CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

HÀ NỘI, 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0700324666, E=NOEMAIL@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-26 08:25:14
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

## 1. Thông tin chung về công ty

### 1.1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0700324666 (Đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 02 tháng 8 năm 2024).

- Vốn điều lệ: 75.969.810.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu tám trăm mười nghìn đồng)

- Địa chỉ: Tầng 5, tòa NƠ 2, Gold Season, số 47, đường Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Số điện thoại: 024 665 23182

- Website: gclgroup.vn

- Mã chứng khoán: KDM

### 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL tiền thân là Công ty TNHH Long Thành, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700324666 đăng ký lần đầu ngày 01/06/2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

Ngày 23/10/2013 Công ty TNHH Long Thành thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động thành CTCP XD & TM Long Thành.

Ngày 09/03/2016 Cổ phiếu công ty được chấp thuận niêm yết trên HNX với mã chứng khoán KDM.

Ngày 29/03/2016 Ngày giao dịch đầu tiên của KDM trên HNX với giá đóng cửa cuối phiên là 11,600 đồng/CP.

Ngày 20/7/2017 Công ty được Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 đổi tên từ Công ty cổ phần xây dựng Thương mại Long Thành thành Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam.

Ngày 25/8/2020 đăng ký thay đổi lần thứ 17 đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia.

Ngày 17/3/2021 đăng ký thay đổi lần thứ 19, đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới.

Ngày 13/7/2022 đăng ký thay đổi lần thứ 22, đổi tên từ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới thành Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL.

### 1.2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính mà công ty đã đăng ký:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp từ 35KV trở xuống;

- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng;

- Bán buôn vật liệu; ô tô;

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;

- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống;

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tư vấn máy tính, hệ thống quản trị, giáo dục.

Trong năm 2025 Công ty tập trung vào các hoạt động kinh doanh sau:

- Phát triển dự án bất động sản;

- Kinh doanh vật liệu xây dựng;

- Đầu tư Chứng khoán.

Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Hòa Bình, Sơn La, Điện Biên, ….

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

*a. Mô hình quản trị*

Mô hình quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn GCL bao gồm: Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và các phòng ban chức năng. Công ty thực hiện quy định phân cấp thẩm quyền đối với từng cấp quản trị. Các bộ phận thành lập và hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ cụ thể.

*- Đại hội đồng cổ đông*

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty có nhiệm vụ thông qua các báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư, tiến hành thảo luận thông qua, bổ sung sửa đổi Điều lệ Công ty; thông qua các chiến lược phát triển; bầu, bãi nhiệm HĐQT, Ban Kiểm soát, và quyết định bộ máy tổ chức của Công ty và các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

*- Hội đồng Quản trị*

Hội đồng quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 8 thành viên, các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty theo quy định trong Điều lệ Công ty.

HĐQT có trách nhiệm bổ nhiệm, giao nhiệm vụ, giám sát Ban Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định. HĐQT của Công ty bao gồm các thành viên sau:

| | |
|---|---|
| + Ông Đặng Trung Hiếu | - Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm lại ngày 11/05/2025) |
| + Ông Phan Nam Giang | - Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm lại ngày 11/05/2025) |
| + Bà Đặng Thị Minh Thúy | - Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm lại ngày 11/05/2025) |
| + Ông Chu Văn Dũng | - Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm lại ngày 11/05/2025) |
| + Ông Giang Thành Trung | - Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm lại ngày 11/05/2025) |
| + Ông Lê Tùng | - Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 11/05/2025) |
| + Ông Phan Thanh Dũng | - Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 11/05/2025) |
| + Bà Đỗ Thị Hà | - Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 11/05/2025) |

*- Ủy ban Kiểm toán*

Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm định hướng và giám sát một số lĩnh vực quản trị cụ thể bao gồm việc thiết lập, triển khai và đảm bảo tính hiệu quả của kiểm toán nội bộ.

+ Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của công ty;

+ Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro;

+ Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông;

+ Giám sát bộ phận kiểm toán nội bộ của công ty;

+ Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để Hội đồng quản trị thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt;

+ Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp công ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán;

+ Giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.

Ủy ban Kiểm toán của Công ty gồm có các thành viên sau:

+ Ông Giang Thành Trung - Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán. (Bổ nhiệm ngày 21/08/2023)

+ Bà Đỗ Thị Hà - Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/08/2023)

*- Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng*

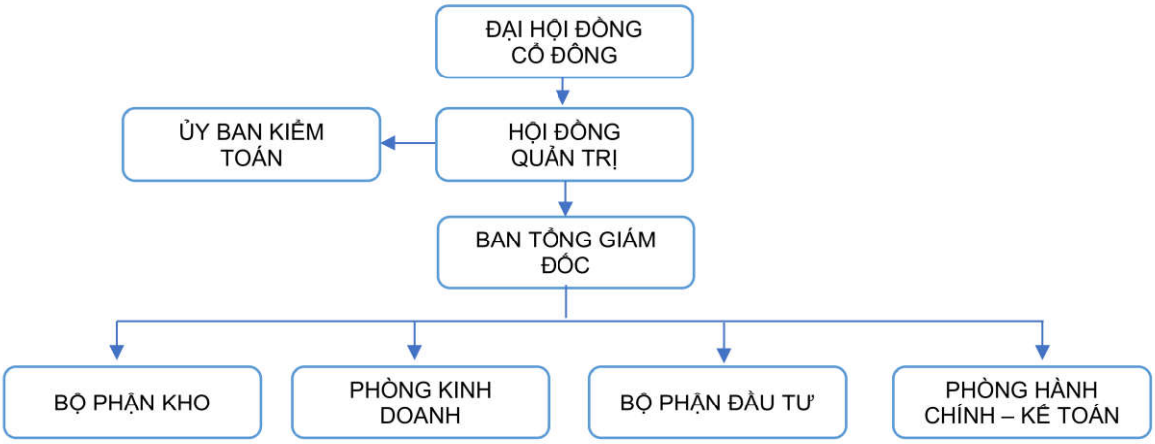
Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, là người điều hành công việc sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban TGĐ Công ty bao gồm:

+ Ông Phan Nam Giang - Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/08/2023)

+ Ông Chu Văn Dũng - Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 20/09/2022)

+ Bà Lê Thị Khánh Hòa - Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 13/6/2022)

**b. Cơ cấu tổ chức**




## 2.1. Tình hình vĩ mô năm 2025

### 2.1.1. Bối cảnh quốc tế

Năm 2025, nền kinh tế thế giới vận hành trong bối cảnh hậu thắt chặt tiền tệ và điều chỉnh chu kỳ tăng trưởng sau giai đoạn lạm phát cao kéo dài từ các năm trước. Mặc dù đã xuất hiện các tín hiệu phục hồi, môi trường kinh tế toàn cầu vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, bao gồm căng thẳng địa chính trị, phân mảnh thương mại, biến đổi khí hậu và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng.

