

Số: 167/CBTT-CDC
No.: 167/CBTT-CDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 05 năm 2026
Ho Chi Minh City, May 02, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
To: Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

- I. Tên tổ chức/Name of organization:** Công ty Cổ phần Chương Dương/ *Chuong Duong Corporation*
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code:* CDC/ *CDC*
 - Địa chỉ/Address: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam/
328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (84.28) 3836 7734 - Fax: (84.28) 3836 0582
 - E-mail: info@cdcorp.vn - Website: https://chuongduongcorp.vn

II. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Tài liệu Đại hội đồng Cổ đông Thường niên 2026 của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Documents of Annual General Meeting of Shareholders 2026 of Chuong Duong Corporation.

III. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 02/05/2026 tại đường dẫn https://chuongduongcorp.vn /This information was published on the company's website on May 02, 2026, as in the link https://chuongduongcorp.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Tài liệu Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2026/ Documents of AGM 2026.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng


EST.  1975

CHUONG DUONG CORP.

TÀI LIỆU

Đại Hội Cổ Đông
Thường niên

 www.chuongduongcorp.vn

 (028) 38367734

 info@cdcorp.vn

20
26



MỤC LỤC

Thông tin chương trình	02	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025	32
Kết quả hoạt động năm 2025	03	Các tờ trình của HĐQT	39
Kế hoạch kinh doanh năm 2026	07		
Số liệu hoạt động	10		
Báo cáo của Hội đồng quản trị	18		
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán	23		
Báo cáo hoạt động của TV HĐQT độc lập	28		
Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	30		
Trích lập & sử dụng các quỹ công ty năm 2025			



CHƯƠNG TRÌNH

Thời gian: **9h00, Thứ Ba - Ngày 26 tháng 05 năm 2026**

Địa điểm: Pullman Sài Gòn Centre - 148 Trần Hưng Đạo, P. Cầu Ông Lãnh, TP. HCM

Thời gian	Nội dung
08h30 - 9h00	Đón tiếp khách mời, cổ đông
09h00 - 09h05	Tuyên bố lý do, giới thiệu khách mời tham dự Đại hội
09h05 - 09h10	Giới thiệu Đoàn chủ tọa, Ban kiểm tra tư cách Cổ đông, Đoàn Chủ tọa lên làm việc, giới thiệu Tổ thư ký Đại hội.
09h10 - 09h20	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông
09h20 - 09h25	Thông qua chương trình Đại hội
09h25 - 09h30	Khai mạc Đại hội
09h30 - 09h50	Báo cáo tình hình SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026.
09h50 - 10h10	Báo cáo kết quả hoạt động 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị; Báo cáo kết quả hoạt động 2025 và kế hoạch hoạt động 2026 của UBKT; Báo cáo kết quả hoạt động 2025 và kế hoạch hoạt động 2026 của TV HĐQT độc lập.
10h10 - 10h30	Báo cáo tóm tắt tài chính 2025 và kết quả kiểm toán BCTC năm 2025.
10h30 - 11h15	Cổ đông thảo luận
11h15 - 11h45	Trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các vấn đề: <ul style="list-style-type: none">• Kết quả SXKD năm 2025, Kế hoạch kinh doanh năm 2026;• Báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty năm 2025 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2026;• Báo cáo kết quả kiểm tra hoạt động SXKD năm 2025 và nhiệm vụ năm 2026 của Ủy ban kiểm toán công ty và thành viên độc lập HĐQT;• Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025, phương án phân chia lợi nhuận năm 2026;• Báo cáo kết quả sử dụng vốn điều lệ tăng thêm theo NQ ĐHĐCĐ năm 2024;• Tờ trình chi thù lao của HĐQT năm 2026;• Tờ trình phương án chia cổ tức năm 2025;• Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong năm 2026;• Tờ trình Sửa đổi Điều lệ Công ty;
11h45 - 12h00	Thông qua dự thảo nghị quyết đại hội
12h00	Bế mạc Đại hội

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

I ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG

Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong năm 2025 vẫn duy trì đà tăng trưởng cao. Trong bối cảnh đó, thị trường xây dựng và bất động sản cho thấy dấu hiệu hồi phục, song nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn là thách thức.

II KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2025

Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh toàn Công ty trong năm 2025 không đạt so với kế hoạch đề ra nhưng đã duy trì được những bước tăng trưởng trên các lĩnh vực kinh doanh chính.

