độc lập

Thành viên HĐQT độc lập được lập ra với vai trò tham mưu, chất vấn và giám sát các hoạt động quản trị công ty, hoạt động của HĐQT và Ban TGD, đóng góp vào sự cải thiện hiệu quả hoạt động quản trị và hoạt động SXKD nhằm đảm bảo sự công bằng, minh bạch và bảo vệ cho quyền lợi cổ đông kể cả cổ đông thiểu số.

Hiện nay, cơ cấu HĐQT của C69 có 01 thành viên HĐQT độc lập, nhằm tăng cường khả năng hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập, cũng như nâng cao tính minh bạch trong hoạt động quản trị. TV HĐQT độc lập nhận thấy HĐQT đã tổ chức và hoạt động tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ, và Quy chế hoạt động của Công ty. Đồng thời, HĐQT cũng đưa ra các định hướng chiến lược và chỉ đạo điều hành kịp thời giúp C69 vượt qua môi trường kinh doanh khó khăn và đạt được mục tiêu đề ra. Ban TGD và HĐQT đã có sự phối hợp nhịp nhàng để có những quyết sách đúng đắn trong năm vừa qua.



# BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát có 3 thành viên, trong đó 01 Trưởng BKS chuyên trách và 02 Kiểm soát viên, trong năm 2022, Ban kiểm soát Công ty có một lần thay đổi nhân sự được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Các kiểm soát viên Công ty đều đảm bảo hoạt động độc lập, không giữ các chức vụ quản lý, không làm việc tại bộ phận Kế toán, Kiểm toán của công ty. Tổ chức các cuộc họp định kỳ để kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính các đơn vị của Công ty.

## Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, BTGD điều hành và các cán bộ quản lý khác

**Trong năm 2022, cơ chế phối hợp giữa HĐQT, BKS và BTGD được cụ thể hóa trong Quy chế quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế hoạt động của BKS, cụ thể:**

01

Tăng cường hoạt động giám sát việc thực hiện của BTGD đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết/Quyết định của HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Hoạt động của BKS luôn có tính độc lập không gây cản trở cho hoạt động kinh doanh của công ty. Mối quan hệ phối hợp làm việc giữa HĐQT, BTGD và BKS là phù hợp với chuẩn mực, Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;

02

Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, quyết định của Ban TGD, Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD. Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập được chỉ định trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;

03

Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản lý nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và công ty;

04

HĐQT, BTGD luôn tạo điều kiện cho BKS trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty khi có yêu cầu, hỗ trợ BKS thực hiện tốt vai trò, chức năng, của mình;

05

Các ý kiến, kiến nghị của BKS được HĐQT, BTGD ghi nhận, bổ sung và chỉnh sửa nhằm hoàn thiện các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty.

## Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát

Năm 2022, Ban kiểm soát đã họp 02 lần. Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong quá trình quản lý mọi hoạt động của công ty. Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các NQ của HĐQT, các Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc; Các Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên, báo cáo tài chính năm. Trong năm 2022, BKS chưa nhận được ý kiến phản hồi nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ quản lý khác.

| Stt | Thành viên BKS        | Số buổi họp tham dự | Tỉ lệ tham dự họp | Tỉ lệ biểu quyết | Lý do không tham dự họp       |
|-----|-----------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| 1.  | Vũ Thị Thắm           | 02/02               | 100%              | 100%             |                               |
| 2.  | Phạm Thị Doan         | 02/02               | 100%              | 100%             |                               |
| 3.  | Cao Hà Linh           | 01/01               | 100%              | 100%             | Miễn nhiệm từ ngày 15/03/2022 |
| 4.  | Nguyễn Thị Hồng Nhung | 01/01               | 100%              | 100%             | Bỏ nhiệm từ ngày 15/03/2022   |

## Các kiến nghị

Trong năm 2022, BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các hoạt động kinh doanh của Công ty đã tuân thủ đúng theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ và các quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh đã đạt được, BKS cũng đánh giá rất cao những nỗ lực mà HĐQT và Ban TGD đã thực hiện trong năm vừa qua, góp phần tạo ra tiền đề cho sự phát triển trong tương lai của Công ty.

Để tiếp tục phục vụ cho công tác quản lý, điều hành Công ty, BKS kiến nghị một số việc như sau:

01

Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao hiệu quả của các cơ chế hệ thống kiểm soát nội bộ, bổ sung các quy chế, quy trình cho các nghiệp vụ kinh doanh để nhận diện, cảnh báo và đưa ra các biện pháp phòng ngừa rủi ro kịp thời nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả và phù hợp với đà phát triển của Công ty.

02

Ban hành bổ sung các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý trong Công ty.

03

Công ty cần chú trọng trong công tác tuyển dụng và đào tạo nhân sự cho các vị trí nhằm đáp ứng được các yêu cầu công việc và nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động trong thời gian sắp tới

# KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TV HĐQT, THÀNH VIÊN BAN TGD VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

## Hoạt động giám sát trong năm đối với HĐQT

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT; cho ý kiến đối với các Nghị quyết, Quyết định thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT với vai trò độc lập, đưa ra các ý kiến khách quan góp phần giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của công ty.
- Tham gia đóng góp, kiến nghị về các biện pháp, sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải tiến hệ thống kiểm soát; cải tiến công tác quản trị.

## Hoạt động giám sát trong năm đối với an TGD

- Kiểm tra, giám sát các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ; bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác.
- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ; trao đổi, làm rõ các vấn đề phát sinh và/hoặc các rủi ro phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập định kỳ 06 tháng và cả năm để kiến nghị các giải pháp xử lý, giải pháp ngăn ngừa rủi ro kịp thời.

# GIAO DỊCH, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS

## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

| Stt | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ                                       | 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               | Tỉ lệ | Số cổ phiếu                | Tỉ lệ |  |
| 1.  | Lê Thị Thùy Linh          | - Con gái Chủ tịch HĐQT;<br>- Em gái Thành viên HĐQT kiêm TGD. | 1.008.300                 | 1,68% | 1.536.700                  | 2,56% | Mua  |
| 2.  | Phạm Tiến Quỳnh           | - Phó TGD  | 0                         | 0     | 912.700                    | 1,52% | Mua  |

## Hợp đồng hoặc giao dịch với 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 | Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp | Địa chỉ trụ sở chính   | Thời điểm giao dịch với công ty | Số Nghị quyết  | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch                      | Ghi chú |
|-----|--|-----------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---|---------|
| 1.  | Công ty TNHH Đầu tư và Thương Mại Nam Phương | Cổ đông lớn                       | 2700281328                      | Km số 7, cụm Công nghiệp Mai Sơn, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình | Năm 2022                        | Nghị Quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 11/02/2022 về giao dịch với các bên liên quan | Công ty CPXD 1369 bán vật liệu xây dựng cho Công ty Nam Phương. |         |

## Các khoản lợi ích, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

| STT                      | Họ và tên             | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm | Ngày nhiệm nhiệm | Lương, thưởng, thù lao thực nhận trong năm (đồng) |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|------------------|---|
| <b>Hội đồng quản trị</b> |                       |                   |               |                  |   |
| 1.                       | Lê Minh Tân           | Chủ tịch HĐQT     | 15/08/2003    |                  | 150.000.000                                       |
| 2.                       | Vương Anh Tuấn        | Phó Chủ tịch HĐQT | 26/04/2019    | 15/03/2022       |   |
| 3.                       | Đào Thị Đằm           | TV HĐQT           | 16/06/2016    |                  | 40.000.000  |
| 4.                       | Lê Tuấn Nghĩa         | TV HĐQT kiêm TGD  | 26/04/2019    |                  | 40.000.000  |
| 5.                       | Tiêu Thị Bạch Dương   | TV HĐQT           | 15/04/2021    |                  | 40.000.000  |
| 6.                       | Vũ Lê Hoa             | TV HĐQT độc lập   | 15/03/2022    |                  |   |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                       |                   |               |                  |   |
| 1.                       | Vũ Thị Thắm           | Trưởng BKS        | 15/04/2021    |                  | 70.000.000  |
| 2.                       | Phạm Thị Doan         | TV BKS            | 02/01/2015    |                  | 25.000.000  |
| 3.                       | Cao Hà Linh           | TV BKS            | 02/02/2015    | 15/03/2022       |   |
| 4.                       | Nguyễn Thị Hồng Nhung | TV BKS            | 15/03/2022    |                  |   |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                       |                   |               |                  |   |
| 1.                       | Lê Tuấn Nghĩa         | Tổng giám đốc     | 15/03/2019    |                  | 120.502.515                                       |
| 2.                       | Phạm Văn Tùng         | Phó Tổng giám đốc | 01/10/2021    |                  | 110.947.962                                       |
| 3.                       | Phạm Tiến Quỳnh       | Phó Tổng giám đốc | 01/04/2020    |                  | 110.947.962                                       |
| 4.                       | Nguyễn Thị Thúy       | Phó Tổng giám đốc | 15/09/2018    |                  | 102.117.808                                       |
| 5.                       | Trần Thị Tuyết        | Kế toán trưởng    | 15/06/2019    |                  | 99.595.923  |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUẢN TRỊ CÔNG TY DỰA TRÊN THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

Quản trị công ty luôn là mục tiêu quan trọng của C69 nhằm nâng cao niềm tin nơi nhà đầu tư, từ đó thu hút vốn đầu tư ổn định và bền vững. Trong năm 2022, Công ty chuyển sang việc dành thời gian nhìn sâu vào doanh nghiệp, thay đổi nội tại, cấu trúc lại mô hình, xây dựng nền tảng về nhân sự, tài chính từ đó gia tăng năng lực, hiệu quả trong công tác quản trị công ty. Trong đó, Bộ thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN là thang điểm chuẩn được Công ty lựa chọn để đánh giá. Thẻ điểm được kỳ vọng giúp nâng cao chuẩn mực thực hành quản trị công ty, đồng thời giúp doanh nghiệp cải thiện năng lực cạnh tranh và quảng bá hình ảnh đối với nhà đầu tư cũng như tăng khả năng thu hút nguồn vốn trên thị trường.

## 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   | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá   | Ghi chú/đề xuất   |
|---|--|----------------------------|------|--|---|
|   |  | 2021                       | 2022 |  |   |
| <b>A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>   |  |                            |      |  |   |
| <b>A.1. Quyền cơ bản của cổ đông</b>  |  |                            |      |  |   |
| A.1.1   | Công ty có trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là, tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được cổ đông thông qua tại các đại hội cổ đông đối với cổ tức cuối năm? Trong trường hợp công ty công bố phương án chọn lựa chi trả cổ tức cổ phiếu công ty có trả cổ tức trong vòng 60 ngày kể từ ngày công bố hay không? | 1                          | 3    | ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 tổ chức ngày 15/03/2022 đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021 với tỉ lệ 100:03, tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 1.800.000 cổ phiếu.<br><br>Tuy nhiên, do công ty chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi những biến động lớn của nền kinh tế đồng thời có sự điều chỉnh trong phương án phát hành nên Công ty sẽ báo cáo lại tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023. |   |
| <b>A.2. Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của công ty</b> |  |                            |      |  |   |
| Cổ đông có quyền tham gia:  |  |                            |      |  |   |
| A.2.1   | Sửa đổi Điều lệ, Quy chế công ty   | 1                          | 1    | Toàn bộ tài liệu liên quan đều được đăng tải đầy đủ, kịp thời trên website công ty trước khi tổ chức ĐHĐCĐ.  | Cổ đông đóng góp ý kiến và gửi tới công ty đúng thời hạn quy định |
| A.2.2   | Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?  | 1                          | 1    | Được quy định tại Khoản 1 Điều 15 Điều lệ công ty  |   |
| A.2.3   | Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty?  | 4                          | 4    | Được quy định tại Điều 12 Điều lệ công ty  |   |

| Mã  | Tiêu chí   | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá  | Ghi chú/đề xuất |
|---|--|----------------------------|------|---|-----------------|
|   |  | 2021                       | 2022 |   |                 |
| <b>A.3. Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông, và phải được thông tin về quy định hợp Đại hội đồng cổ đông, bao gồm cả thủ tục biểu quyết</b> |  |                            |      |   |                 |
| A.3.1   | Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên 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/ ủy viên HĐQT không điều hành? | 1                          | 1    | Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của C69, việc bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS đều có Quy chế, thể lệ ứng cử, bầu cử rõ ràng cho cổ đông, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020. |                 |
| A.3.3   | Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên Hội đồng quản trị   | 1                          | 1    | Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của C69, việc bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS đều có Quy chế, thể lệ ứng cử, bầu cử rõ ràng cho cổ đông, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020. |                 |
| A.3.4   | Công ty có công bố thủ tục đề cử và biểu quyết được sử dụng, công bố cả hai thủ tục này trước khi Đại hội tiến hành  | 1                          | 1    | Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của C69, việc bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS đều có Quy chế, thể lệ ứng cử, bầu cử rõ ràng cho cổ đông, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020. |                 |
| A.3.5   | 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    | Tại cuộc họp ĐHĐCĐ, các cổ đông đều được phát Phiếu câu hỏi hoặc có thể giơ tay phát biểu ý kiến (nếu có) và đều được Thư ký Đại hội ghi lại.   |                 |
| A.3.6   | 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    | Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của C69 có nêu chi tiết tỉ lệ tán thành, không tán thành và không có ý kiến thông qua cho biểu quyết theo từng nội dung lấy ý kiến tại cuộc họp.                  |                 |
| A.3.7   | Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?   | 1                          | 1    | Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của C69 luôn công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự họp.   |                 |
| A.3.8   | Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?   | 1                          | 1    | Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của C69 luôn công bố danh sách thành viên HĐQT và TGD tham dự họp.  |                 |
| A.3.9   | Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?   | 4                          | 4    | Chưa phát sinh trường hợp này tại C69.  |                 |
| A.3.10  | 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    | Cổ đông biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp theo từng khoản mục báo cáo/tờ trình bằng "Thẻ biểu quyết" theo từng ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành, không ý kiến).                         |                 |
| A.3.11  | 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    | Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, C69 có mời cổ đông đại diện để giám sát Ban kiểm phiếu.   |                 |

| Mã     | Tiêu chí  | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá  | Ghi chú/để xuất |
|--------|---|----------------------------|------|---|-----------------|
|        |   | 2021                       | 2022 |   |                 |
| A.3.12 | 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    | Biên bản và Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên được công bố thông tin trong vòng 24h.  |                 |
| A.3.13 | Công ty có thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?  | 1                          | 1    | Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, Công ty Công bố ngày chốt danh sách tham gia vào 25/01/2022, chốt quyền vào ngày 25/01/2022 và gửi thư mời vào ngày 17/02/2022, Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên diễn ra vào ngày 15/03/2022.  |                 |
| A.3.14 | 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    | C69 đã thực hiện đầy đủ từng lần CBTT theo quy định của Pháp luật.  |                 |
| A.3.15 | 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    | Cổ đông biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp theo từng khoản mục báo cáo/tờ trình bằng "Thẻ biểu quyết" theo từng ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành, không ý kiến).<br>Ngoài ra, có thể đặt câu hỏi/thắc mắc thông qua Phiếu câu hỏi do Ban tổ chức chuẩn bị. |                 |