Cạnh tranh chiến lược giữa Hoa Kỳ và Trung Quốc tiếp tục đóng vai trò chi phối, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghệ lõi như trí tuệ nhân tạo, bán dẫn và năng lượng tái tạo. Xu hướng "phi toàn cầu hóa một phần" (partial deglobalization) và đa dạng hóa chuỗi cung ứng khiến dòng thương mại và đầu tư quốc tế có sự tái cấu trúc đáng kể, với sự nổi lên của các trung tâm sản xuất mới tại châu Á.

Theo số liệu cập nhật từ các tổ chức quốc tế, tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 đạt 3,2% theo IMF, phản ánh xu hướng tăng trưởng chậm lại của kinh tế toàn cầu. Sự phục hồi diễn ra không đồng đều: các nền kinh tế phát triển như Hoa Kỳ (khoảng 2,0% - 2,1%) và khu vực châu Âu tăng trưởng chậm, trong khi các nền kinh tế mới nổi tiếp tục đóng vai trò động lực chính.

Lạm phát toàn cầu có xu hướng hạ nhiệt, đạt 4,2% trong năm 2025 (giảm từ mức 5,8% năm 2024), nhờ tác động của chính sách tiền tệ thắt chặt trước đó. Tuy nhiên, diễn biến lạm phát không đồng đều giữa các quốc gia: Hoa Kỳ vẫn duy trì mức 2,7%, khu vực châu Âu dao động quanh mức mục tiêu (Pháp 1,1%, Ý 1,7%, Đức 2,1%), trong khi Trung Quốc duy trì ở mức thấp 0,8% và một số quốc gia đối mặt với lạm phát rất cao. Trong bối cảnh này, các ngân hàng trung ương lớn đã bắt đầu chuyển sang nới lỏng chính sách tiền tệ vào cuối năm 2025.

Hoạt động thương mại toàn cầu phục hồi chậm, với tốc độ tăng trưởng thương mại hàng hóa 2,4% theo WTO, thấp hơn đáng kể so với giai đoạn trước. Đồng thời, các biện pháp hạn chế thương mại và thuế quan mới đã ảnh hưởng tới hơn 11% tổng kim ngạch nhập khẩu toàn cầu, cho thấy xu hướng bảo hộ gia tăng và tác động tiêu cực đến thương mại quốc tế.

Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) toàn cầu có dấu hiệu phục hồi, vốn thực hiện cao nhất trong 5 năm qua (khoảng 27,62 tỷ USD), tăng 9% so với năm 2024. Tuy nhiên, chất lượng tăng trưởng chưa cao khi dòng vốn chủ yếu tập trung vào các trung tâm tài chính và lĩnh vực công nghệ (AI, dữ liệu, bán dẫn), trong khi đầu tư thực vào sản xuất kinh doanh còn hạn chế; số lượng dự án đầu tư mới giảm 16%.

Thị trường năng lượng và hàng hóa cơ bản nhìn chung ổn định nhưng có xu hướng giảm nhẹ. Giá dầu trung bình năm 2025 khoảng 69 USD/thùng, phản ánh tình trạng cung vượt cầu. Trong khi đó, giá vàng và kim loại quý tăng mạnh do nhu cầu trú ẩn an toàn gia tăng trong bối cảnh rủi ro toàn cầu.

Nhìn chung, năm 2025 chứng kiến sự biến động đáng kể của thị trường tài chính toàn cầu. Đồng USD suy yếu (chỉ số USD giảm 9,1%), thị trường chứng khoán tăng mạnh, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ và trí tuệ nhân tạo. Tuy nhiên, những rủi ro về địa chính trị, phân mảnh thương mại, bong bóng tài sản và bất ổn tài chính vẫn là các yếu tố có thể ảnh hưởng tiêu cực đến triển vọng kinh tế toàn cầu trong thời gian tới.

### 2.1.2. Tình hình trong nước

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động, kinh tế Việt Nam năm 2025 tiếp tục duy trì xu hướng ổn định và tăng trưởng tích cực. Theo số liệu công bố của Cục Thống kê, Bộ Tài chính, các cân đối lớn của nền kinh tế được đảm bảo, lạm phát được kiểm soát trong mục tiêu đề ra.

Tăng trưởng GDP năm 2025 đạt 8,02%, là mức tăng cao, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011–2025, đưa Việt Nam tiếp tục nằm trong nhóm các quốc gia tăng trưởng cao trong khu vực. Động lực tăng trưởng đến từ cả ba khu vực: nông, lâm nghiệp và thủy sản; công nghiệp và xây dựng; dịch vụ.

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, tiếp tục đóng vai trò đảm bảo an ninh lương thực và ổn định kinh tế. Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%, trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,97%, tiếp tục là động lực tăng trưởng chủ yếu. Khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%, nhờ sự phục hồi mạnh mẽ của tiêu dùng và du lịch.

Tổng cầu của nền kinh tế tiếp tục gia tăng, với tiêu dùng cuối cùng tăng 7,95% và tích lũy tài sản tăng 8,68%. Hoạt động xuất khẩu và nhập khẩu hàng hóa, dịch vụ đều tăng trưởng tích cực, lần lượt đạt 16,27% và 17,12%, phản ánh mức độ hội nhập và phục hồi thương mại của nền kinh tế.

Quy mô nền kinh tế tiếp tục mở rộng, với GDP năm 2025 theo giá hiện hành ước đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tương đương khoảng 514 tỷ USD, tăng 38 tỷ USD so với năm 2024. GDP bình quân đầu người đạt khoảng 125,5 triệu đồng/người, tương đương 5.026 USD, cho thấy mức sống của người dân tiếp tục được cải thiện.

Cơ cấu nền kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, với khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 11,64%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,65%; khu vực dịch vụ chiếm 42,75%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 7,96%.

Nhìn chung, năm 2025 đánh dấu một giai đoạn tăng trưởng cao và ổn định của kinh tế Việt Nam trong bối cảnh thế giới còn nhiều biến động, đồng thời tạo nền tảng quan trọng cho tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

**Ngành thép Việt Nam năm 2025**

Năm 2025, ngành thép Việt Nam bước vào giai đoạn tăng trưởng chậm và tái cơ cấu sau giai đoạn phục hồi mạnh trước đó. Sản lượng thép duy trì ở mức ổn định, với sản lượng thép thô ước đạt khoảng 22–24 triệu tấn và thép thành phẩm khoảng 30 triệu tấn. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 3% thấp hơn so với giai đoạn trước.