#### A.4. Thị trường giao dịch đầu tư công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch.

|       |  |   |   |                                    |  |
|-------|--|---|---|------------------------------------|--|
| A.4.1 | Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc đầu tư cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy 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 | C69 chưa phát sinh trường hợp này. |  |
|-------|--|---|---|------------------------------------|--|

#### A.5. Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức.

|       |   |   |   |   |  |
|-------|---|---|---|---|--|
| A.5.1 | Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ? | 1 | 1 | C69 thực hiện thông qua các hoạt động quan hệ nhà đầu tư. |  |
|-------|---|---|---|---|--|

### B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG

#### B.1. Cổ phiếu và quyền biểu quyết

|       |   |   |   |                                    |  |
|-------|---|---|---|------------------------------------|--|
| B.1.1 | Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một phiếu biểu quyết?   | 1 | 1 | Khoản 2 Điều 12 Điều lệ Công ty.   |  |
| B.1.2 | Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (vd: 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 | C69 chưa phát sinh trường hợp này. |  |

#### B.2. Thông báo ĐHĐCĐ

|       |   |   |   |   |  |
|-------|---|---|---|---|--|
| B.2.1 | Mỗi nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một nghị quyết? | 2 | 2 | Hiện tại Nghị quyết ĐHĐCĐ đang thể hiện bao gồm tất cả các nội dung được thông qua. |  |
|-------|---|---|---|---|--|

| Mã    | Tiêu chí  | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá   | Ghi chú/để xuất |
|-------|---|----------------------------|------|--|-----------------|
|       |   | 2021                       | 2022 |  |                 |
| B.2.2 | 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                          | 3    | C69 đang trong tiến trình xây dựng, thực hiện đầy đủ thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ bằng 02 ngôn ngữ tiếng Anh và tiếng Việt. |                 |

Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:

|       |  |   |   |  |  |
|-------|--|---|---|--|--|
| B.2.3 | Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy 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 | C69 công bố đầy đủ các thông tin về tiểu sử của các thành viên sẽ được bầu chọn.   |  |
| B.2.4 | Kiểm toán viên/công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?   | 4 | 4 | Chưa phát sinh trường hợp này.   |  |
| B.2.5 | Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?   | 1 | 1 | Mẫu giấy ủy quyền được gửi kèm thư mời dự ĐHĐCĐ.<br>Ngoài ra, mẫu Giấy ủy quyền (tài liệu họp) luôn được công bố và dễ dàng tìm kiếm trên Website công ty. |  |

#### B.3. Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.

|       |   |   |   |  |  |
|-------|---|---|---|--|--|
| B.3.1 | Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài? | 1 | 1 | Khoản 2 Điều 31 Quy chế Quản trị nội bộ công ty.                   |  |
| B.3.2 | Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc?   | 1 | 1 | Thực hiện theo quy định Thông tư 96/2020/TT-BTC và Điều lệ Công ty |  |

#### B.4. Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao.

|       |   |   |   |   |   |
|-------|---|---|---|---|---|
| B.4.1 | Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không?   | - | 1 | Khoản 3 Điều 31 Quy chế Quản trị nội bộ công ty.  |   |
| B.4.2 | 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 phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không? | 4 | 4 | C69 sẽ xem xét xin ý kiến về việc bổ sung quy định này vào Quy chế quản trị nội bộ trong cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.   |   |
| B.4.3 | 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 | Khoản 5 Điều 31 Quy chế quản trị nội bộ công ty. Các thành viên HĐQT của C69 có tham gia nhưng không được biểu quyết khi có các hoạt động, giao dịch xung đột lợi ích | C69 sẽ xem xét và trình xin ý kiến ĐHĐCĐ gần nhất về việc bổ sung quy định này. |



| Mã   | Tiêu chí   | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá                                   | Ghi chú/đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|--|-----------------|
|  |  | 2021                       | 2022 |  |                 |
| B.4.4  | Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó qui định các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?                     | 1                          | 1    | Khoản 4 Điều 31 Quy chế Quản trị nội bộ công ty. |                 |
| <b>B.5. Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng</b> |  |                            |      |  |                 |
| B.5.1  | Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?   | 1                          | 1    | Chưa phát sinh trường hợp.                       |                 |
| B.5.1  | 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    | Khoản 7 Điều 31 Quy chế Quản trị nội bộ công ty. |                 |

### C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN

#### C.1. Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.

|       |   |   |   |   |  |
|-------|---|---|---|---|--|
| C.1.1 | Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng?   | 1 | 1 | C69 trình bày vấn đề này trong BCTN năm 2021 và trong các văn bản lưu hành trong hoạt động của công ty. |  |
| C.1.2 | Công bố chính sách và các thực hành, qui trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?   | 1 | 1 | Các văn bản quy trình nội bộ của công ty.   |  |
| C.1.3 | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững ? | 1 | 1 | C69 trình bày vấn đề này trong BCTN năm 2021.   |  |
| C.1.4 | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động?   | 1 | 1 | C69 trình bày vấn đề này trong BCTN năm 2021.   |  |
| C.1.5 | Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty?   | 1 | 1 | C69 trình bày vấn đề này trong BCTN năm 2021 và các quy định, quy trình nội bộ của công ty.             |  |
| C.1.6 | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?   | 4 | 4 | C69 sẽ cân nhắc bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.   |  |
| C.1.7 | Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội?  | 2 | 2 | C69 đang trong tiến trình xây dựng và tách phần Báo cáo bền vững thành nội dung báo cáo riêng.          |  |

#### C.2. Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm.

|       |   |   |   |  |  |
|-------|---|---|---|--|--|
| C.2.1 | Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay Báo cáo Thường niên để các bên có quyền lợi liên quan (vd: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ? | 2 | 1 | C69 cung cấp các thông tin liên hệ trên Website, ấn phẩm bản tin NĐT định kỳ và Báo cáo thường niên các năm. |  |
|-------|---|---|---|--|--|

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/đề xuất |
|----|----------|----------------------------|------|----------------|-----------------|
|    |          | 2021                       | 2022 |                |                 |

#### C.3. Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng.

|       |   |   |   |  |  |
|-------|---|---|---|--|--|
| C.3.1 | Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên? | 1 | 1 | C69 nêu rõ những nội dung này trên Báo cáo thường niên các năm, các ấn phẩm định kỳ và các chính sách hoạt động nội bộ của doanh nghiệp. |  |
| C.3.2 | Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực   | 1 | 1 | C69 nêu rõ những nội dung này trên Báo cáo thường niên các năm, các ấn phẩm định kỳ và các chính sách hoạt động nội bộ của doanh nghiệp. |  |
| C.3.3 | hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?                                       | 1 | 1 | C69 nêu rõ những nội dung này trên Báo cáo thường niên các năm, các ấn phẩm định kỳ và các chính sách hoạt động nội bộ của doanh nghiệp. |  |

#### C.4. Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên Hội đồng Quản trị và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.

|       |   |   |   |   |  |
|-------|---|---|---|---|--|
| C.4.1 | 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? | 2 | 2 | C69 xây dựng và ban hành các văn bản quản trị hành chính lưu hành nội bộ. |  |
| C.4.2 | Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi   | 2 | 2 | C69 xây dựng và ban hành các văn bản quản trị hành chính lưu hành nội bộ. |  |

### D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH

#### D.1. Cấu trúc sở hữu minh bạch

|       |   |   |   |  |  |
|-------|---|---|---|--|--|
| D.1.1 | Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?  | 1 | 1 | C69 đã công bố chi tiết nội dung này trên Báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên. |  |
| D.1.2 | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?  | 1 | 1 | C69 đã công bố chi tiết nội dung này trên Báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên. |  |
| D.1.3 | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?  | 1 | 1 | C69 đã công bố chi tiết nội dung này trên Báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên. |  |
| D.1.4 | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của ban điều hành?  | 1 | 1 | C69 đã công bố chi tiết nội dung này trên Báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên. |  |
| D.1.5 | Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)? | 1 | 1 | C69 đã công bố chi tiết tiêu chí này trên Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính các kỳ.                   |  |

#### D.2. Chất lượng của báo cáo thường niên

Báo cáo thường niên của công ty có công bố những nội dung sau:

| Mã   | Tiêu chí  | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá   | Ghi chú/để xuất |
|--|---|----------------------------|------|--|-----------------|
|  |   | 2021                       | 2022 |  |                 |
| D.2.1  | Mục tiêu của công ty  | 1                          | 1    | Mục tiêu, kế hoạch của C69 được nêu chi tiết trong Báo cáo thường niên, các tài liệu họp ĐHCĐ và được đăng tải trên Website công ty. |                 |
| D.2.2  | Chỉ số hiệu quả tài chính   | 1                          | 1    | Nội dung này được thể hiện chi tiết trong Báo cáo thường niên.   |                 |
| D.2.3  | Chỉ số hiệu quả phi tài chính   | 1                          | 1    | Nội dung này được thể hiện chi tiết trong Báo cáo thường niên.   |                 |
| D.2.4  | Chính sách cổ tức   | 1                          | 1    | Nội dung này được thể hiện chi tiết trong Báo cáo thường niên.   |                 |
| D.2.5  | Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT                                   | 1                          | 1    | Nội dung này được thể hiện chi tiết trong Báo cáo thường niên.   |                 |
| D.2.6  | Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT  | 1                          | 1    | Nội dung này được thể hiện chi tiết trong Báo cáo thường niên.   |                 |
| D.2.7  | Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT  | 1                          | 1    | Nội dung này được thể hiện chi tiết trong Báo cáo thường niên.   |                 |
| <b>Tuyên bố Khẳng định về Quản trị Công ty</b>                                   |   |                            |      |  |                 |
| D.2.8  | Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không? | 1                          | 1    | C69 đã nêu vấn đề này trong Báo cáo thường niên  |                 |
| <b>D.3. Công bố Giao dịch bên liên quan (GDBLQ)</b>                              |   |                            |      |  |                 |
| D.3.1  | Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?   | 2                          | 2    | C69 tuân thủ vấn đề này theo Điều lệ công ty. Đồng thời C69 sẽ rà soát, cải tiến và xây dựng chính sách trong các năm tiếp theo.     |                 |
| D.3.2  | Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?  | 2                          | 2    | C69 tuân thủ vấn đề này theo Điều lệ công ty. Đồng thời C69 sẽ rà soát, cải tiến và xây dựng chính sách trong các năm tiếp theo.     |                 |
| <b>D.4. Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty</b>               |   |                            |      |  |                 |
| D.4.1  | Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty   | 1                          | 1    | C69 đã trình bày trong Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên.   |                 |
| <b>D.5. Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán</b>                               |   |                            |      |  |                 |
| Trường hợp cùng công ty kiểm toán cung cấp cả dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán |   |                            |      |  |                 |
| D.5.1  | Phí kiểm toán và phi kiểm toán có được công bố công khai?   | 3                          | 3    | Công ty có CBTT về việc ký kết với Công ty kiểm toán nhưng chưa công bố mức phí  |                 |
| D.5.2  | Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?   | 4                          | 4    | Công ty có CBTT về việc ký kết với Công ty kiểm toán nhưng chưa công bố mức phí  |                 |
| <b>D.6. Phương tiện truyền thông</b>   |   |                            |      |  |                 |
| Công ty có sử dụng các hình thức truyền thông sau đây?                           |   |                            |      |  |                 |
| D.6.1  | Báo cáo quý   | 1                          | 1    | C69 công bố Báo cáo quý đầy đủ và đúng hạn trên Website Công ty, Sở GDCKHN và UB-CKNN.   |                 |

| Mã   | Tiêu chí   | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá   | Ghi chú/để xuất |
|--|--|----------------------------|------|--|-----------------|
|  |  | 2021                       | 2022 |  |                 |
| D.6.2  | Trang thông tin điện tử của công ty  | 1                          | 1    | C69 công bố Báo cáo quý đầy đủ và đúng hạn trên Website Công ty, Sở GDCKHN và UB-CKNN.                                       |                 |
| D.6.3  | Đánh giá của chuyên gia phân tích  | 1                          | 1    | C69 công bố Báo cáo quý đầy đủ và đúng hạn trên Website Công ty, Sở GDCKHN và UB-CKNN.                                       |                 |
| D.6.4  | Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo  | 1                          | 1    | C69 công bố Báo cáo quý đầy đủ và đúng hạn trên Website Công ty, Sở GDCKHN và UB-CKNN.                                       |                 |
| <b>D.7. Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn</b> |  |                            |      |  |                 |
| D.7.1  | Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?                     | 1                          | 1    | C69 công bố BCTC năm đầy đủ và đúng hạn trên Website Công ty, Sở GDCKHN và UB-CKNN.  |                 |
| D.7.2  | Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?                                    | 1                          | 1    | C69 công bố BCTN đầy đủ và đúng hạn trên Website Công ty, Sở GDCKHN và UB-CKNN.  |                 |
| D.7.3  | Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định? | 1                          | 1    | C69 nêu rõ vấn đề này trong BCTC và BCTN   |                 |
| <b>D.8. Trang thông tin điện tử của công ty</b>                        |  |                            |      |  |                 |
| Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:      |  |                            |      |  |                 |
| D.8.1  | Báo cáo Tài chính (quý gần nhất)   | 1                          | 1    | Website của C69 có thể hiện đầy đủ nội dung này.   |                 |
| D.8.2  | Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông  | 3                          | 3    | C69 sẽ cân nhắc việc bổ sung mục này trong thời gian sắp tới.  |                 |
| D.8.3  | Báo cáo thường niên có thể được tải về   | 1                          | 1    | Website của C69 có thể hiện đầy đủ nội dung này.   |                 |
| D.8.4  | Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường   | 1                          | 1    | Website của C69 có thể hiện đầy đủ nội dung này.   |                 |
| D.8.5  | Biên bản họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường  | 1                          | 1    | Website của C69 có thể hiện đầy đủ nội dung này.   |                 |
| D.8.6  | Điều lệ công ty có thể được tải về   | 1                          | 1    | Website của C69 có thể hiện đầy đủ nội dung này.   |                 |
| <b>D.9. Quan hệ nhà đầu tư</b>   |  |                            |      |  |                 |
| D.9.1  | Công ty có công bố thông tin liên hệ (vd: số điện thoại, fax, và email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư?           | 1                          | 1    | Website C69 có mục liên hệ và hỏi đáp. C69 còn công bố thông tin liên hệ của bộ phận phụ trách trong các bản tin IR định kỳ. |                 |
| <b>E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>   |  |                            |      |  |                 |
| <b>E.1. Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT</b>                 |  |                            |      |  |                 |
| Trách nhiệm của HĐQT và qui chế quản trị công ty được xác định rõ ràng |  |                            |      |  |                 |
| E.1.1  | Công ty có công bố qui chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT?  | 1                          | 1    | C69 đã CBTT theo quy định và được đăng tải đầy đủ trên Website công ty.  |                 |
| E.1.2  | Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai?   | 1                          | 1    | C69 đã CBTT theo quy định và được đăng tải đầy đủ trên Website công ty.  |                 |