Nhu cầu tiêu thụ thép trong nước chịu ảnh hưởng lớn từ thị trường bất động sản và hoạt động xây dựng. Mặc dù đầu tư công được đẩy mạnh, song sự phục hồi chưa đồng đều của thị trường bất động sản khiến tổng cầu thép chưa có sự bứt phá rõ rệt.

Ở thị trường quốc tế, hoạt động xuất khẩu thép của Việt Nam gặp nhiều khó khăn do nhu cầu toàn cầu suy giảm và sự gia tăng các biện pháp phòng vệ thương mại tại các thị trường lớn như Liên minh châu Âu và Hoa Kỳ. Bên cạnh đó, biến động giá nguyên liệu đầu vào như quặng sắt và than cốc tiếp tục tạo áp lực lên chi phí sản xuất và biên lợi nhuận của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, ngành thép vẫn có những cơ hội nhất định trong trung và dài hạn nhờ nhu cầu từ các dự án hạ tầng, quá trình đô thị hóa và xu hướng chuyển dịch sản xuất toàn cầu. Ngoài ra, xu hướng phát triển thép xanh và sản xuất bền vững cũng mở ra hướng đi mới cho ngành trong tương lai.

**Ngành bất động sản Việt Nam năm 2025**

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục vận động trong trạng thái phục hồi sau giai đoạn suy giảm mạnh 2022–2024. Dưới tác động của các chính sách điều tiết vĩ mô và sự cải thiện của môi trường kinh tế, thị trường đã ghi nhận những tín hiệu tích cực hơn so với các năm trước. Tuy nhiên, quá trình phục hồi diễn ra không đồng đều giữa các phân khúc và vẫn chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố nội tại cũng như biến động từ kinh tế toàn cầu.

**Thứ nhất, phân khúc bất động sản nhà ở** tiếp tục đóng vai trò chủ đạo trong cấu trúc thị trường. Nhu cầu về nhà ở, đặc biệt tại các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, vẫn duy trì ở mức cao do quá trình đô thị hóa nhanh và gia tăng dân số cơ học. Trong đó, phân khúc nhà ở trung cấp và bình dân có tính thanh khoản tốt hơn nhờ phù hợp với nhu cầu thực của người dân. Ngược lại, phân khúc cao cấp và bất động sản nghỉ dưỡng phục hồi chậm hơn do phụ thuộc lớn vào dòng vốn đầu tư và tâm lý thị trường.

**Thứ hai, bất động sản công nghiệp** là điểm sáng nổi bật của thị trường trong năm 2025. Sự gia tăng của dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), cùng với xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, đã thúc đẩy nhu cầu thuê đất khu công nghiệp, nhà xưởng và kho bãi. Các khu vực kinh tế trọng điểm như Bắc Ninh, Hải Phòng, Bình Dương và Đồng Nai tiếp tục ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao, đồng thời giá thuê đất công nghiệp có xu hướng tăng ổn định.

**Thứ ba, bất động sản thương mại – dịch vụ** có sự phục hồi rõ nét nhờ sự phát triển của khu vực dịch vụ và sự phục hồi của ngành du lịch. Thị trường văn phòng và bán lẻ ghi nhận nhu cầu tăng trở lại, đặc biệt tại các trung tâm kinh tế lớn. Tuy nhiên, nguồn cung mới gia tăng đã tạo áp lực cạnh tranh, khiến giá thuê không tăng mạnh như kỳ vọng.

Về phía cung, thị trường bất động sản năm 2025 vẫn đối mặt với tình trạng hạn chế nguồn cung mới. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ các vướng mắc pháp lý kéo dài trong quá trình phê duyệt dự án, cũng như áp lực tài chính đối với các doanh nghiệp bất động sản. Điều này dẫn đến việc nhiều dự án bị chậm tiến độ hoặc chưa thể triển khai.

Về phía cầu, nhu cầu nhà ở thực vẫn duy trì ở mức cao, đặc biệt tại các đô thị lớn và khu vực có tốc độ công nghiệp hóa nhanh. Tuy nhiên, nhu cầu đầu tư mang tính đầu cơ có xu hướng giảm do nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn trong bối cảnh thị trường chưa hoàn toàn ổn định. Tâm lý thị trường đã có sự cải thiện nhưng vẫn chưa phục hồi hoàn toàn.

Trong giai đoạn 2024–2025, Chính phủ Việt Nam đã triển khai nhiều chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Các giải pháp tập trung vào việc hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản; đồng thời thúc đẩy giải ngân đầu tư công, đặc biệt là các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm.

Chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam được điều hành theo hướng linh hoạt, từng bước nới lỏng nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp cũng như người mua nhà. Việc điều chỉnh lãi suất và tín dụng đã góp phần giảm áp lực tài chính và hỗ trợ thanh khoản thị trường.

Mặc dù có dấu hiệu phục hồi, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 vẫn đối mặt với nhiều thách thức đáng kể:

- Thứ nhất, các vấn đề pháp lý liên quan đến đất đai và thủ tục hành chính vẫn chưa được giải quyết triệt để, làm chậm tiến độ triển khai dự án.
- Thứ hai, áp lực tài chính đối với doanh nghiệp bất động sản vẫn lớn, đặc biệt trong bối cảnh thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa hoàn toàn ổn định.
- Thứ ba, tình trạng mất cân đối cung – cầu vẫn tồn tại, với sự thiếu hụt nguồn cung nhà ở giá phù hợp trong khi phân khúc cao cấp có dấu hiệu dư thừa.
- Thứ tư, tâm lý nhà đầu tư và người mua nhà phục hồi chậm, ảnh hưởng đến thanh khoản chung của thị trường.

Ngành bất động sản có mối quan hệ mật thiết với nhiều ngành kinh tế khác, đặc biệt là ngành xây dựng, tài chính – ngân hàng và ngành thép. Trong đó, ngành thép đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nguyên vật liệu cho hoạt động xây dựng, chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí phát triển dự án.

Do đó, sự phục hồi của thị trường bất động sản có tác động lan tỏa mạnh mẽ đến các ngành liên quan, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế tổng thể.

**Tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2025**

Năm 2025 được xem là một năm tăng trưởng ấn tượng của thị trường chứng khoán Việt Nam. Chỉ số VN-Index ghi nhận mức tăng mạnh so với năm trước, phản ánh sự phục hồi và mở rộng của nền kinh tế sau giai đoạn biến động toàn cầu. Sự tăng trưởng này không chỉ đến từ yếu tố nội tại mà còn được hỗ trợ bởi tâm lý tích cực của nhà đầu tư.

Một trong những điểm nổi bật của thị trường năm 2025 là thanh khoản tăng cao. Giá trị giao dịch bình quân trên các sàn chứng khoán đạt mức kỷ lục, cho thấy dòng tiền tham gia thị trường ngày càng lớn. Đặc biệt, sự gia tăng nhanh chóng của nhà đầu tư cá nhân đã góp phần làm sôi động thị trường, đồng thời nâng cao mức độ phổ cập của chứng khoán trong xã hội.

Bên cạnh đó, quy mô thị trường tiếp tục mở rộng. Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu tăng mạnh, tiệm cận tỷ lệ cao so với GDP. Điều này cho thấy thị trường chứng khoán ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp vốn trung và dài hạn cho nền kinh tế.

Ngoài ra, năm 2025 cũng ghi nhận những bước tiến đáng kể về hạ tầng và công nghệ. Việc đưa vào vận hành hệ thống giao dịch mới đã giúp cải thiện năng lực xử lý lệnh, giảm thiểu tình trạng nghẽn lệnh và tạo điều kiện phát triển các sản phẩm tài chính mới. Đây là nền tảng quan trọng để nâng cao tính minh bạch và hiệu quả của thị trường.

Tuy nhiên, thị trường vẫn tồn tại một số hạn chế. Sự tăng trưởng của chỉ số chủ yếu tập trung vào nhóm cổ phiếu vốn hóa lớn, trong khi nhiều cổ phiếu vừa và nhỏ chưa thực sự phục hồi tương xứng. Điều này cho thấy sự phân hóa rõ rệt giữa các nhóm ngành và doanh nghiệp. Bên cạnh đó, thị trường vẫn chịu ảnh hưởng từ các yếu tố bên ngoài như biến động kinh tế thế giới, lãi suất và dòng vốn quốc tế.

**2.2. Triển vọng kinh tế năm 2026**

**2.2.1. Triển vọng kinh tế thế giới năm 2026**

Triển vọng kinh tế toàn cầu năm 2026 được đánh giá là ổn định nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tăng trưởng kinh tế dự kiến duy trì ở mức trung bình, phụ thuộc vào diễn biến chính sách tiền tệ, tình hình địa chính trị và tốc độ phát triển công nghệ.

Các nền kinh tế lớn tiếp tục có sự phân hóa rõ rệt. Hoa Kỳ được dự báo duy trì tăng trưởng ổn định ở mức khoảng 2%, trong khi Liên minh châu Âu tăng trưởng chậm do những hạn chế nội tại. Trung Quốc đối mặt với nhiều thách thức nhưng vẫn duy trì mức tăng trưởng khoảng 4% đến 4,5% nhờ các chính sách hỗ trợ kinh tế.

Các xu hướng lớn định hình kinh tế toàn cầu trong năm 2026 bao gồm sự phát triển mạnh mẽ của trí tuệ nhân tạo, chuyển đổi năng lượng và tái cấu trúc chuỗi cung ứng. Những xu hướng này không chỉ tạo ra cơ hội tăng trưởng mới mà còn đặt ra yêu cầu thích ứng đối với các nền kinh tế.

**2.2.2. Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2026**

Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới, tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2026 có thể đạt khoảng 6,0% đến 6,5%. Động lực tăng trưởng tiếp tục đến từ đầu tư công, tiêu dùng nội địa và dòng vốn FDI.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam cũng phải đối mặt với một số rủi ro như sự phụ thuộc vào thị trường xuất khẩu, biến động kinh tế toàn cầu và áp lực từ chính sách tiền tệ quốc tế. Do đó, việc nâng cao năng lực nội tại và đa dạng hóa thị trường là yêu cầu cấp thiết.

**Triển vọng ngành thép Việt Nam**

Trong ngắn hạn, ngành thép được dự báo tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn do cầu thị trường yếu và áp lực cạnh tranh gia tăng. Tuy nhiên, trong trung và dài hạn, ngành có triển vọng

tích cực nhờ sự phát triển của hạ tầng, đô thị hóa và công nghiệp hóa.

Để tận dụng cơ hội, các doanh nghiệp thép cần đẩy mạnh đổi mới công nghệ, nâng cao hiệu quả sản xuất và mở rộng thị trường xuất khẩu. Đồng thời, việc chuyển đổi sang sản xuất xanh và bền vững sẽ là xu hướng tất yếu nhằm đáp ứng yêu cầu của thị trường quốc tế

**Triển vọng ngành bất động sản Việt Nam năm 2026**

Trong ngắn hạn, thị trường bất động sản được dự báo tiếp tục phục hồi theo hướng thận trọng, với thanh khoản cải thiện dần và giá cả tương đối ổn định. Tuy nhiên, khả năng tăng trưởng mạnh là chưa rõ ràng do vẫn tồn tại nhiều rủi ro và thách thức.

Trong trung và dài hạn, triển vọng của ngành được đánh giá tích cực nhờ các yếu tố nền tảng như quá trình đô thị hóa, tăng trưởng dân số, nhu cầu nhà ở lớn và sự phát triển của hệ thống hạ tầng. Bên cạnh đó, các xu hướng mới như phát triển bất động sản xanh, nhà ở xã hội và ứng dụng công nghệ trong quản lý và giao dịch sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc định hình thị trường trong tương lai.

**Triển vọng thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2026**

Bước sang năm 2026, thị trường chứng khoán Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục duy trì xu hướng tích cực, mặc dù có thể đối mặt với một số biến động ngắn hạn.

Trước hết, yếu tố kinh tế vĩ mô ổn định sẽ là nền tảng quan trọng hỗ trợ thị trường. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế được duy trì ở mức khá, cùng với chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, môi trường đầu tư được dự báo tiếp tục thuận lợi cho sự phát triển của thị trường chứng khoán.

Thứ hai, lợi nhuận của các doanh nghiệp niêm yết được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng. Khi hoạt động sản xuất – kinh doanh phục hồi và mở rộng, kết quả kinh doanh tích cực sẽ góp phần nâng cao giá trị cổ phiếu và thu hút thêm dòng vốn đầu tư.