| Mã  | Tiêu chí  | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá  | Ghi chú/đề xuất   |
|---|---|----------------------------|------|---|---|
|   |   | 2021                       | 2022 |   |   |
| E.1.3                                       | Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?   | 1                          | 1    | Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ thể hiện rõ vai trò và trách nhiệm của HĐQT.   |   |
| Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty                |   |                            |      |   |   |
| E.1.4                                       | Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?  | 1                          | 1    | C69 công bố chi tiết và đầy đủ trên Website Công ty và Báo cáo thường niên.   |   |
| E.1.5                                       | Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm?  | 1                          | 1    | Các thành viên HĐQT tham gia vào quá trình xây dựng chiến lược và giám sát/rà soát thông qua các kỳ họp HĐQT định kỳ, bất thường. |   |
| E.1.6                                       | Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty?   | 1                          | 1    | Các thành viên HĐQT tham gia vào quá trình xây dựng chiến lược và giám sát/rà soát thông qua các kỳ họp HĐQT định kỳ, bất thường. |   |
| <b>E.2. Cơ cấu HĐQT</b>                     |   |                            |      |   |   |
| Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử              |   |                            |      |   |   |
| E.2.1                                       | Chi tiết của Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử có được công bố công khai?  | 2                          | 2    | C69 có đề cập nội dung trong BCTN.  | C69 đang trong quá trình xây dựng "Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử" và sẽ cập nhật công khai trên Website. |
| E.2.2                                       | Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?  | 2                          | 2    | C69 có đề cập nội dung trong BCTN.  |   |
| E.2.3                                       | Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử?   | 2                          | 2    | C69 đã thực hiện việc giám sát tuy nhiên chưa công bố công khai.  |   |
| Thành phần và cơ cấu của Hội đồng Quản trị. |   |                            |      |   |   |
| E.2.4                                       | Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?  | 2                          | 2    | C69 đã trình bày trong Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên.  |   |
| E.2.5                                       | Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập?<br>Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi đưa ra Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011 | 1                          | 1    | Điều lệ công ty và Quy chế quản trị nội bộ của C69 có nêu rõ.   |   |
| E.2.6                                       | Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không?   | 1                          | 1    | Điều lệ công ty và Quy chế quản trị nội bộ của C69 có nêu rõ.   |   |
| E.2.7                                       | Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn?  | 4                          | 4    | C69 không có thành viên HĐQT thuộc trường hợp này.  |   |
| Tiểu ban nhân sự                            |   |                            |      |   |   |
| E.2.8                                       | Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?  | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban nhân sự và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |   |

| Mã                             | Tiêu chí   | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá  | Ghi chú/đề xuất |
|--------------------------------|--|----------------------------|------|---|-----------------|
|                                |  | 2021                       | 2022 |   |                 |
| E.2.9                          | Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?   | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban nhân sự và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.10                         | Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập?  | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban nhân sự và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.11                         | Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?  | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban nhân sự và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.12                         | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm?     | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban nhân sự và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| Tiểu ban Thù lao/ Lương thưởng |  |                            |      |   |                 |
| E.2.13                         | Công ty có Tiểu ban Thù lao không?   | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban thù lao và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.14                         | Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?   | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban thù lao và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.15                         | Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập?  | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban thù lao và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.16                         | Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Thù lao?  | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban thù lao và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| E.2.17                         | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm?     | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban thù lao và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo.   |                 |
| Tiểu ban Kiểm toán             |  |                            |      |   |                 |
| E.2.18                         | Công ty có Tiểu ban Kiểm toán không?   | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban kiểm toán và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo. |                 |
| E.2.19                         | Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập?   | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban kiểm toán và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo. |                 |
| E.2.20                         | Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là thành viên HĐQT độc lập?  | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban kiểm toán và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo. |                 |
| E.2.21                         | Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán?   | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban kiểm toán và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo. |                 |
| E.2.22                         | Tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập của Tiểu ban Kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?                    | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban kiểm toán và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo. |                 |
| E.2.23                         | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm? | 3                          | 3    | Hiện C69 chưa thành lập Tiểu ban kiểm toán và sẽ xem xét thành lập trong các năm tiếp theo. |                 |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/để xuất |
|----|----------|----------------------------|------|----------------|-----------------|
|    |          | 2021                       | 2022 |                |                 |

### E.3. Quy trình HĐQT

#### Hợp và tham dự họp HĐQT

|       |  |   |   |  |  |
|-------|--|---|---|--|--|
| E.3.1 | Hợp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?   | 1 | 1 | Hàng năm, C69 đều lập kế hoạch HĐQT trước khi bắt đầu năm tài chính và đã báo cáo trong BCTN |  |
| E.3.2 | Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm?  | 1 | 1 | C69 đã nêu chi tiết trong Báo cáo quản trị và BCTN.  |  |
| E.3.3 | Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?   | 1 | 1 | C69 đã nêu chi tiết trong Báo cáo quản trị và BCTN.  |  |
| E.3.4 | Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT? | 1 | 1 | C69 đã nêu chi tiết trong Báo cáo quản trị và BCTN.  |  |
| E.3.5 | Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu một lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành?       | 3 | 3 | Hiện C69 chưa thực hiện tiêu chí này.  |  |

#### Tiếp cận thông tin

|       |   |   |   |  |  |
|-------|---|---|---|--|--|
| E.3.6 | Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?                      | 1 | 1 | C69 thực hiện tốt nội dung này.  |  |
| E.3.7 | Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?  | 1 | 1 | C69 hiện có 02 người Phụ trách quản trị công ty thay Thư ký HĐQT hỗ trợ tốt HĐQT thực hiện trách nhiệm.  |  |
| E.3.8 | Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các | 1 | 1 | C69 có 02 người Phụ trách quản trị công ty, là những nhân sự có kinh nghiệm lâu năm và thường niên được đào tạo chính quy về pháp lý và thực hành công tác Người phụ trách quản trị công ty. |  |

#### Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT

|        |  |   |   |   |  |
|--------|--|---|---|---|--|
| E.3.9  | Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?   | 1 | 1 | C69 có CBTT đầy đủ trong mục Quan hệ cổ đông tại Website Công ty. |  |
| E.3.10 | Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?   | 1 | 1 | C69 có CBTT đầy đủ trong mục Quan hệ cổ đông tại Website Công ty. |  |
| E.3.11 | Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm 2 một lần?<br><br>2Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi có Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011 | 1 | 1 | C69 có CBTT đầy đủ trong mục Quan hệ cổ đông tại Website Công ty. |  |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/để xuất |
|----|----------|----------------------------|------|----------------|-----------------|
|    |          | 2021                       | 2022 |                |                 |

|        |   |   |   |   |  |
|--------|---|---|---|---|--|
| E.3.12 | Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách khích lệ và các chỉ tiêu hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD?   | 1 | 1 | C69 trình bày chi tiết và đầy đủ trong BCTN.                  |  |
| E.3.13 | Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?   | 1 | 1 | C69 trình bày chi tiết và đầy đủ trong BCTN.                  |  |
| E.3.14 | Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?   | 1 | 1 | C69 trình bày chi tiết và đầy đủ trong BCTN.                  |  |
| E.3.15 | Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại (Clawback provision, deferred bonus)? | 3 | 3 | C69 cân nhắc bổ sung thêm tiêu chí này vào các năm tiếp theo. |  |

#### Kiểm toán Nội bộ

|        |  |   |   |  |  |
|--------|--|---|---|--|--|
| E.3.16 | Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt?  | 3 | 3 | C69 chưa thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ. |  |
| E.3.17 | Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai? | 3 | 3 | C69 chưa thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ. |  |
| E.3.18 | Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua?  | 3 | 3 | C69 chưa thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ. |  |

#### Giám sát rủi ro

|        |   |   |   |  |  |
|--------|---|---|---|--|--|
| E.3.19 | Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?  | 1 | 1 | C69 đã tuân thủ tiêu chí này và để cập đầy đủ trên BCTN. |  |
| E.3.20 | Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị công ty có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống quản lý rủi ro? | 1 | 1 | C69 đã tuân thủ tiêu chí này và để cập đầy đủ trên BCTN. |  |
| E.3.21 | Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm công nghệ thông tin, môi trường, xã hội và kinh tế)?  | 1 | 1 | C69 đã tuân thủ tiêu chí này và để cập đầy đủ trên BCTN. |  |

| Mã   | Tiêu chí  | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá   | Ghi chú/để xuất |
|--|---|----------------------------|------|--|-----------------|
|  |   | 2021                       | 2022 |  |                 |
| E.3.22                                     | Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị công ty có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của công ty? | 1                          | 1    | C69 đã tuân thủ tiêu chí này và đề cập đầy đủ trên BCTN.   |                 |
| <b>E.4. Nhân sự trong HĐQT</b>             |   |                            |      |  |                 |
| Chủ tịch HĐQT                              |   |                            |      |  |                 |
| E.4.1                                      | Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD?  | 1                          | 1    | C69 tuân thủ tốt quy định này.   |                 |
| E.4.2                                      | Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?  | 1                          | 1    | Thành viên HĐQT không phải là chủ tịch.  |                 |
| E.4.3                                      | Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên Tổng Giám đốc/Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước?   | 1                          | 1    | Hiện tại, 1 thành viên HĐQT kiêm TGD công ty.  |                 |
| E.4.4                                      | Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?  | 1                          | 1    | Được quy định trong Quy chế quản trị nội bộ công ty.   |                 |
| Trưởng thành viên HĐQT độc lập             |   |                            |      |  |                 |
| E.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?                | 1                          | 1    | C69 không có trường hợp này.   |                 |
| Kỹ năng và năng lực                        |   |                            |      |  |                 |
| E.4.6                                      | Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động?   | 1                          | 1    | Thành viên HĐQT không điều hành có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, bất động sản.  |                 |
| <b>E.5. Hiệu quả HĐQT</b>                  |   |                            |      |  |                 |
| Phát triển thành viên HĐQT                 |   |                            |      |  |                 |
| E.5.1                                      | Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?   | 2                          | 2    | Các nội dung đánh giá hiệu quả hoạt động của HĐQT/TGD được thể hiện trong các khoản mục BCTN, Tuy nhiên, các chương trình định hướng cho các thành viên mới chưa rõ nét. |                 |
| E.5.2                                      | Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?   | 1                          | 1    | Được quy định trong các văn bản nội bộ công ty.  |                 |
| Bổ nhiệm và Hiệu quả của TGD/Ban điều hành |   |                            |      |  |                 |
| E.5.3                                      | Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?  | 1                          | 1    | C69 xây dựng/quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế thừa và sẵn sàng cho kế hoạch bổ nhiệm TGD mới.   |                 |
| E.5.4                                      | Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?  | 1                          | 1    | Được trình bày chi tiết BCTN.  |                 |

| Mã                       | Tiêu chí   | Tình hình tuân thủ của C69 |      | Cơ sở đánh giá   | Ghi chú/để xuất |
|--------------------------|--|----------------------------|------|--|-----------------|
|                          |  | 2021                       | 2022 |  |                 |
| Đánh giá HĐQT            |  |                            |      |  |                 |
| E.5.5                    | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?                  | 1                          | 1    | C69 sẽ xem xét, đánh giá và xây dựng quy trình/tiêu chí trong các năm tiếp theo. |                 |
| Đánh giá thành viên HĐQT |  |                            |      |  |                 |
| E.5.6                    | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?  | 1                          | 1    | C69 sẽ xem xét, đánh giá và xây dựng quy trình/tiêu chí trong các năm tiếp theo. |                 |
| Đánh giá tiểu ban HĐQT   |  |                            |      |  |                 |
| E.5.7                    | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá? | 1                          | 1    | C69 sẽ xem xét, đánh giá và xây dựng quy trình/tiêu chí trong các năm tiếp theo. |                 |

BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





BỐI CẢNH CHUNG CỦA NĂM 2022 ĐƯỢC ĐỀ CẬP TRONG BÁO CÁO BAO GỒM CÁC YẾU TỐ NHƯ TÌNH HÌNH KINH TẾ, CHÍNH TRỊ, MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI. CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 NHẬN THỨC RẰNG THẾ GIỚI ĐANG TRẢI QUA NHIỀU THÁCH THỨC VỀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, TÀI NGUYÊN THIÊN NHIÊN BỊ CẠN KIẾT VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN AN SINH XÃ HỘI. VÌ VẬY, CÔNG TY PHẢI CÓ NHỮNG NHÌN NHẬN NGHIÊM TÚC HƠN, ĐÁNH GIÁ ĐÚNG MỨC HƠN VỀ VAI TRÒ CỦA PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN VÀ SỐNG CÒN CỦA DOANH NGHIỆP.



# TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tầm quan trọng của phát triển bền vững trong kinh doanh của công ty được nhấn mạnh trong báo cáo. Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 hiểu rằng phát triển bền vững không chỉ là trách nhiệm xã hội mà còn là một yếu tố cốt lõi trong chiến lược kinh doanh của công ty. Phát triển bền vững có thể giúp công ty tạo ra giá trị bền vững, bảo vệ thương hiệu, tăng cường tương tác với khách hàng và cộng đồng, đồng thời giúp tăng cường hiệu quả và tiết kiệm chi phí trong sản xuất và vận hành.

Báo cáo cũng liệt kê các hoạt động triển khai phát triển bền vững của công ty trong năm 2022. Đó là các hoạt động bao gồm quản lý tài nguyên, năng lượng và chất thải, tăng cường an toàn lao động và đào tạo, đóng góp vào các hoạt động xã hội. Thực hiện hiện nay cho thấy, những doanh nghiệp truyền thống hoạt động chỉ hướng tới mục tiêu kinh tế thuần túy đã không còn phù hợp. Nếu không thay đổi tư duy và định hướng lại hoạt động, tất yếu doanh nghiệp đó sẽ bị loại bỏ, nhường chỗ cho các doanh nghiệp hướng tới sự cân bằng của mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội.

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 cũng đang tập trung vào việc xây dựng mối quan hệ bền vững với khách hàng và đối tác, đồng thời tăng cường hoạt động cộng đồng để tạo ra giá trị cho cộng đồng và đóng góp vào sự phát triển bền vững của địa phương và quốc gia. Báo cáo cũng tập trung vào việc đánh giá các mục tiêu và chỉ tiêu của công ty trong việc thực hiện phát triển bền vững, đồng thời đưa ra các kế hoạch và mục tiêu cụ thể cho năm tiếp theo. Báo cáo cũng tập trung vào việc đo lường và giám sát tiến độ của các hoạt động và kết quả, đánh giá mức độ thành công của các hoạt động triển khai phát triển bền vững trong năm 2022.



# TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)

Là một công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây dựng và phát triển bất động sản, CTCP Xây dựng 1369 luôn nhận thức rõ ràng về tầm quan trọng của việc đem lại lợi ích tối đa cho các bên liên quan đồng thời giảm thiểu những tác động tiêu cực đến môi trường, cộng đồng và xã hội. Vì vậy, công ty đã đề ra các mục tiêu chiến lược nhằm đảm bảo sự bền vững của môi trường và xã hội, và liên kết chặt chẽ với hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

## ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG:

C69 luôn ý thức rõ cần đem lại lợi ích tối đa cho các bên liên quan đồng thời hạn chế thấp nhất các tác động tiêu cực đến môi trường, cộng đồng và xã hội. Công ty đặt ra các mục tiêu chiến lược đối với môi trường và xã hội và gắn kết vào hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Cụ thể, C69 thực hiện các hoạt động như tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn với các dự án đang triển khai, kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, và gắn kết các bên liên quan.

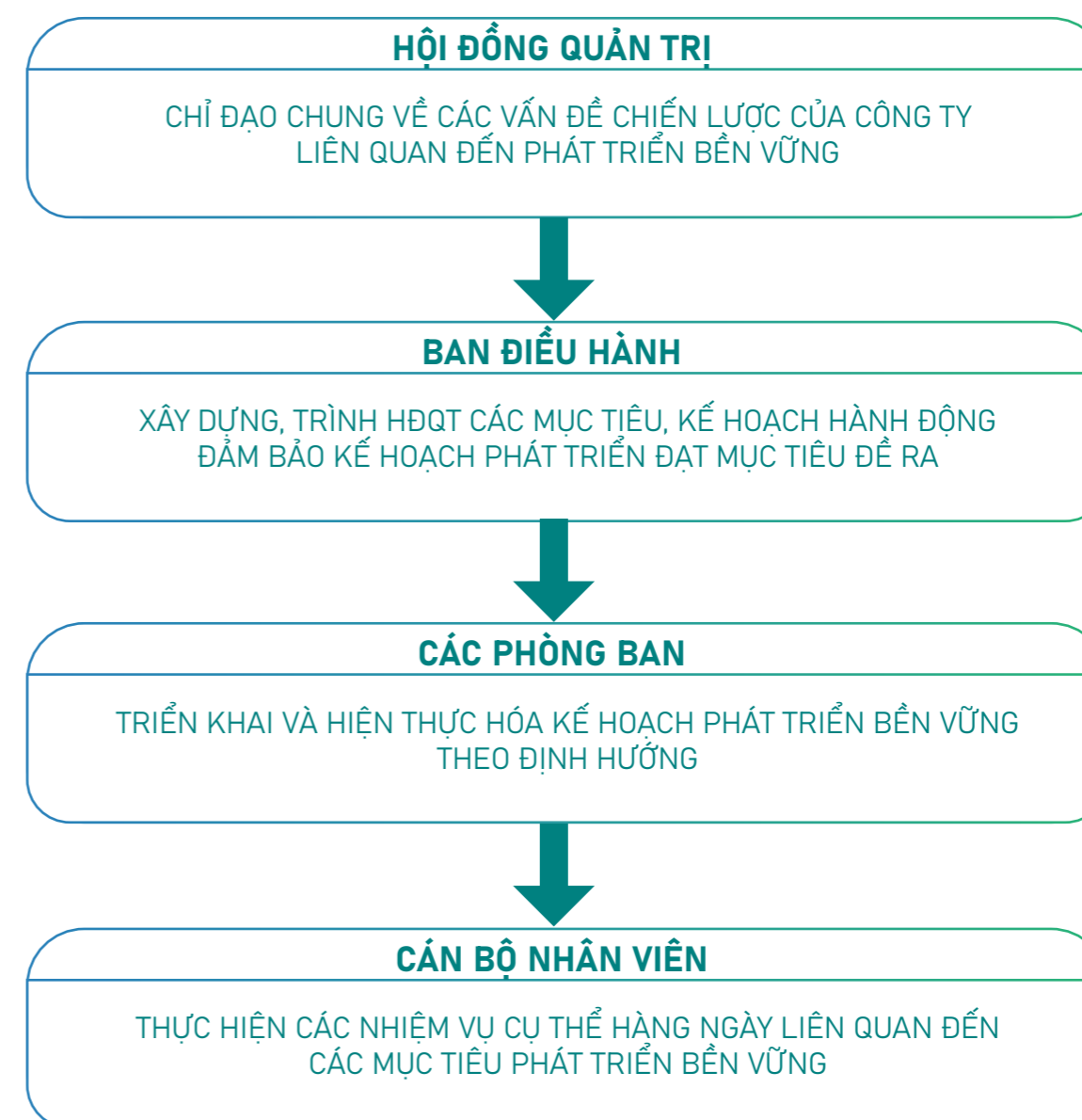
Đồng thời, C69 luôn cẩn thận trong việc chọn lựa kỹ thuật và công nghệ tiên tiến để nâng cao sản lượng, cũng như mở rộng quy mô sản xuất, khai thác. Với mục tiêu có đổi mới trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong phát triển kinh tế, đóng góp cho xã hội môi trường, C69 luôn lắng nghe tiếp thu những ý kiến đóng góp của các bên để hoàn thiện tốt hơn các hoạt động của mình.

## ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG:

- C69 cam kết bảo vệ sức khỏe và đảm bảo an toàn cho toàn bộ nhân viên lao động trong công ty, cùng với việc hỗ trợ các hoạt động y tế và phòng chống dịch bệnh trong địa phương.
- Tôn trọng và đối xử công bằng với tất cả nhân viên, khách hàng và đối tác của công ty, với sự tôn trọng đến văn hoá, tập quán và giá trị con người trong hoạt động sản xuất.
- C69 luôn chia sẻ và quan tâm đến các hoàn cảnh khó khăn trong cộng đồng và cung cấp hỗ trợ theo khả năng của công ty, góp phần xây dựng một cộng đồng bền vững.

# CẤU TRÚC QUẢN TRỊ CHO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

C69 đang tiến hành xây dựng và triển khai các chính sách, quy trình và khung quản lý trong các lĩnh vực phát triển bền vững, nhằm đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích kinh tế và trách nhiệm xã hội. Các hoạt động của công ty được đánh giá hiệu quả và liên tục cải thiện theo phương pháp tiếp cận nhất quán hướng đến phát triển bền vững. C69 cũng đặt sự minh bạch, kịp thời và dựa trên lợi ích của các bên liên quan làm mục tiêu hàng đầu, nhằm xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên liên quan



# ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## Đánh giá các hoạt động liên quan đến môi trường

Ban lãnh đạo của Công ty luôn nhận thức rõ tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường. Chính vì vậy, họ yêu cầu tất cả cán bộ nhân viên và người lao động tuân thủ nghiêm ngặt các quy định liên quan đến môi trường và giảm thiểu tối đa các tác động xấu tới hệ sinh thái xung quanh trong quá trình sản xuất kinh doanh. Các hoạt động của Công ty đều tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp luật về môi trường và không bị phạt hay bồi thường nào liên quan đến các vấn đề về môi trường

Các phòng ban khác trong Công ty cũng được giao trách nhiệm triển khai các chính sách liên quan đến bảo vệ môi trường và chủ động đưa ra các sáng kiến giảm ô nhiễm môi trường lao động. Các phòng ban này phải chuyển đổi hành vi sang các hành động có lợi trong việc bảo vệ môi trường và nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên

Công ty đã ủy quyền cho bộ phận Hành chính chịu trách nhiệm tổ chức các khóa đào tạo nhằm nâng cao nhận thức và tăng cường sự phổ biến các quy định liên quan đến bảo vệ môi trường. Phòng Hành chính cũng được giao trách nhiệm quản lý và đánh giá toàn bộ nhà máy thuộc Công ty để đảm bảo việc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường. Ngoài ra, phòng Hành chính còn chịu trách nhiệm đảm bảo các công tác vệ sinh lao động, vệ sinh môi trường và vệ sinh an toàn thực phẩm.



## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty cam kết bảo đảm quyền lợi và tạo sự bình đẳng cho người lao động, xây dựng môi trường văn hóa khích lệ và sáng tạo, và đặc biệt quan tâm đến đào tạo và phát triển nguồn nhân lực bền vững. Chúng tôi tập trung vào việc gắn kết giá trị cá nhân với giá trị văn hóa tổ chức, và cam kết có trách nhiệm với xã hội bằng cách phát triển các phân khúc để tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở ổn định. Chúng tôi cũng cam kết cập nhật các công nghệ và phương pháp quản lý mới để xây dựng một xã hội và đất nước giàu mạnh.

Công ty luôn đặt mục tiêu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là ưu tiên hàng đầu. Trong năm 2022, Công ty đã tập trung vào việc tuyển chọn nguồn lao động đạt đủ các tiêu chuẩn để đào tạo cán bộ quản lý và cán bộ công nghệ kỹ thuật. Điều này nhằm tạo ra nguồn nhân sự kế cận trong tương lai, đáp ứng nhu cầu nhân lực quản lý cho các dự

án đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh, mở rộng cũng như chuẩn bị nguồn nhân sự dự phòng để sẵn sàng thay thế các vị trí khi cần thiết. Công ty cam kết sẽ tiếp tục chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực bền vững để đáp ứng tốt hơn nữa các yêu cầu và thách thức trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty tuân thủ các quy định của Nhà nước và Luật lao động về thời giờ làm việc, đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và đảm bảo việc thanh toán đầy đủ các chế độ trợ cấp Bảo hiểm Xã hội và Bảo hiểm Y tế cho cán bộ nhân viên trong trường hợp ốm đau, thai sản và các trường hợp khác. Ngoài các chế độ này, Công ty còn áp dụng các chế độ riêng như hiếu hỉ, kết hôn, thăm hỏi ốm đau, sinh nhật CBCNV, khám sức khỏe đối với công nhân mới, khuyến học cho con người lao động và các chế độ khác, nhằm đảm bảo quyền lợi và chăm sóc tốt nhất cho người lao động.



BÁO CÁO TÀI  
CHÍNH HỢP NHẤT  
NĂM 2022



MỤC LỤC

Trang

|   |         |
|---|---------|
| 1. Mục lục  | 1       |
| 2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc  | 2 - 3   |
| 3. Báo cáo kiểm toán độc lập  | 4       |
| 4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  | 5 - 8   |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 9       |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022           | 10 - 11 |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022    | 12 - 45 |

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**XÂY DỰNG 1369**

## 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 2021 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 18 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 18 ngày 27 tháng 9 năm 2021 về việc thay đổi vốn điều lệ.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
- Điện thoại : 0220 3891898

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị                                       | Địa chỉ  |
|--|--|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần 1369 Quảng Bình        | Thôn 3B, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình                            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 – Chi nhánh Sơn La | Căn PG2-12B, khu Vincom, tổ 3, phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La |

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 bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Ông Lê Minh Tân        | Chủ tịch           | Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2019 |
| Bà Đào Thị Đàm         | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 năm 2016    |
| Ông Lê Tuấn Nghĩa      | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019     |
| Bà Tiêu Thị Bạch Dương | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021     |
| Bà Vũ Lê Hoa           | Thành viên độc lập | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022     |
| Ông Vương Anh Tuấn     | Phó Chủ tịch       | Miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022   |

**Ban Kiểm soát**

| Họ và tên                | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm            |
|--------------------------|------------|-------------------------------------|
| Bà Vũ Thị Thắm           | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2021   |
| Bà Phạm Thị Doan         | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2015  |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022   |
| Bà Cao Hà Linh           | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022 |

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

| Họ và tên           | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm             |
|---------------------|-------------------|---------------------------|
| Ông Lê Tuấn Nghĩa   | Tổng Giám đốc     | Ngày 15 tháng 3 năm 2019  |
| Bà Nguyễn Thị Thủy  | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 15 tháng 9 năm 2018  |
| Ông Phạm Tiến Quỳnh | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 31 tháng 3 năm 2020  |
| Ông Phạm Văn Tùng   | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 01 tháng 10 năm 2021 |
| Bà Trần Thị Tuyết   | Kế toán trưởng    | 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 Lê Tuấn Nghĩa – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2019).