Một yếu tố quan trọng khác là khả năng nâng hạng thị trường. Nếu Việt Nam được nâng hạng từ thị trường cận biên lên thị trường mới nổi, dòng vốn đầu tư nước ngoài có thể gia tăng đáng kể. Điều này không chỉ giúp cải thiện thanh khoản mà còn nâng cao vị thế của thị trường chứng khoán Việt Nam trên trường quốc tế.

Bên cạnh đó, sự phát triển của công nghệ và sản phẩm tài chính sẽ tiếp tục thúc đẩy thị trường. Việc đa dạng hóa các sản phẩm như chứng khoán phái sinh, quỹ ETF và các công cụ đầu tư mới sẽ tạo thêm lựa chọn cho nhà đầu tư, đồng thời tăng tính hấp dẫn của thị trường.

Tuy nhiên, triển vọng năm 2026 cũng đi kèm với một số rủi ro. Biến động từ kinh tế toàn cầu, đặc biệt là chính sách tiền tệ của các nền kinh tế lớn, có thể ảnh hưởng đến dòng vốn và tâm lý nhà đầu tư. Ngoài ra, áp lực điều chỉnh sau giai đoạn tăng trưởng mạnh của năm 2025 cũng là yếu tố cần được lưu ý.

**2.3. Định hướng phát triển**

*a. Các mục tiêu chủ yếu năm 2026 của Công ty*

Năm 2026 là năm bản lề triển khai chiến lược giai đoạn 2026 – 2030 với những thay đổi lớn trong nội tại doanh nghiệp. KDM định hướng phát trển dựa trên ba trụ cột đầu tư trọng điểm: **Vật liệu xây dựng, bất động sản, tài chính.** KDM đặt mục tiêu tăng trưởng lợi nhuận mạnh mẽ trong năm 2026 làm động lực tăng trưởng cho các năm tiếp theo của giai đoạn 2026 – 2030.

*Đơn vị tính: đồng*

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2026 |
|---|---|---|
| 1 | Doanh thu | 38.000.000.000 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 8.700.000.000 |
| 3 | ROE mục tiêu | 11% |
| 4 | Tỷ lệ cổ tức dự kiến | 8 – 10% |

*b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn*

- Kiểm soát chặt chẽ định mức kinh tế kỹ thuật, tiết giảm chi phí tối đa để có giá thành cạnh tranh là cơ sở để phát triển khách hàng mới, đơn hàng mới.

- Tiếp tục tìm kiếm khách hàng mới bằng nhiều kênh: tham gia hội chợ, quảng bá sản phẩm của công ty trên các trang hội ngành gỗ… để có thêm khác hàng mới, đơn hàng mới đảm bảo kế hoạch và tạo việc làm cho người lao động.

- Nghiên cứu ứng dụng công nghệ 4.0 vào quản lý sản xuất, bán hàng và phát triển sản phẩm. Ứng dụng công nghệ 3D vào giới thiệu sản phẩm với khách hàng.

- Thực hiện tốt công tác ANQP, TTATXH và bảo vệ trong đơn vị. Tiếp tục duy trì các phong trào thi đua lao động sản xuất – đảm bảo thu nhập cho người lao động. Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách theo quy định đối với người lao động.

- Thường xuyên tổ chức đối thoại để nắm rõ và kịp thời tâm tư của người lao động nhằm có biện pháp ổn định tâm lý giúp người lao động yên tâm sản xuất; Khuyến khích người lao động tích cực tham gia cải tiến, sáng kiến trong sản xuất.

- Ổn định nguồn lao động, chăm lo, đảm bảo đời sống người lao động nhằm gắn kết tập thể cán bộ công nhân viên trong Công ty, xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo cho mọi người đoàn kết, thương yêu, tôn trọng và giúp đỡ lẫn nhau.

- Phát triển nguồn nhân lực: Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực cả về chất lượng lẫn số lượng. Ưu tiên tuyển dụng các lao động đã có kinh nghiệm và chuyên môn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh trong điều kiện cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp cùng ngành. Tiếp tục quan tâm và chăm lo đến đời sống cán bộ công nhân viên, thực hiện tốt chính sách, chế độ với người lao động tạo điều kiện cho người lao động yên tâm công tác, làm việc.

- Các mục tiêu phát triển bền vững: luôn luôn giữ uy tín với nhà đầu tư trong từng hợp đồng giao nhận thầu thi công, mọi quyết định đầu tư đến điều hành sản xuất kinh doanh phải cân nhắc trên cơ sở an toàn vốn cho cổ đông, tạo công ăn việc làm cho người lao động và tích lũy để Công ty ngày càng phát triển.

*c. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty*

- Tuân thủ đầy đủ các luật định, các Quyết định, Công ước, tiêu chuẩn liên quan của Việt Nam và Quốc tế nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ, bảo vệ môi trường và tuyệt đối an toàn trong các hoạt động SXKD.

- Thường xuyên nâng cấp, đổi mới trang thiết bị, công nghệ; nâng cao trình độ chuyên môn, phong cách chuyên nghiệp, cải tiến liên tục nhằm thoả mãn nhu cầu của khách hàng và chính quyền nơi Công ty tiến hành các hoạt động SXKD DV.

- Xác định ngăn ngừa, giảm thiểu các rủi ro, đảm bảo ngăn ngừa ô nhiễm môi trường cũng như các thương tổn hay bệnh tật giúp tránh được thiệt hại về tính mạng, tài sản, môi trường trong tất cả các hoạt động của Công ty. Tạo ra và duy trì môi trường sản xuất kinh doanh dịch vụ an toàn, đảm bảo chất lượng.

### 2.4. Tình hình hoạt động trong năm 2025

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

| Khoản mục | Năm 2025 (VNĐ) | Năm 2024 (VNĐ) | Tỷ lệ tăng giảm (%) |
|---|---|---|---|
| Tổng tài sản | 78.544.596.256 | 78.244.717.586 | 0,38 |
| Doanh thu thuần | 14.760.820.300 | 35.660.063.272 | -141,5 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 787.805.786 | 1.662.942.969 | -111 |
| Lợi nhuận khác | - 32.512.567 | - 52.103.273 | -60,2 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 797.805.786 | 1.610.839.696 | -101,9 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 683.109.298 | 1.296.728.829 | -89,8 |

Kết thúc năm tài chính 2025, Công ty đạt được doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế lần lượt là 14.760.820.300 đồng và 787.805.786 đồng. Theo đó, doanh thu thuần giảm 141,5% và lợi nhuận sau thuế giảm 111% so với kết quả đạt được năm 2024.