**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 2022 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 số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính 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 Công ty 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 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,  
**Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**XÂY DỰNG**  
**1369**  
**TỈNH HẢI DƯƠNG**  
 Lê Tuấn Nghĩa  
 Ngày 10 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0134/23/TC-AC

**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 1369**

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 10 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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**



*(Handwritten signature)*

**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**  
 Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1  
 Người được ủy quyền

**Vũ Tuấn Nghĩa – Kiểm toán viên**  
 Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>1.258.373.714.290</b> | <b>805.864.236.405</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>31.644.247.849</b>    | <b>71.793.923.441</b>  |
| 1. Tiền   | 111        |             | 31.644.247.849           | 10.093.923.441         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                        | 61.700.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>207.008.301.400</b>   | <b>68.000.000.000</b>  |
| 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        | 207.008.301.400          | 68.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>514.415.959.501</b>   | <b>305.935.909.237</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 111.002.755.826          | 113.832.294.290        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 86.785.473.925           | 31.666.566.674         |
| 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         | 69.620.000.000           | 7.500.000.000          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6         | 247.007.729.750          | 152.937.048.273        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | -                        | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>498.650.163.402</b>   | <b>359.593.879.734</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.7         | 498.650.163.402          | 359.593.879.734        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>6.655.042.138</b>     | <b>540.523.993</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.8a        | 351.816.768              | 182.356.474            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 6.302.725.370            | 341.288.489            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.16        | 500.000                  | 16.879.030             |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>108.276.023.571</b>   | <b>92.907.712.447</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>153.400.000</b>     |
| 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        |             | -                        | 153.400.000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>44.636.365.364</b>    | <b>38.821.581.418</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 39.111.525.463           | 32.034.602.722         |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 95.236.215.697           | 56.868.418.223         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (56.124.690.234)         | (24.833.815.501)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        | V.10        | 4.836.506.568            | 6.786.978.696          |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | 6.441.740.909            | 8.528.104.546          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | (1.605.234.341)          | (1.741.125.850)        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.11        | 688.333.333              | -                      |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 919.000.000              | -                      |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (230.666.667)            | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>2.078.125.013</b>     | <b>2.515.625.009</b>   |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | 3.500.000.000            | 3.500.000.000          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | (1.421.874.987)          | (984.374.991)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>364.819.555</b>       | <b>136.153.000</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 364.819.555              | 136.153.000            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>54.709.970.234</b>    | <b>49.990.808.123</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2b        | 27.709.970.234           | 22.990.808.123         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2c        | 27.000.000.000           | 27.000.000.000         |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                        | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>6.486.743.405</b>     | <b>1.290.144.897</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8b        | 2.593.647.162            | 1.290.144.897          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                      |
| 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.13        | 3.893.096.243            | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.366.649.737.861</b> | <b>898.771.948.852</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>606.338.869.710</b> | <b>191.835.825.441</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>571.496.426.231</b> | <b>151.865.554.696</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.14        | 59.495.052.254         | 21.101.011.935         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.15        | 16.535.594.242         | 547.330.800            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.16        | 8.194.468.483          | 3.257.157.868          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 1.723.897.596          | 75.651.750             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 3.344.128.895          | 121.240.410            |
| 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        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        |             | 157.324.333            | 263.819.276            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.18a       | 481.747.860.428        | 126.499.342.657        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.19        | 298.100.000            | -                      |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>34.842.443.479</b>  | <b>39.970.270.745</b>  |
| 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       | 34.455.711.640         | 39.970.270.745         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        | V.20        | 386.731.839            | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> |             | <b>760.310.868.151</b>   | <b>706.936.123.411</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>760.310.868.151</b>   | <b>706.936.123.411</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 600.000.000.000          | 600.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 600.000.000.000          | 600.000.000.000        |
| - 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        |             | 1.000.000.000            | -                      |
| 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        |             | 46.558.434.289           | 22.278.221.236         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 20.778.221.236           | 22.278.221.236         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 25.780.213.053           | -                      |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 112.752.433.862          | 84.657.902.175         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1.366.649.737.861</b> | <b>898.771.948.852</b> |

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thụy

Trần Thị Tuyết

Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước       |
|--|-------|-------------|-------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 1.047.869.363.067 | 338.073.531.847 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | 26.381.555        | 3.090.907       |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 1.047.842.981.512 | 338.070.440.940 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 984.935.713.525   | 298.912.521.665 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 62.907.267.987    | 39.157.919.275  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 17.614.434.824    | 1.771.605.659   |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 19.218.409.634    | 7.717.045.552   |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 18.491.713.176    | 7.401.444.101   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    | V.2b        | 719.162.111       | (16.886.122)    |
| 8. Chi phí bán hàng                                    | 25    | VI.5        | 6.886.367.479     | 1.047.761.221   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | VI.6        | 19.481.682.659    | 10.289.749.352  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 35.654.405.150    | 21.858.082.687  |
| 11. Thu nhập khác                                      | 31    | VI.7        | 90.902.072        | 1.010.994.008   |
| 12. Chi phí khác                                       | 32    | VI.8        | 304.637.035       | 1.511.081.335   |
| 13. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | (213.734.963)     | (500.087.327)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 35.440.670.187    | 21.357.995.360  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    |             | 6.607.060.013     | 4.733.867.823   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 52    |             | 386.731.839       | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 28.446.878.335    | 16.624.127.537  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | 25.780.213.053    | 16.545.671.860  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | 2.666.665.282     | 78.455.677      |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    | VI.9        | 430               | 414             |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                         | 71    | VI.9        | 430               | 414             |

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thụy

Trần Thị Tuyết

Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã Thuyết số minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |                   |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01                | 35.440.670.187           | 21.357.995.360           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |                   |                          |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02 V.9-12         | 9.617.022.297            | 6.740.452.569            |
| - Các khoản dự phòng   | 03                | -                        | -                        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 V1.4           | (420.108.866)            | 47.619.404               |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05                | (10.741.615.672)         | (465.330.237)            |
| - Chi phí lãi vay  | 06 V1.4           | 18.491.713.176           | 7.401.444.101            |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07                | -                        | -                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08                | 52.387.681.122           | 35.082.181.197           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09                | (108.869.850.799)        | (139.765.533.456)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10                | (109.582.916.450)        | (17.344.490.758)         |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11                | 50.769.718.520           | 23.004.102.712           |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12                | (616.505.252)            | (1.024.445.806)          |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13                | -                        | -                        |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14                | (17.880.702.629)         | (7.446.817.072)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15 V.16           | (3.207.031.882)          | (5.097.768.811)          |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16                | -                        | -                        |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17                | (201.900.000)            | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b>         | <b>(137.201.507.370)</b> | <b>(112.592.771.994)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |                   |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21                | (3.467.139.737)          | (9.040.041.181)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22                | 2.336.363.637            | 1.560.909.090            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23                | (348.849.000.000)        | (72.500.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24                | 242.773.000.000          | -                        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25                | (12.872.326.134)         | (138.202.186.161)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26                | -                        | -                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27                | 5.357.039.889            | 130.389.589              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b>         | <b>(114.722.062.345)</b> | <b>(218.050.928.663)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã Thuyết số minh | Năm nay                 | Năm trước              |
|--|-------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |                   |                         |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31 V.21           | -                       | 340.400.000.000        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32                | -                       | -                      |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33 V.16           | 807.989.762.603         | 298.616.204.760        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34 V.16           | (594.758.818.191)       | (280.638.928.551)      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính  | 35 V.16           | (1.456.407.996)         | (2.846.029.996)        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36                | -                       | (9.000.000.000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b>         | <b>211.774.536.416</b>  | <b>346.531.246.213</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b>         | <b>(40.149.033.299)</b> | <b>15.887.545.556</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60 V.1</b>     | <b>71.793.923.441</b>   | <b>55.905.779.435</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61                | (642.293)               | 598.450                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70 V.1</b>     | <b>31.644.247.849</b>   | <b>71.793.923.441</b>  |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 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 03 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. Thông tin về tái cấu trúc Nhóm Công ty****Mua công ty con**

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ các thành viên góp vốn là các cá nhân với tổng trị giá 30.600.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Toàn Thắng, đưa Công ty TNHH Toàn Thắng trở thành công ty con nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực thương mại xe ô tô.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

|  | Số tiền                |
|--|------------------------|
| <b>Tài sản</b>                           | <b>198.800.818.811</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 21.727.673.866         |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 86.942.000.000         |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 9.888.983.899          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 24.526.061.962         |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 8.000.000.000          |
| Phải thu ngắn hạn khác                   | 3.484.701.497          |
| Hàng tồn kho                             | 29.473.367.218         |
| Chi phí trả trước ngắn hạn               | 248.285.927            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 6.707.250              |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|   | Số tiền                 |
|---|-------------------------|
| Phải thu dài hạn khác   | 100.000.000             |
| Tài sản cố định hữu hình  | 13.794.865.812          |
| Chi phí trả trước dài hạn                                       | 608.171.380             |
| <b>Nợ phải trả</b>  | <b>146.907.213.902</b>  |
| Phải trả người bán ngắn hạn                                     | 2.094.170.817           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                               | 3.931.640.000           |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước                             | 2.549.773.159           |
| Phải trả người lao động   | 188.874.064             |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                                       | 175.451.612             |
| Phải trả ngắn hạn khác  | 7.882.000               |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                               | 137.959.422.250         |
| <b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</b>                         | <b>51.893.604.909</b>   |
| <b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (49%)</b>                | <b>(25.427.866.405)</b> |
| <b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</b>            | <b>26.465.738.504</b>   |
| <b>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</b>                          | <b>30.600.000.000</b>   |
| <b>Lợi thế thương mại (b) – (a)</b>                             | <b>4.134.261.496</b>    |
| <br>  |                         |
| Tiền chi thuần để mua công ty con:                              |                         |
| Trả bằng tiền   | 30.600.000.000          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua | (21.727.673.866)        |
| <b>Tiền chi thuần</b>   | <b>8.872.326.134</b>    |

**5b. 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   | lô 90.4 đường Phú Đồng, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương         | 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 50 phố Hoàng Ngân, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, 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                | 245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương | Đại lý xe ô tô và xe cộ động cơ khác      | 51,00%        | 0%         | 51,00%                 | 0%         |

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 5c. Danh sách các Công ty liên kết được phân 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 phần sở hữu |            | 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 | Phường Giếng Đáy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh                                    | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét              | 42,09%            | 42,09%     | 42,09%                 | 42,09%     |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương     | Số 95 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương | Xây dựng, tư vấn, môi giới bất động sản            | 43,33%            | 43,33%     | 43,33%                 | 43,33%     |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Vật liệu Xây dựng Win (*) | Khu 11, phường Bình Hàn thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương                             | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng | 28,00%            | 0%         | 40,00%                 | 0%         |

(\*) Là Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con), từ ngày 30 tháng 6 năm 2022.

#### 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 kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty có 190 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 104 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 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 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 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 và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 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. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng ký hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Nhóm Công ty và ngân hàng.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Ngân hàng Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng phát sinh giao dịch phải trả.

#### 4. 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.

#### 5. 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 chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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.

#### 6. 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:

- 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 trên 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.

## 7. 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.

## 8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm Công ty bao gồm các chi phí sau:

### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn bảo hiểm.

### Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 9. 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:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05            |
| Máy móc và thiết bị             | 05 – 15       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 – 08       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03            |

## 10. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Nhóm Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định thuê tài chính của Nhóm Công ty là máy móc thiết bị, được khấu hao với thời gian 14-15 năm.

## 11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 vô hình của Nhóm Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 12. 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.

#### 13. 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 năm 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 14. 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.

#### 15. 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.

#### 16. 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 có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức.

#### 17. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### *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.

#### *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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## 18. 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.

## 19. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

## 20. 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.

## 21. 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 hoãn 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22. 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.

**23. 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   | 19.416.361.634        | 2.514.521.804         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  | 12.227.886.215        | 7.579.401.637         |
| Các khoản tương đương tiền (Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) | -                     | 61.700.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>31.644.247.849</b> | <b>71.793.923.441</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 04 đến 06 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất 3,8%-11,5%, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

|  | Số cuối năm           |                                     |                       | Số đầu năm            |                                     |                       |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc               | Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng                  | Giá gốc               | Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng                  |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh <sup>(1)</sup> | 10.000.000.000        | 538.590.384                         | 10.538.590.384        | 10.000.000.000        | 9.371.016                           | 10.009.371.016        |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương <sup>(2)</sup>     | 13.000.000.000        | 171.379.850                         | 13.171.379.850        | 13.000.000.000        | (18.562.893)                        | 12.981.437.107        |
| Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Win <sup>(3)</sup>             | 4.000.000.000         | -                                   | 4.000.000.000         | -                     | -                                   | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>27.000.000.000</b> | <b>709.970.234</b>                  | <b>27.709.970.234</b> | <b>23.000.000.000</b> | <b>(9.191.877)</b>                  | <b>22.990.808.123</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 1.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh, chiếm 42,09% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).
- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 130.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương, chiếm 43,33% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801380755 ngày 29 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win có vốn điều lệ là 10.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 400.000 cổ phiếu, chiếm 40% vốn điều lệ, tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty là 28,00%.

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

|   | Giá trị phần sở hữu đầu năm | Góp vốn trong năm    | Phần lãi hoặc lỗ trong năm | Giá trị phần sở hữu cuối năm |
|---|-----------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh | 10.009.371.016              |                      | 529.219.368                | 10.538.590.384               |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương     | 12.981.437.107              |                      | 189.942.743                | 13.171.379.850               |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win             | -                           | 4.000.000.000        | -                          | 4.000.000.000                |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>22.990.808.123</b>       | <b>4.000.000.000</b> | <b>719.162.111</b>         | <b>27.709.970.234</b>        |

**Tình hình hoạt động của các công ty liên kết**

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win mới thành lập, chưa phát sinh kết quả kinh doanh trong kỳ. 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        | Năm trước      |
|--|----------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh</b> |                |                |
| Doanh thu bán hàng hóa                                   | 52.000.000     | -              |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               | 946.227.474    | 685.041.540    |
| Doanh thu xây dựng                                       | 9.399.498.410  | 3.597.001.120  |
| Mua vật tư, hàng hóa từ Công ty liên kết                 | 15.265.263.995 | 815.598.298    |
| <b>Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương</b>     |                |                |
| Doanh thu bán hàng hóa                                   | 15.966.080.008 | 10.561.903.600 |
| Doanh thu xây dựng                                       | 9.728.834.259  | -              |
| Chi phí thuê kho   | 120.000.000    | 120.000.000    |
| Mua vật tư, hàng hóa từ Công ty liên kết                 | 3.352.000.000  | 660.920.000    |
| <b>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win</b>             |                |                |
| Góp vốn vào Công ty liên kết                             | 4.000.000.000  | -              |
| Doanh thu bán hàng hóa                                   | 358.232.248    | -              |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Là khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con) vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên. Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0801334886 ngày 28 tháng 9 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên là 270.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 2.700.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên.

*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.

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                       | <b>21.879.638.013</b>  | <b>38.570.499.650</b>  |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh       | 1.814.553.522          | 614.438.000            |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương           | 7.407.948.100          | 1.650.000.000          |
| Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Win                   | 386.890.828            | -                      |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên    | 6.494.413.205          | 229.027.400            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội | -                      | 4.497.103.685          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương            | 3.135.697.971          | 29.229.803.408         |
| Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Vacvina                   | 585.314.100            | 2.286.045.157          |
| Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương                            | -                      | 64.082.000             |
| Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương                | 1.105.380.097          | -                      |
| Công ty TNHH Tân Thành                                  | 949.440.190            | -                      |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                     | <b>89.123.117.813</b>  | <b>75.261.794.640</b>  |
| TS Global Procurement Co.Pte.Ltd                        | 12.682.254.260         | 14.520.003.101         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Sơn                         | 9.690.202.750          | 11.351.033.750         |
| Các khách hàng khác                                     | 66.750.660.803         | 49.390.757.789         |
| <b>Cộng</b>   | <b>111.002.755.826</b> | <b>113.832.294.290</b> |

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b>               | <b>5.161.200</b>      | <b>512.132.280</b>    |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên | 5.161.200             | 512.132.280           |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                  | <b>86.780.312.725</b> | <b>31.154.434.394</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Bắc                      | 12.173.832.168        | -                     |
| Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Thành Thủy            | 8.109.859.343         | 10.000.000.000        |
| Công ty TNHH Toàn Thắng                              | -                     | 5.002.973.816         |
| Công ty TNHH MTV Sản xuất và Thương mại Trường Long  | 4.750.898.387         | 5.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Huynđai Hải Dương                    | 21.000.000.000        | -                     |
| Công ty Cổ phần Ô tô Hải Dương                       | 10.000.000.000        | -                     |
| Các nhà cung cấp khác                                | 30.745.722.827        | 11.151.460.578        |
| <b>Cộng</b>  | <b>86.785.473.925</b> | <b>31.666.566.674</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|   | Số cuối năm           | Số đầu năm           |
|---|-----------------------|----------------------|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xi nghiệp Đá Thông Nhất <sup>(i)</sup> | 24.000.000.000        | -                    |
| Công ty Cổ phần Ô tô Hải Dương  | 7.020.000.000         | -                    |
| Ông Nguyễn Văn Hùng   | 10.000.000.000        | -                    |
| Các tổ chức và cá nhân khác   | 28.600.000.000        | 7.500.000.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>69.620.000.000</b> | <b>7.500.000.000</b> |

<sup>(i)</sup> Là khoản cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xi nghiệp Đá Thông Nhất vay tại Công ty mẹ, thế chấp bằng tài sản và hàng hoá hình thành trong tương lai, có thời hạn 12 tháng (đến ngày 23/6/2023) với lãi suất 9%-10% năm

Các khoản cho vay khác của Nhóm Công ty với các tổ chức và cá nhân có kỳ hạn từ 07 đến 12 tháng với lãi suất 9-12%/năm. Các khoản cho vay được đảm bảo bằng tài sản của bên vay.

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>  | <b>32.368.000.000</b>  | -        | <b>46.368.000.000</b>  | -        |
| Ông Phạm Tiến Quỳnh - Tạm ứng <sup>(iv)</sup>  | -                      | -        | 14.000.000.000         | -        |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên - Đặt cọc thuê đất <sup>(i)</sup> | 32.368.000.000         | -        | 32.368.000.000         | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>  | <b>214.639.729.750</b> | -        | <b>106.569.048.273</b> | -        |
| Công ty TNHH Tân Hưng  | 31.000.000.000         | -        | 31.000.000.000         | -        |
| - Đặt cọc thuê đất <sup>(ii)</sup>   | -                      | -        | -                      | -        |
| Phải thu về ủy thác <sup>(iii)</sup>   | 84.130.136.987         | -        | 45.000.000.000         | -        |
| - Ông Nguyễn Việt Dũng   | 22.175.342.466         | -        | 20.000.000.000         | -        |
| - Các tổ chức và cá nhân khác  | 61.954.794.521         | -        | 25.000.000.000         | -        |
| Tạm ứng <sup>(iv)</sup>  | 73.121.000.000         | -        | 17.221.000.000         | -        |
| Ký quỹ, ký cược khác   | 12.305.861.000         | -        | 12.333.172.250         | -        |
| Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 5.522.100.379          | -        | 501.591.617            | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác   | 8.560.631.384          | -        | 513.284.406            | -        |
| <b>Cộng</b>  | <b>247.007.729.750</b> | -        | <b>152.937.048.273</b> | -        |

<sup>(i)</sup> Đặt cọc theo Biên bản ghi nhớ số 01/2021-LDNL ngày 3/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con) với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên để cam kết thuê 200.000 m<sup>2</sup> đất tại Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương khi đủ điều kiện cho thuê.

<sup>(ii)</sup> Đặt cọc theo Biên bản ghi nhớ số 01/2021-KCN 1369 ngày 10/2/2021 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con) với Công ty TNHH Tân Hưng để cam kết thuê 30.000 m<sup>2</sup> đất tại Cụm Công nghiệp phía Tây Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương khi đủ điều kiện cho thuê.

<sup>(iii)</sup> Các khoản phải thu của Nhóm Công ty (bao gồm gốc và lãi) theo các hợp đồng kèm phụ lục về việc ủy thác cho các cá nhân và tổ chức để tìm kiếm quỹ đất phát triển Dự án, thời gian ủy thác từ 01 năm tới 02 năm kể từ ngày chuyển tiền, lãi suất từ 6-10%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<sup>(a)</sup> Các khoản tạm ứng để thực hiện các Dự án: Dự án Khu đô thị mới tổ 4 phường Nghĩa Đức và Khu dân cư số 3 phường Nghĩa Trung tại thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông; Dự án Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương; Dự án Khu dân cư Thôn Cà, Đông Côi, Thuận Thành, Bắc Ninh và Dự án Cụm Công nghiệp Nghĩa An 3.

**7. Hàng tồn kho**

|   | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                               | 29.034.081.428         | -        | 8.272.017.249          | -        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup> | 331.697.975.838        | -        | 305.267.861.247        | -        |
| Hàng hóa  | 137.918.106.136        | -        | 46.054.001.238         | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>498.650.163.402</b> | <b>-</b> | <b>359.593.879.734</b> | <b>-</b> |

<sup>(1)</sup> Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án BĐS Thôn Cà - Đông Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 98 lô đất xây thô) | 87.911.187.052         | 86.566.326.433         |
| Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh   | 8.558.568.464          | 8.275.200.895          |
| Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng)                                | 17.063.230.496         | 15.459.533.190         |
| Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát)                  | 208.405.867.643        | 187.261.028.439        |
| Các dự án bất động sản khác  | 5.265.698.148          | 4.889.979.148          |
| Các công trình, dự án khác   | 4.493.424.035          | 2.815.793.142          |
| <b>Cộng</b>  | <b>331.697.975.838</b> | <b>305.267.861.247</b> |

Tài sản hình thành từ Dự án Thôn Cà được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tại Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh là 3.874.604.517 VND (năm trước là 1.528.032.381 VND).

**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                          | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 273.869.566        | 109.774.996        |
| Chi phí bảo hiểm         | 29.601.710         | 46.115.804         |
| Chi phí khác             | 48.345.492         | 26.465.674         |
| <b>Cộng</b>              | <b>351.816.768</b> | <b>182.356.474</b> |

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

|                         | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí công cụ dụng cụ | 787.711.888          | 430.474.534          |
| Chi phí sửa chữa        | 1.771.819.169        | 855.260.372          |
| Chi phí khác            | 34.116.105           | 4.409.991            |
| <b>Cộng</b>             | <b>2.593.647.162</b> | <b>1.290.144.897</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**9. Tài sản cố định hữu hình**

|   | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng<br>cụ quản lý | Tài sản cố<br>định khác | Cộng                  |
|---|---------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá                                |                           |                        |                                    |                             |                         |                       |
| Số đầu năm                                | 1.937.897.568             | 33.551.328.293         | 21.313.201.998                     | 65.990.364                  | -                       | 56.868.418.223        |
| Mua trong năm                             | -                         | 41.305.000             | 2.494.168.182                      | -                           | -                       | 2.535.473.182         |
| Mua lại tài sản cố định thuê<br>tài chính | -                         | 2.089.363.637          | -                                  | -                           | -                       | 2.089.363.637         |
| Thanh lý, nhượng bán                      | (565.030.324)             | (1.945.454.545)        | (1.571.995.636)                    | -                           | -                       | (4.082.480.505)       |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh               | 17.887.008.550            | 8.587.364.084          | 9.635.865.911                      | 1.680.645.455               | 34.557.160              | 37.825.441.160        |
| <b>Số cuối năm</b>                        | <b>19.259.875.794</b>     | <b>42.323.906.469</b>  | <b>31.871.240.455</b>              | <b>1.746.635.819</b>        | <b>34.557.160</b>       | <b>95.236.215.697</b> |
| Trong đó:                                 |                           |                        |                                    |                             |                         |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử<br>dụng  | 334.012                   | 4.483.152.807          | 754.936.364                        | 636.100.000                 | 34.557.160              | 6.242.758.460         |
| Chờ thanh lý                              | -                         | -                      | -                                  | -                           | -                       | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                    |                           |                        |                                    |                             |                         |                       |
| Số đầu năm                                | 748.200.977               | 16.416.805.480         | 7.638.075.032                      | 30.734.012                  | -                       | 24.833.815.501        |
| Khấu hao trong năm                        | 1.254.956.834             | 3.610.523.289          | 3.455.214.570                      | 118.465.480                 | -                       | 8.439.160.173         |
| Mua lại tài sản cố định thuê<br>tài chính | -                         | 623.421.717            | -                                  | -                           | -                       | 623.421.717           |
| Thanh lý, nhượng bán                      | (565.030.324)             | (72.053.872)           | (1.165.198.309)                    | -                           | -                       | (1.802.282.505)       |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh               | 13.367.943.735            | 5.091.674.744          | 4.455.612.402                      | 1.080.787.307               | 34.557.160              | 24.030.575.348        |
| <b>Số cuối năm</b>                        | <b>14.806.071.222</b>     | <b>25.670.371.358</b>  | <b>14.383.703.695</b>              | <b>1.229.986.799</b>        | <b>34.557.160</b>       | <b>56.124.690.234</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                    |                           |                        |                                    |                             |                         |                       |
| Số đầu năm                                | 1.189.696.591             | 17.134.522.813         | 13.675.126.966                     | 35.256.352                  | -                       | 32.034.602.722        |
| <b>Số cuối năm</b>                        | <b>4.453.804.572</b>      | <b>16.653.535.111</b>  | <b>17.487.536.760</b>              | <b>516.649.020</b>          | <b>-</b>                | <b>39.111.525.463</b> |
| 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 14.856.740.524 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

Là máy móc thiết bị, chi tiết:

|  | Nguyên giá           | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                             | 8.528.104.546        | 1.741.125.850        | 6.786.978.696        |
| Khấu hao trong năm                     | -                    | 487.530.208          | (487.530.208)        |
| Mua lại tài sản cố định thuê tài chính | (2.086.363.637)      | (623.421.717)        | (1.462.941.920)      |
| <b>Số cuối năm</b>                     | <b>6.441.740.909</b> | <b>1.605.234.341</b> | <b>4.836.506.568</b> |

**11. Tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy tính, chi tiết:

|                             | Nguyên giá         | Giá trị hao mòn    | Giá trị còn lại    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm                  | -                  | -                  | -                  |
| Mua trong năm               | 700.000.000        | -                  | 700.000.000        |
| Khấu hao trong năm          | -                  | 11.666.667         | (11.666.667)       |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 219.000.000        | 219.000.000        | -                  |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>919.000.000</b> | <b>230.666.667</b> | <b>688.333.333</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. 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        | 984.374.991          | 2.515.625.009        |
| Khấu hao trong năm | -                    | 437.499.996          | (437.499.996)        |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>3.500.000.000</b> | <b>1.421.874.987</b> | <b>2.078.125.013</b> |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

**13. Lợi thế thương mại**

Là khoản phát sinh khi mua Công ty con - Công ty TNHH Toàn Thắng, chi tiết:

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Số đầu năm                  | -                    |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 4.134.261.496        |
| Phân bổ trong năm           | (241.165.253)        |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>3.893.096.243</b> |

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>               | <b>1.208.871.396</b>  | <b>1.376.320.000</b>  |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương   | 336.600.000           | 33.000.000            |
| Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành | -                     | 1.343.320.000         |
| Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương        | 872.271.396           | -                     |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>           | <b>58.286.180.858</b> | <b>19.724.691.935</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh               | 18.644.201.000        | -                     |
| Công ty TNHH Tân Bình                           | -                     | 2.875.779.086         |
| Công ty TNHH Thép Đức Hải                       | -                     | 2.901.834.650         |
| Các nhà cung cấp khác                           | 39.641.979.858        | 13.947.078.199        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>59.495.052.254</b> | <b>21.101.011.935</b> |