Năm 2025 các chỉ tiêu Tổng tài sản, Doanh thu, lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty chưa đạt được đúng theo kết hoạch đã được ĐHĐCĐ năm 2025 thông qua đồng thời có sự giảm sút mạnh so với năm 2024. Điều này một phần đến từ nguyên nhân khách quan, những khó khăn chung của thị trường. Tuy nhiên đòi hỏi Ban TGĐ cần có những sự thay đổi, chuyển hướng chiến lược để có thể cải thiện tình hình trong năm 2026.

#### 2.4.2. Tình hình tài chính của Công ty

** Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | Tăng/giảm *(%)* |
|---|---|---|---|
| **1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán** | | | |
| **Hệ số thanh toán ngắn hạn** | | | |
| Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn | 85,99 | 60,47 | 29,67 |
| **Hệ số thanh toán nhanh**<br>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | 85,99 | 56,27 | 34,56 |
| **2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn** | | | |
| Hệ số: Nợ/ Tổng tài sản | 0,007 | 0,01 | -42,85 |
| Hệ số: Nợ/ Vốn chủ sở hữu | 0,007 | 0,01 | -42,85 |
| **3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Vòng quay hàng tồn kho** | | | |
| Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân | 0 | 8,10 | |
| **Vòng quay tổng tài sản** | | | |
| Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân | 0,18 | 0,45 | -150 |
| **4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời** | | | |
| Hệ số: Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần | 0,046 | 0,36 | 21,73 |
| Hệ số: Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu | 0,009 | 0,02 | -122,2 |
| Hệ số: Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản | 0,009 | 0,02 | -122,2 |
| Hệ số: Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần | 0,053 | 0,046 | 13,2 |

**3. Cơ cấu cổ đông**

*a. Cổ phần*

Tổng số cổ phần: 7.596.981 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông

* Cổ phiếu tự do chuyển nhượng 7.596.981 cổ phần

* Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

*b. Cơ cấu cổ đông*

Tổng số cổ đông tại thời điểm 31/12/2025: 411 cổ đông

| TT | Cổ đông | Số lượng | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Cổ đông cá nhân | 404 | 7.271.728 | 95,72% |
| 2 | Cổ đông tổ chức | 7 | 325.183 | 4,28% |
| 3 | Cổ đông nhà nước | 0 | 0 | 0 |

Trong đó: Là người nước ngoài 01 người, sở hữu 70 cổ phần, chiếm 0,0009%

Thông tin về cổ đông nước ngoài: 01 cổ đông

| TT | Tên cổ đông | Quốc tịch | Địa chỉ liên lạc | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Yun Jaebum | Hàn Quốc | CT TNHH MTV JY Vina Ấp Nghĩa Huấn, Xã Mỹ Thạnh, Huyện Giồng Trôm, Tỉnh Bến Tre | 70 | 0,0009 |

*c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:* Trong năm 2025 không thay đổi

*d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:* không

*e. Các chứng khoán khác:* không

**4. Tổ chức và nhân sự**

**- Danh sách Ban điều hành:**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| Họ và tên | Chức danh | Trình độ | Số cổ phần | Tỷ lệ % trên Tổng số cổ phần | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|
| Phan Nam Giang | Tổng Giám đốc | Thạc sĩ | 0 | 0% | Bổ nhiệm ngày 21/08/2023 |
| Chu Văn Dũng | Phó Tổng Giám đốc | Cử nhân | 0 | 0% | Bổ nhiệm ngày 20/09/2022 |

**- Số lượng cán bộ, nhân viên**

Tại thời điểm 31/12/2025 tổng số cán bộ nhân viên bình quân trong năm: 10 người.

Trong đó: trình độ Đại học và trên Đại học, Cao đẳng, Trung cấp; cán bộ kỹ thuật và các nhân viên khác.

| Phân loại lao động | Số lượng | Tỷ lệ % |
|---|---|---|
| **Phân loại theo chuyên môn** | | |
| Đại học và trên Đại học | 10 | 100 |
| Cao đẳng, trung cấp | 0 | 0 |
| Trình độ khác | 0 | 0 |
| **Phân loại theo giới tính** | | |
| Nam | 7 | 70 |
| Nữ | 3 | 30 |

- Với chính sách tiền lương, tiền thưởng đối với người lao động vẫn áp dụng theo quy chế trả lương, thang bảng lương và quy chế làm việc của Công ty đã đăng ký và được sự chấp thuận của Sở Lao động và Thương binh Xã hội thành phố Hà Nội

- Công ty luôn trang bị đầy đủ đồ bảo hộ và công cụ dụng cụ an toàn lao động, đảm bảo vấn đề an toàn cho người lao động, thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ và thực hiện tốt các chế độ phúc lợi cho người lao động.

- Hàng năm, công ty luôn tổ chức phân loại nhân viên thực hiện công tác xem xét nâng lương theo hệ thống thang bảng lương đã đăng ký, tạo điều kiện cho người lao động học tập, nâng cao và phát triển kỹ năng, phát triển năng lực làm việc.

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

*a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường*

Các chỉ tiêu môi trường và trách nhiệm về môi trường luôn được đảm bảo và ưu tiên hàng đầu trong việc phát triển bền vững của Công ty.

*b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động*

Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL luôn coi con người là cội nguồn sức mạnh, vì vậy Công ty luôn chú trọng đến chế độ chính sách để đảm bảo quyền lợi và lợi ích của người lao động. Các định mức lao động, đơn giá tiền lương thường xuyên được rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế sản xuất kinh doanh tại Công ty. Quy chế trả lương/thưởng minh bạch và thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng kỳ hạn. Việc nâng lương, nâng bậc trong năm cũng được thực hiện đầy đủ và đúng quy định. Người lao động đảm bảo có việc làm đầy đủ và thu nhập ổn định.

*c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với công đồng địa phương*

Công ty luôn có trách nhiệm với cộng đồng địa phương đồng thời tích cực trong việc đóng góp, ủng hộ các Quỹ từ thiện, ủng hộ bão lụt, thiên tai, ủng hộ vì Thế hệ trẻ, ủng hộ người nghèo....

## 6. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

### 6.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, Công ty hoạt động trong bối cảnh kinh tế nhiều biến động, thị trường chứng khoán và bất động sản gặp khó khăn, thanh khoản thấp, ảnh hưởng trực tiếp đến các lĩnh vực kinh doanh chủ chốt. Trước tình hình đó, Ban Giám đốc đã chủ động triển khai các giải pháp linh hoạt nhằm kiểm soát rủi ro, tối ưu chi phí và duy trì ổn định hoạt động.