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | Số cuối năm           | Số đầu năm         |
|---|-----------------------|--------------------|
| Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Văn Hồ | 10.800.000.000        | -                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng IMC Việt Nam      | 2.000.000.000         | -                  |
| Các khách hàng mua xe ô tô                        | 2.572.196.000         | -                  |
| Các khách hàng khác                               | 1.163.398.242         | 547.330.800        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>16.535.594.242</b> | <b>547.330.800</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|  | Số đầu năm           |                   | Số phát sinh trong năm |                        | Tăng/giảm do hợp nhất | Số cuối năm          |                |
|--|----------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
|  | Phải nộp             | Phải thu          | Số phải nộp            | Số đã thực nộp         |                       | Phải nộp             | Phải thu       |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa             | 837.818.673          | -                 | 2.371.043.978          | (3.728.392.364)        | 1.717.638.897         | 1.198.109.184        | -              |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu               | -                    | -                 | 361.803.399            | (361.803.399)          | -                     | -                    | -              |
| Thuế xuất, nhập khẩu                   | -                    | -                 | 81.747.912             | (81.747.912)           | -                     | -                    | -              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 2.354.037.820        | 16.879.030        | 6.607.060.013          | (3.207.031.882)        | 832.134.262           | 6.569.321.183        | -              |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 65.301.375           | -                 | 585.600.000            | (223.863.259)          | -                     | 427.038.116          | -              |
| Thuế nhà đất                           | -                    | -                 | 63.811.109             | (63.811.109)           | -                     | -                    | -              |
| Lệ phí môn bài                         | -                    | -                 | 12.000.000             | (12.500.000)           | -                     | -                    | 500.000        |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | -                 | 164.736.601            | (164.736.601)          | -                     | -                    | -              |
| <b>Cộng</b>                            | <b>3.257.157.868</b> | <b>16.879.030</b> | <b>10.247.803.012</b>  | <b>(7.843.886.526)</b> | <b>2.549.773.159</b>  | <b>8.194.468.483</b> | <b>500.000</b> |

**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%.

**Thuế xuất, nhập khẩu**

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

**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.

**17. Chi phí phải trả**

|                                | Số cuối năm          | Số đầu năm         |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| Dự trả chi phí lãi vay         | 907.702.569          | 121.240.410        |
| Trích trước chi phí công trình | 2.436.426.326        | -                  |
| <b>Cộng</b>                    | <b>3.344.128.895</b> | <b>121.240.410</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

**18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Vay ngắn hạn bên liên quan – Ông Lê Anh Luân</i>                                    | -                      | 1.379.151.512          |
| <i>Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(a)</sup></i>   | 449.968.123.413        | 109.848.605.239        |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương | 57.105.796.775         | 30.136.215.650         |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương                              | 10.929.891.303         | 8.228.671.000          |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương  | 40.938.023.471         | 6.662.120.650          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông                    | 64.942.547.329         | 20.805.198.200         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên <sup>(b)</sup>      | 9.979.293.280          | -                      |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương  | 25.295.601.400         | 17.296.080.439         |
| Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Dương                  | 3.000.000.000          | 3.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương                                  | 33.241.675.955         | 23.720.319.300         |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương                              | 204.535.293.900        | -                      |
| <i>Vay ngắn hạn cá nhân – Bà Lương Thị Hiền <sup>(a)</sup></i>                         | 17.430.000.000         | -                      |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem TM số V.18b)</i>                                       | 13.980.000.000         | 13.815.177.910         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông                    | 1.230.000.000          | 1.230.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên                     | 12.750.000.000         | 12.585.177.910         |
| <i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem TM số V.18b)</i>                                 | 369.737.015            | 1.456.407.996          |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                | 274.799.500            | 1.076.658.000          |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease - Chi nhánh Hà Nội              | 94.937.515             | 379.749.996            |
| <b>Cộng</b>  | <b>481.747.860.428</b> | <b>126.499.342.657</b> |

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

<sup>(a)</sup> Khoản vay bà Lương Thị Hiền để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng. Trong đó, 13.200.000.000 VND lãi suất 9%/năm, 4.230.000.000 VND lãi suất 0%.

<sup>(b)</sup> 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 bên thứ ba. Chi tiết như sau:

Tại Công ty mẹ:

| Ngân hàng  | Hạn mức   | Thời hạn           | Lãi suất              |
|--|-----------|--------------------|-----------------------|
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương | 35 tỷ VND | không quá 08 tháng | 7,5%/năm đến 9,8%/năm |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương                              | 15 tỷ VND | không quá 06 tháng | 7%/năm đến 9%/năm     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

|   |             |                    |                       |
|---|-------------|--------------------|-----------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương                         | 70 tỷ VND   | không quá 06 tháng | 9,6%/năm              |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông   | 45 tỷ VND   | không quá 06 tháng | 7,5%/năm đến 8,5%/năm |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương                           | 28,3 tỷ VND | không quá 10 tháng | 7,5%/năm đến 9,8%/năm |
| Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Dương | 3 tỷ VND    | không quá 06 tháng | 9,3%/năm đến 10%/năm  |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương                 | 30 tỷ VND   | không quá 06 tháng | 7,5%/năm đến 12,5%    |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương             | 28 tỷ VND   | không quá 04 tháng | 12,3%/năm             |

Tại Công ty TNHH Toàn Thắng:

| Ngân hàng  | Hạn mức    | Thời hạn           | Lãi suất         |
|--|------------|--------------------|------------------|
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương | 25 tỷ VND  | không quá 12 tháng | 9,5%/năm         |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương  | 250 tỷ VND | không quá 12 tháng | 8,5%/năm         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông                    | 120 tỷ VND | không quá 12 tháng | 8,9%/năm         |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương                                  | 70 tỷ VND  | không quá 12 tháng | 8,5%/năm         |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương                              | 300 tỷ VND | không quá 12 tháng | 7% đến 10,6%/năm |

<sup>(a)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên tại Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (Công ty con) với hạn mức tín dụng là 10.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất thả nổi theo từng kỳ ước nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của các bên thứ ba.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

|                                 | Vay bên liên quan | Vay ngân hàng          | Vay ngắn hạn các cá nhân | Vay dài hạn đến hạn trả | Nợ thuê tài chính đến hạn trả | Cộng                   |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                      | 1.379.151.512     | 109.848.605.239        | -                        | 13.815.177.910          | 1.456.407.996                 | 126.499.342.657        |
| Số tiền vay phát sinh trong năm | 14.399.500.000    | 770.040.062.603        | 23.550.200.000           | -                       | -                             | 807.989.762.603        |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | -                 | -                      | -                        | 5.144.822.090           | 369.737.015                   | 5.514.559.105          |
| Số tiền vay đã trả trong năm    | (15.778.651.512)  | (567.879.966.679)      | (6.120.200.000)          | (4.980.000.000)         | (1.456.407.996)               | (596.215.226.187)      |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh     | -                 | 137.959.422.250        | -                        | -                       | -                             | 137.959.422.250        |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>-</b>          | <b>449.968.123.413</b> | <b>17.430.000.000</b>    | <b>13.980.000.000</b>   | <b>369.737.015</b>            | <b>481.747.860.428</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Vay dài hạn Ngân hàng</b>   | <b>34.455.711.640</b> | <b>39.600.533.730</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông <sup>(i)</sup>       | 615.000.000           | 1.845.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên <sup>(ii)</sup>       | 33.840.711.640        | 37.755.533.730        |
| <b>Nợ thuê tài chính</b>   | <b>-</b>              | <b>369.737.015</b>    |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iii)</sup> | -                     | 274.799.500           |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailcase - Chi nhánh Hà Nội <sup>(iv)</sup> | -                     | 94.937.515            |
| <b>Cộng</b>  | <b>34.455.711.640</b> | <b>39.970.270.745</b> |

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

<sup>(i)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông tại Công ty mẹ theo hợp đồng ký kết tháng 4/2021 để mua sắm xe ô tô với thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,5%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản của các bên thứ ba.

<sup>(ii)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên tại Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (Công ty con) theo hợp đồng ký kết tháng 7/2021 để thanh toán chi phí đầu tư Dự án Khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh với thời hạn vay 48 tháng, ân hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 8 năm 2021) hoặc khi Dự án phát sinh doanh thu, lãi suất theo từng bảng kê rút vốn. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là Dự án Bất động sản Thôn Cả của Công ty mẹ.

<sup>(iii)</sup> Nợ thuê tài chính phải trả Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Công ty mẹ theo các hợp đồng thuê tài chính máy móc thiết bị được ký kết năm 2019 với tổng giá trị 4.915.895.000 VND, lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Thời hạn vay 48 tháng. Các hợp đồng được bảo đảm bằng các khoản tiền ký cược với tổng giá trị là 110.000.000 VND.

<sup>(iv)</sup> Nợ thuê tài chính phải trả Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailcase - Chi nhánh Hà Nội tại Công ty mẹ theo hợp đồng thuê tài chính máy móc thiết bị được ký kết năm 2019 với giá trị 2.170.000.000 VND, lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Thời hạn vay 48 tháng. Hợp đồng được bảo đảm bằng khoản tiền ký cược với giá trị là 43.400.000 VND.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

|                       | Tổng nợ               | Từ 1 năm trở xuống    | Trên 1 năm đến 5 năm  | Trên 5 năm |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| <b>Số cuối năm</b>    |                       |                       |                       |            |
| Vay dài hạn ngân hàng | 48.435.711.640        | 13.980.000.000        | 34.455.711.640        | -          |
| Nợ thuê tài chính     | 369.737.015           | 369.737.015           | -                     | -          |
| <b>Cộng</b>           | <b>48.805.448.655</b> | <b>14.349.737.015</b> | <b>34.455.711.640</b> | <b>-</b>   |
| <b>Số đầu năm</b>     |                       |                       |                       |            |
| Vay dài hạn ngân hàng | 53.415.711.640        | 13.815.177.910        | 39.600.533.730        | -          |
| Nợ thuê tài chính     | 1.826.145.011         | 1.456.407.996         | 369.737.015           | -          |
| <b>Cộng</b>           | <b>55.241.856.651</b> | <b>15.271.585.906</b> | <b>39.970.270.745</b> | <b>-</b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

|                                    | Vay dài hạn ngân hàng | Nợ thuê tài chính | Cộng                  |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                         | 39.600.533.730        | 369.737.015       | 39.970.270.745        |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | (5.144.822.090)       | (369.737.015)     | (5.514.559.105)       |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>34.455.711.640</b> | <b>-</b>          | <b>34.455.711.640</b> |

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Nhóm Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Số đầu năm                     | -                  |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 500.000.000        |
| Chi quỹ                        | (201.900.000)      |
| <b>Số cuối năm</b>             | <b>298.100.000</b> |

**20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do hợp nhất báo cáo tài chính. Chi tiết phát sinh như sau:

|                                 | Năm nay            | Năm trước |
|---------------------------------|--------------------|-----------|
| Số đầu năm                      | -                  | -         |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 386.731.839        | -         |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>386.731.839</b> | <b>-</b>  |

**21. Vốn chủ sở hữu****21a. 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 đầu năm trước                 | 300.000.000.000        | -                     | 14.446.301.795                    | 100.000.000                     | 314.546.301.795        |
| Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền | 300.000.000.000        | -                     | -                                 | -                               | 300.000.000.000        |
| Công ty con phát hành cổ phiếu   | -                      | -                     | -                                 | 40.400.000.000                  | 40.400.000.000         |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh      | -                      | -                     | -                                 | 44.079.446.498                  | 44.079.446.498         |
| Lợi nhuận trong năm trước        | -                      | -                     | 16.545.671.860                    | 78.455.677                      | 16.624.127.537         |
| Chia cổ tức                      | -                      | -                     | (9.000.000.000)                   | -                               | (9.000.000.000)        |
| Trích thù lao HĐQT và BKS        | -                      | -                     | (206.000.000)                     | -                               | (206.000.000)          |
| Tăng khác                        | -                      | -                     | 492.247.581                       | -                               | 492.247.581            |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>      | <b>600.000.000.000</b> | <b>-</b>              | <b>22.278.221.236</b>             | <b>84.657.902.175</b>           | <b>706.936.123.411</b> |
| Số dư đầu năm nay                | 600.000.000.000        | -                     | 22.278.221.236                    | 84.657.902.175                  | 706.936.123.411        |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh      | -                      | -                     | -                                 | 25.427.866.405                  | 25.427.866.405         |
| Lợi nhuận trong năm              | -                      | -                     | 25.780.213.053                    | 2.666.665.282                   | 28.446.878.335         |
| Trích lập quỹ                    | -                      | 1.000.000.000         | (1.500.000.000)                   | -                               | (500.000.000)          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>        | <b>600.000.000.000</b> | <b>1.000.000.000</b>  | <b>46.558.434.289</b>             | <b>112.752.433.862</b>          | <b>760.310.868.151</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**21b. Cổ phiếu**

|   | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành       | 60.000.000  | 60.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra     | 60.000.000  | 60.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 60.000.000  | 60.000.000 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**21c. Phân phối lợi nhuận**

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2022 ngày 15 tháng 03 năm 2022 như sau:

|                               | VND             |
|-------------------------------|-----------------|
| • Trích quỹ Đầu tư phát triển | : 1.000.000.000 |
| • Trích quỹ Phúc lợi          | : 500.000.000   |

**21d. Kế hoạch tăng vốn**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐBT.2022 ngày 05 tháng 11 năm 2022 đã thông qua phương án hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, cụ thể: Dự kiến phát hành thêm 19.800.000 cổ phiếu, trong đó trả cổ tức năm 2021 bằng 1.800.000 cổ phiếu, chào bán cho cổ đông hiện hữu 18.000.000 cổ phiếu với giá chào bán bằng mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Tổng giá trị chào bán cho cổ đông hiện hữu 180.000.000.000 VND. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2023. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất****Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 1.993,91 USD (số đầu năm là 2.355,65 USD).