Công ty xác định giai đoạn thị trường trầm lắng là cơ hội để củng cố nội lực, đẩy mạnh tái cấu trúc và điều chỉnh chiến lược đầu tư theo hướng hiệu quả hơn. Các hoạt động rà soát danh mục đầu tư, nâng cao năng lực quản trị và tối ưu vận hành đã được triển khai tích cực.

Ban Giám đốc tin tưởng rằng, với những bước đi phù hợp và tinh thần quyết tâm cao, Công ty sẽ từng bước vượt qua khó khăn, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong thời gian tới.

### 6.2. Tình hình tài chính

*a. Tình hình tài sản*

| Chỉ tiêu | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|
| **I** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **48.544.596.256** | **57.314.927.773** |
| 1 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.039.897.541 | 12.386.188.011 |
| 2 | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 25.970.098.715 | 390.540.000 |
| 3 | Các khoản phải thu ngắn hạn | 16.534.600.000 | 40.555.204.579 |
| 4 | Hàng tồn kho | 0 | 3.982.995.183 |
| 5 | Tài sản ngắn hạn khác | 0 | 0 |
| **II** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **30.000.000.000** | **20.929.789.813** |
| 1 | Các khoản phải thu dài hạn | **30.000.000.000** | 15.001.600.000 |
| 2 | Tài sản dài hạn khác | 0 | 28.189.813 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **78.544.596.256** | **78.244.717.586** |

- Giá trị tài sản ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2025 là **48.544.596.256** đồng giảm 8.770.331.517 đồng tương ứng 18% so với thời điểm đầu năm;

- Giá trị tài sản dài hạn hạn tại thời điểm 31/12/2025 là **30.000.000.000** đồng tăng 14.998.400.000 đồng tương ứng 49,99% so với thời điểm đầu năm;

*b. Tình hình nợ phải trả*

| Chỉ tiêu | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|
| **I** | **NỢ NGẮN HẠN** | **564.530.857** | **947.761.485** |
| 1 | Phải trả cho người bán ngắn hạn | 1.500.000 | 0 |
| 2 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 563.030.857 | 321.096.485 |
| 3 | Phải trả ngắn hạn khác | 0 | 0 |
| 4 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 0 | 0 |
| **II** | **NỢ DÀI HẠN** | **0** | **0** |
| **NỢ PHẢI TRẢ** | | **564.530.857** | **947.761.485** |

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025 là **564.530.857** đồng giảm 383.230.628 tương đương 67,88% so với cùng kỳ năm trước. Tất cả các khoản nợ ngân hàng, nợ nhà cung cấp, nghĩa vụ với cơ quan quản lý Nhà nước Công ty đều bố trí nguồn tài chính thanh toán đúng hạn, không bị gia hạn bất cứ khoản thanh toán nào. Như vậy là minh chứng cho nguồn tài chính của Công ty an toàn và ổn định. Căn cứ Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu của Công ty chỉ là 0,007 chứng tỏ Công ty có nguồn tài chính hết sức lành mạnh, có thể thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Công tác quản lý tài chính của Công ty được thực hiện tốt, các chế độ, quy định của Nhà nước cũng như của Công ty được thực hiện triệt để nghiêm túc.

## 7. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Công ty

### 7.1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Với vai trò đại diện quyền lợi cho các cổ đông của Công ty, HĐQT luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm cùng với Ban Tổng Giám đốc thực hiện công tác chỉ đạo điều hành, thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra. Thực hiện tốt chức năng hoạch định chiến lược, tổ chức chỉ đạo và giám sát mọi mặt hoạt động của Công ty, thẩm định và phên duyệt hoạt động kinh doanh, quyết định các vấn đề về nhân sự và quản lý của Công ty theo thẩm quyền của HĐQT. Các hoạt động chỉ đạo, giám sát của HĐQT được thực hiện thông qua hình thức trực tiếp và/hoặc bằng văn bản.

Trong năm 2025, HĐQT duy trì đều đặn các cuộc họp thường kỳ, đảm bảo từng thành viên nắm bắt rõ tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, từ đó đưa ra các quyết định đúng đắn và kịp thời. Trước những thách thức lớn của bối cảnh kinh doanh năm 2025, HĐQT đã cùng thống nhất nhiều quyết sách quan trọng nhằm tháo gỡ khó khăn, ưu tiên giữ vững sự an toàn tài chính và duy trì ổn định sản lượng sản xuất. HĐQT luôn kiên định với các mục tiêu và nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó, đồng thời giám sát sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

### 7.2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

- Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai các giải pháp kinh doanh hợp lý, đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Công ty đã thực hiện các biện pháp quản lý chi phí và tăng cường hiệu quả sản xuất tạo nên sự khác biệt so với đối thủ cạnh tranh;

- HĐQT đánh giá cao năng lực quản lý tài chính của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên trong bộ phận tài chính. Công ty đã thực hiện các biện pháp hợp lý để giảm thiểu rủi ro tài chính và tăng cường vị thế tài chính, đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai;

- Ban TGĐ đã tăng cường tần suất kiểm tra thực tế hoạt động của các bộ phận như kho, bán hàng, vận chuyển, họp để đánh giá, đưa ra định hướng sắp xếp hàng khóa, đánh giá chất lượng hàng hóa và đào tạo trực tiếp để đưa ra những nhận định và thay đổi hợp lý cho từng bộ phận.

Nhìn chung Ban TGĐ và toàn bộ nhân viên công ty đã nỗ lực thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh trong năm 2025. Tuy nhiên do những biến động bất lợi của các yếu tố kinh tế vĩ mô dẫn đến kết quả kinh doanh chưa đạt được như kế hạch đã đặt ra.

### 7.3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị năm 2026

HĐQT chủ động, tích cực thực hiện những định hướng chiến lược sau để có thể phát huy tối đa nội lực của Công ty, nắm bắt cơ hội hướng đến phát triển bền vững:

- Tiếp tục sửa đổi, bổ sung quy chế bổ nhiệm, tái bổ nhiệm luân chuyển của đội ngũ cán bộ quản lý các cấp cho phù hợp với quy mô, đặc thù Công ty;

- Thực hiện công tác quản trị tài chính doanh nghiệp theo các quy định của pháp luật hiện hành và quy chế tài chính của Công ty;

- Cơ cấu, sắp xếp lại các nguồn lực;

- Kiểm tra, kiểm soát và giám sát chặt chẽ chi phí hoạt động sản xuất, kinh doanh và chi phí đầu tư để đạt được hiệu quả;

- Nâng cao hiệu quả của các kênh bán hàng bằng việc mở rộng tìm kiếm thị trường mới, khách hàng mới; Tiếp tục nghiên cứu thị trường để nắm bắt thị hiếu khách hàng;

- Theo dõi sản lượng, giá bán, lợi nhuận, tồn kho, quy cách của từng mặt hàng của mỗi thị trường để có kế hoạch mua, điều chuyển hàng hóa và đưa ra các giải pháp phù hợp, kịp thời.