**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                                  | 899.721.988.705          | 232.500.160.611        |
| Doanh thu bán thành phẩm                                | 24.590.988.408           | 25.221.480.663         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              | 34.108.299.076           | 4.522.308.376          |
| Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê <sup>(1)</sup> | 1.569.000.000            | 512.727.273            |
| Doanh thu kinh doanh BĐS                                | -                        | 26.747.226.458         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                             | 87.879.086.878           | 48.569.628.466         |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.047.869.363.067</b> | <b>338.073.531.847</b> |

<sup>(1)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

|   | Năm nay              | Năm trước         |
|---|----------------------|-------------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư                         | 1.569.000.000        | 512.727.273       |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | (437.499.996)        | (437.499.996)     |
| <b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>                        | <b>1.131.500.004</b> | <b>75.227.277</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**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.2c, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

|  | Năm nay        | Năm trước       |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Hà Nội</b> |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | -              | 47.631.818      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                     | 363.411.090    | 2.004.500.000   |
| Doanh thu xây dựng   | -              | 3.831.634.932   |
| <b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên</b>    |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 6.013.345.560  | -               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                     | -              | 820.447.636     |
| <b>Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương</b>                            |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | -              | -               |
| Doanh thu xây dựng   | -              | 58.256.364      |
| <b>Công ty TNHH Hóa dầu T&amp;T Hải Dương</b>                  |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | -              | 21.887.270      |
| Doanh thu xây dựng   | 394.849.074    | -               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                     | 153.579.200    | -               |
| <b>Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật Vaccina</b>                   |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 541.957.500    | 1.227.722.870   |
| Doanh thu xây dựng   | -              | 850.500.000     |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương</b>            |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 48.819.512.914 | 120.737.098.190 |
| <b>Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương</b>                |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 8.153.690.088  | -               |
| <b>Công ty TNHH Tân Thành</b>                                  |                |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 15.228.767.335 | -               |

**2. Giá vốn hàng bán**

|  | Năm nay                | Năm trước              |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa                   | 872.942.186.684        | 216.786.675.163        |
| Giá vốn bán thành phẩm                 | 20.239.903.523         | 20.613.347.427         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ               | 23.040.758.491         | 2.103.898.899          |
| Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê | 437.499.996            | 437.499.996            |
| Giá vốn kinh doanh BĐS                 | -                      | 21.262.072.824         |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng              | 68.275.364.831         | 37.709.027.356         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>984.935.713.525</b> | <b>298.912.521.665</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | Năm nay               | Năm trước            |
|---|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn  | 6.702.450.074         | 544.586.138          |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền                               | 534.514.358           | 977.283.455          |
| Lãi tiền cho vay  | 3.275.157.370         | -                    |
| Lãi ủy thác đầu tư  | 6.264.431.508         | -                    |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh   | 223.052.047           | 121.434.066          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 420.108.866           | -                    |
| Chiết khấu thanh toán   | 194.720.601           | 128.302.000          |
| <b>Cộng</b>   | <b>17.614.434.824</b> | <b>1.771.605.659</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|  | Năm nay               | Năm trước            |
|--|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay  | 18.491.713.176        | 7.401.444.101        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh   | 152.655.613           | 259.750.267          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | -                     | 47.619.404           |
| Chi phí tài chính khác   | 574.040.845           | 8.231.780            |
| <b>Cộng</b>  | <b>19.218.409.634</b> | <b>7.717.045.552</b> |

**5. Chi phí bán hàng**

|                                  | Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 2.523.533.667        | 138.301.500          |
| Chi phí đồ dùng                  | 127.308.038          | -                    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 213.182.477          | 41.978.783           |
| Chi phí vận chuyển, kho bãi      | 3.148.532.577        | 410.555.000          |
| Các chi phí khác                 | 873.810.720          | 456.925.938          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>6.886.367.479</b> | <b>1.047.761.221</b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 9.041.943.388         | 5.084.709.011         |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 43.130.251            | -                     |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 748.323.612           | 240.560.640           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.025.780.197         | 1.212.474.153         |
| Thuế, phí và lệ phí              | 1.235.885.235         | 161.776.672           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.238.761.746         | 2.038.322.723         |
| Các chi phí khác                 | 2.147.858.230         | 1.551.906.153         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>19.481.682.659</b> | <b>10.289.749.352</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

|  | Năm nay           | Năm trước            |
|--|-------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 56.165.637        | -                    |
| Trong đó: Tiền thu từ thanh lý           | 2.336.363.637     | -                    |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định      | (2.280.198.000)   | -                    |
| Thưởng tiền độ hợp đồng                  | -                 | 687.547.210          |
| Lãi mua rẻ hợp nhất kinh doanh           | -                 | 202.227.451          |
| Thu nhập khác                            | 34.736.435        | 121.219.347          |
| <b>Cộng</b>                              | <b>90.902.072</b> | <b>1.010.994.008</b> |

**8. Chi phí khác**

|   | Năm nay            | Năm trước            |
|---|--------------------|----------------------|
| Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | -                  | 62.369.779           |
| Trong đó: Tiền thu từ thanh lý          | -                  | 1.560.909.090        |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định     | -                  | (1.623.278.869)      |
| Thuế bị phạt, bị truy thu               | 154.635.932        | 728.084.932          |
| Phạt do vi phạm hợp đồng                | -                  | 239.821.845          |
| Chi phí khác                            | 150.001.103        | 480.804.779          |
| <b>Cộng</b>                             | <b>304.637.035</b> | <b>1.511.081.335</b> |

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. 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  | 25.780.213.053 | 16.545.671.860 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty mẹ  | -              | (500.000.000)  |
| 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   | 25.780.213.053 | 16.045.671.860 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm  | 60.000.000     | 38.794.521     |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>   | <b>430</b>     | <b>414</b>     |

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

|   | Năm nay           | Năm trước         |
|---|-------------------|-------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                            | 60.000.000        | 30.000.000        |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 15 tháng 9 năm 2021 | -                 | 8.794.521         |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>         | <b>60.000.000</b> | <b>38.794.521</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9b. Thông tin khác**

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại 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. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 426 VND xuống còn 414 VND

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.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm nay                | Năm trước             |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 65.416.027.462         | 27.459.456.103        |
| Chi phí nhân công                | 28.464.666.660         | 17.677.144.712        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.617.022.297          | 6.303.349.440         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 37.124.321.144         | 17.874.805.971        |
| Chi phí khác                     | 4.977.709.701          | 17.279.659.705        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>145.599.747.264</b> | <b>86.594.415.931</b> |

**VII. 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**

|                       | Năm nay     | Năm trước |
|-----------------------|-------------|-----------|
| Lãi tiền gửi nhập gốc | 110.301.400 | -         |

**VII. 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*

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|                            | Năm nay        | Năm trước      |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ông Phạm Tiến Quỳnh</b> |                |                |
| Tạm ứng                    | -              | 14.000.000.000 |
| Hoàn ứng                   | 14.000.000.000 | -              |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|   | Năm nay        | Năm trước      |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)</b>                      |                |                |
| Vay không lãi suất  | 14.399.500.000 | 43.972.890.000 |
| Lãi vay phải trả  | -              | 920.547.793    |
| <b>Bà Phạm Thị Thu – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị</b>         |                |                |
| Vay không tính lãi  | -              | 10.100.000.000 |
| <b>Bà Đinh Thị Phương Thảo – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị</b> |                |                |
| Mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên        | -              | 27.000.000.000 |

*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.6a và V.18a.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên Hội đồng quản trị không hưởng lương, thù lao tại Công ty trong năm. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác như sau:

|                        | Chức danh                       | Tiền lương         | Thù lao            | Cộng thu nhập      |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Năm nay</b>         |                                 |                    |                    |                    |
| Ông Lê Tuấn Nghĩa      | Tổng Giám đốc                   | 120.502.515        | -                  | 120.502.515        |
| Bà Vũ Thị Thắm         | Trưởng BKS                      | 100.794.247        | -                  | 100.794.247        |
| Các thành viên BKS     |                                 | 58.709.886         | -                  | 58.709.886         |
| Người quản lý khác     | Các PTGD và KTT                 | 423.609.655        | -                  | 423.609.655        |
| <b>Cộng</b>            |                                 | <b>703.616.303</b> | <b>-</b>           | <b>703.616.303</b> |
| <b>Năm trước</b>       |                                 |                    |                    |                    |
| Ông Lê Minh Tân        | Chủ tịch HĐQT                   | -                  | 60.000.000         | 60.000.000         |
| Ông Vương Anh Tuấn     | Phó Chủ tịch HĐQT               | -                  | 50.000.000         | 50.000.000         |
| Bà Đào Thị Đàm         | Thành viên HĐQT                 | -                  | 14.000.000         | 14.000.000         |
| Ông Lê Tuấn Nghĩa      | Thành viên HĐQT/TGD             | 102.249.231        | 14.000.000         | 116.249.231        |
| Bà Tiêu Thị Bạch Dương | Thành viên HĐQT (từ 15/4/2021)  | -                  | 9.916.667          | 9.916.667          |
| <b>Ông Lê Anh Luân</b> | Thành viên HĐQT (đến 15/4/2021) | -                  | 4.083.333          | 4.083.333          |
| Bà Vũ Thị Thắm         | Trưởng BKS (từ 15/4/2021)       | -                  | 25.500.000         | 25.500.000         |
| Bà Vũ Hồng Vân         | Trưởng BKS (đến 15/4/2021)      | -                  | 10.500.000         | 10.500.000         |
| Các thành viên BKS     |                                 | -                  | 18.000.000         | 18.000.000         |
| Người quản lý khác     | Các PTGD và KTT                 | 225.256.317        | -                  | 225.256.317        |
| <b>Cộng</b>            |                                 | <b>327.505.548</b> | <b>206.000.000</b> | <b>533.505.548</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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 Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương           | Công ty liên kết                                     |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win                   | Công ty liên kết (từ ngày 30/6/2022)                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Hà Nội | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T           | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương                      | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành         | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Xi măng Phúc Lộc                        | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Cao Lanh Hải Dương                      | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương                            | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina                   | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Hà Thành          | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên    | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty TNHH Xăng dầu Nhật Nam Anh                      | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương                | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| Công ty TNHH Tấn Thành                                  | BLQ của thành viên quản lý chủ chốt là Chủ tịch HĐQT |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương            | Cổ đồng lớn  |

**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 khác với các bên liên quan khác như sau:

|  | Năm nay        | Năm trước      |
|--|----------------|----------------|
| Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương - Mua hàng hóa                                  | 7.698.876.093  | 3.703.727.272  |
| Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành - Mua hàng hóa                     | -              | 6.823.789.200  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên - Mua hàng hóa                | 757.272.000    | 1.567.592.500  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên - Đặt cọc thỏa thuận thuê đất | -              | 32.268.000.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Vacvina - Thuê văn phòng                             | 96.000.000     | 555.600.000    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương - Mua hàng hóa                        | 15.115.728.000 | -              |
| Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương - Mua hàng hóa                            | 836.808.700    | -              |

**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.4, V.6a và V.14.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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                     |
|---|------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Năm nay</b>  |                        |                              |                        |                          |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài                        | 899.721.988.705        | -                            | 148.120.992.807        | 1.047.842.981.512        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận                    | -                      | -                            | -                      | -                        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                         | <b>899.721.988.705</b> | <b>-</b>                     | <b>148.120.992.807</b> | <b>1.047.842.981.512</b> |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận   | 26.779.802.021         | -                            | 36.127.465.966         | 62.907.267.987           |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận  |                        |                              |                        | (26.368.050.138)         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh   |                        |                              |                        | 36.539.217.849           |
| Doanh thu hoạt động tài chính   |                        |                              |                        | 17.614.434.824           |
| Chi phí tài chính   |                        |                              |                        | (19.218.409.634)         |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                                 |                        |                              |                        | 719.162.111              |
| Thu nhập khác   |                        |                              |                        | 90.902.072               |
| Chi phí khác  |                        |                              |                        | (304.637.035)            |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành   |                        |                              |                        | (6.607.060.013)          |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại  |                        |                              |                        | (386.731.839)            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                     |                        |                              |                        | <b>28.446.878.335</b>    |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b> |                        |                              |                        | <b>3.467.139.737</b>     |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>                   |                        |                              |                        | <b>9.617.022.297</b>     |
| <b>Năm trước</b>  |                        |                              |                        |                          |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài                        | 232.500.160.611        | 26.747.226.458               | 78.823.053.871         | 338.070.440.940          |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận                    | -                      | -                            | -                      | -                        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                         | <b>232.500.160.611</b> | <b>26.747.226.458</b>        | <b>78.823.053.871</b>  | <b>338.070.440.940</b>   |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận   | 15.713.485.448         | 5.485.153.634                | 17.959.280.193         | 39.157.919.275           |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận  |                        |                              |                        | (11.337.510.573)         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh   |                        |                              |                        | 27.820.408.702           |
| Doanh thu hoạt động tài chính   |                        |                              |                        | 1.771.605.659            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|   | Lĩnh vực<br>thương mại | Lĩnh vực đầu<br>tư Bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng                  |
|---|------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| Chi phí tài chính   |                        |                                 |               | (7.717.045.552)       |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty<br>liên doanh, liên kết                                  |                        |                                 |               | (16.886.122)          |
| Thu nhập khác   |                        |                                 |               | 1.010.994.008         |
| Chi phí khác  |                        |                                 |               | (1.511.081.335)       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh<br>nghiệp hiện hành   |                        |                                 |               | (4.733.867.823)       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   |                        |                                 |               | <b>16.624.127.537</b> |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố<br/>định và các tài sản dài hạn khác</b> |                        |                                 |               | <b>10.302.138.547</b> |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân<br/>bổ chi phí trả trước dài hạn</b>                   |                        |                                 |               | <b>7.123.714.028</b>  |

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

|   | Lĩnh vực<br>thương mại | Lĩnh vực đầu tư<br>Bất động sản | Lĩnh vực khác  | Cộng                     |
|---|------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>                        |                        |                                 |                |                          |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận             | 603.621.853.880        | 472.569.584.460                 | 92.396.332.078 | 1.168.587.770.418        |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận               |                        |                                 |                | -                        |
| Các tài sản không phân bổ theo<br>bộ phận |                        |                                 |                | 198.061.967.443          |
| <b>Tổng tài sản</b>                       |                        |                                 |                | <b>1.366.649.737.861</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận         | 317.069.659.848        | 47.275.067.640                  | 19.229.284.855 | 383.574.012.343          |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận           |                        |                                 |                | -                        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo<br>bộ phận |                        |                                 |                | 222.764.857.367          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                   |                        |                                 |                | <b>606.338.869.710</b>   |
| <b>Số đầu năm</b>                         |                        |                                 |                |                          |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận             | 288.969.357.949        | 335.280.279.105                 | 24.693.788.664 | 648.943.425.718          |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận               |                        |                                 |                | -                        |
| Các tài sản không phân bổ theo<br>bộ phận |                        |                                 |                | 249.828.523.134          |
| <b>Tổng tài sản</b>                       |                        |                                 |                | <b>898.771.948.852</b>   |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận         | 11.910.115.401         | 38.941.299.230                  | 4.784.925.414  | 55.636.340.045           |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận           |                        |                                 |                | -                        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo<br>bộ phận |                        |                                 |                | 136.199.485.396          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                   |                        |                                 |                | <b>191.835.825.441</b>   |

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

Lê Tuấn Nghĩa