## 8. Thông tin quản trị Công ty

### 8.1. Hội đồng quản trị

*- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị*

| Thành viên HĐQT | Chức vụ | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%) | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
| Đỗ Thị Hà | Thành viên HĐQT | | | 10/03/2021 | 11/05/2025 |
| Phan Thanh Dũng | Thành viên HĐQT độc lập | | | 13/06/2022 | 11/05/2025 |
| Phan Nam Giang | Thành viên HĐQT | | | 13/06/2022 | |
| Lê Tùng | Thành viên HĐQT | | | 13/06/2022 | 11/05/2025 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Giang Thành Trung | Thành viên HĐQT độc lập | | | 13/06/2022 | |
| Đặng Trung Hiếu | Thành viên HĐQT | | | 25/03/2024 | |
| Chu Văn Dũng | Thành viên HĐQT | 127.009 | 1,67 | 26/04/2023 | |
| Đặng Thị Minh Thúy | Thành viên HĐQT | | | 25/03/2024 | |

- Các tiểu ban của Hội đồng quản trị: không

- Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Công tác giám sát của HĐQT với Ban điều hành được thực hiện thường xuyên trong năm 2025, thông qua các hoạt động sau:

+ HĐQT đã chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo đúng quy định, xây dựng kế hoạch kinh doanh và nội dung các tờ trình ĐHĐCĐ thường niên. HĐQT đã chỉ đạo, giám sát thực hiện các Nghị quyết HĐQT và ĐHĐCĐ theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.

+ HĐQT đã giám sát quy trình thực hiện CBTT theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Đồng thời, HĐQT đã chủ động bán sát tình hình kinh doanh đưa ra các quyết sách hợp lý, kịp thời chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty.

+ HĐQT đã bám sát các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Kết quả là, Công ty đã kinh doanh có lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp. Báo cáo tài chính của Công ty được tổ chức kiểm toán đánh giá chấp nhận toàn phần.

**Trong năm, có những biên bản cuộc họp và nghị quyết sau:**

| TT | Nghị quyết/Quyết định | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 01/NQ-HĐQT-KDM | 17/03/2025 | Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 2 | 02/NQ-HĐQT-KDM | 16/04/2025 | Thông qua tài liệu và danh sách nhân sự phục vụ đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 3 | 03/NQ-HĐQT-KDM | 07/05/2025 | Bổ sung tài liệu họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 4 | 04/NQ-HĐQT-KDM | 11/5/2025 | Bầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty (Nhiệm kỳ 2025-2030) | 100% |
| 5 | 05/NQ-HĐQT-KDM | 04/08/2025 | Thông qua chủ trương giao dịch với bên liên quan và góp vốn thành lập công ty con | 100% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 06/NQ-HĐQT-KDM | 27/11/2025 | Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 | 100% |
| 7 | 07/NQ-HĐQT-KDM | 27/11/2025 | Thu hồi hợp tác kinh doanh, hợp tác kinh doanh và ủy quyền Tổng Giám đốc quyết định đầu tư chứng khoán | 100% |
| 8 | 08/NQ-HĐQT-KDM | 06/12/2025 | Bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Thép 998 và Chủ trương hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Khu du lịch The Bale' Mũi Né | 100% |
| 9 | 09/NQ-HĐQT-KDM | 22/12/2025 | Thông qua chủ trương Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Khu dân cư phố chợ Trường Xuân | 100% |

- Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: HĐQT không thành lập tiểu ban.

**8.2. Ủy ban Kiểm toán**

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) được kiện toàn ngày 21/08/2023 theo Nghị quyết số 12/2023/NQ-HĐQT-KDM của HĐQT với 02 thành viên:

Ông Giang Thành Trung - Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Bà Đỗ Thị Hà - Thành viên

UBKT đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành trong công tác điều tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính Công ty.

UBKT đã tổ chức 04 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả các thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp.

| TT | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Giang Thành Trung | 04/04 | 100% | |
| 2 | Đỗ Thị Hà | 02/04 | 50% | Miễn nhiệm ngày 11/05/2025 |

**8.3. Hoạt động giám sát của Ủy Ban Kiểm toán đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông**

Trong năm 2025, UBKT đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành trong công tác điều tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính Công ty.

UBKT đã tổ chức 04 cuộc họp nhằm xây dựng Kế hoạch và triển khai hoạt động kiểm tra, giám sát các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chức năng đã cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của công ty theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán; tạo điều kiện để Ủy ban Kiểm toán thực hiện quyền và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty.

Về quan hệ cổ đông: Trong năm 2025, không có văn bản nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi về Ủy ban Kiểm toán yêu cầu kiểm tra các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc và các mặt hoạt động của công ty.

**8.4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán**

*a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác:*

- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc: 176.760.000 đồng

- Thù lao, lợi ích khác của Hội đồng Quản trị: 123.960.000 đồng

- Thù lao, lợi ích khác của Ban Kiểm toán: 0 đồng- Thù lao, lợi ích khác của Ban Kiểm toán: 0 đồng

- Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/ không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ: Chưa phát sinh

*b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ*

| TT | 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 | Tỷ lệ % | Số cổ phiếu | Tỷ lệ % | |
| 1 | Nguyễn Đình Hùng | Bố vợ ông Phan Thanh Dũng (Thành viên HĐQT) | 248.364 | 3,27 | 64 | 0 | Bán |

**8.5. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Công tác quản trị Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy định pháp luật, Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo mọi hoạt động của công ty luôn minh bạch và suôn sẻ. Đồng thời, việc thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quản trị còn tạo điều kiện thuận lợi giúp Công ty giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng mọi nguồn lực một cách hiệu quả nhất, từ đó giúp Công ty dễ dàng theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

Trong năm 2025, Công ty luôn cố gắng tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị Công ty và công bố thông tin.

**9. Báo cáo tài chính**

**6.1. Ý kiến kiểm toán**

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

**9.2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**

Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Báo cáo tài chính Công ty được đăng tải đầy đủ trên trang website của Công ty (www.gclgroup.vn mục Quan hệ cổ đông).

*Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

M.S.D.N: 0700324668 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**Phan Nam Giang**