STT	Nội dung	Kết quả năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Kết quả năm 2025	Tỷ lệ	Tăng trưởng KQ2025 so với KQ2024
1	Giá trị sản lượng	1.272	3.198	1.348	42%	↑ 6%
2	Giá trị doanh thu	1.168	3.053	1.239	41%	↑ 6%
3	Giá trị lợi nhuận	11,6	48,5	20,8	43%	↑ 79%
4	Giá trị đầu tư	201	845	621	74%	↑ 209%
5	Giá trị thu hồi vốn	1.644	2.068	1.898	92%	↑ 15%

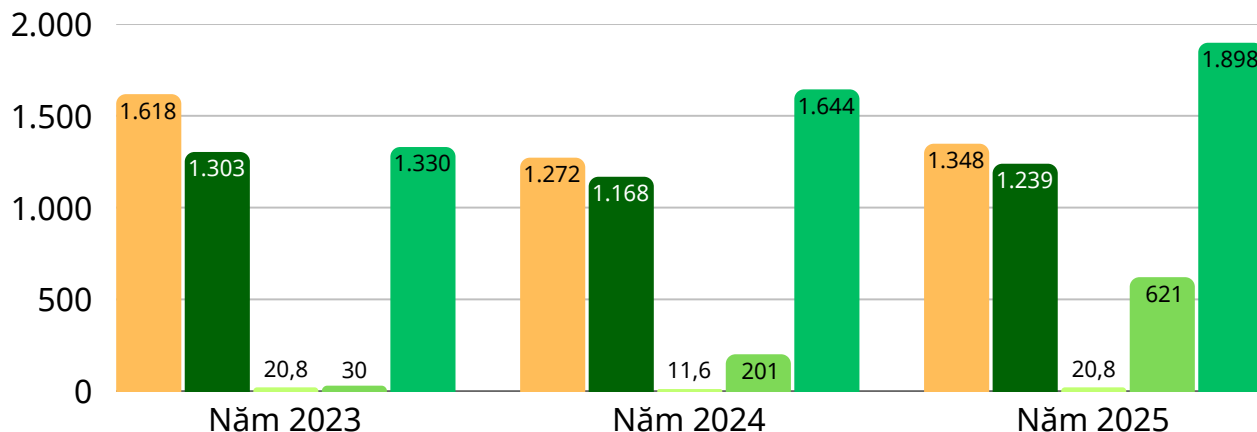
Đơn vị: tỷ đồng.

III BIỂU ĐỒ SO SÁNH VỚI CÁC NĂM TRƯỚC

● Sản lượng ● Doanh thu ● Lợi nhuận ● Đầu tư

Đơn vị: tỷ đồng.

● Thu hồi vốn



IV ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

1. Hoạt Động Xây Lấp

a. Công tác tiếp thị đấu thầu

Trong năm 2025, Công ty đã chủ động tăng cường hoạt động tiếp thị, mở rộng phạm vi tiếp cận nhiều phân khúc công trình, từ công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đến dân dụng. Hoạt động đấu thầu được triển khai có trọng tâm, bám sát năng lực thi công và định hướng chiến lược.

- Kết quả, Công ty đã trúng 12 gói thầu với tổng giá trị hợp đồng lớn, tạo nguồn việc làm ổn định cho giai đoạn 2025-2026 và góp phần củng cố vị thế trên thị trường. Đồng thời, Công ty đang tham gia một số gói thầu khác có triển vọng tích cực.
- Công tác tiếp thị – đấu thầu có sự cải thiện rõ rệt về tư duy và phương pháp triển khai: lựa chọn gói thầu phù hợp năng lực, nâng cao chất lượng hồ sơ dự thầu, kiểm soát giá chào thầu sát thị trường và tăng cường tính cạnh tranh, qua đó từng bước nâng cao hiệu quả và tính bền vững trong hoạt động tìm kiếm nguồn.

b. Công tác quản lý dự án

Công tác nghiệm thu, thanh toán tại một số dự án còn chậm, ảnh hưởng đến tiến độ thu hồi vốn và tỷ lệ giải ngân xây lắp chưa đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc chờ bàn giao mặt bằng, điều chỉnh thiết kế, vướng mắc thủ tục quyết toán và công tác bảo lãnh thanh toán của một số chủ đầu tư.

Tiến độ thi công nhìn chung được duy trì, chia thành các nhóm:



- **Nhóm đã hoàn thành thi công:** đang quyết toán hoặc thu hồi công nợ: gồm các gói tại Long Bình Tân (phần cọc và hầm), Trụ sở Cục QLTT An Giang, 99 căn Bà Xéo, một số hạng mục thuộc chuỗi dự án Ô Môn – PTSC và các gói đã kết thúc trong năm. Hiện tập trung hoàn thiện hồ sơ chất lượng, quyết toán, bảo hành và xử lý công nợ tồn đọng.
- **Nhóm thi công đạt từ 60-80% khối lượng:** như Nhà máy Viên nén gỗ, Hạ tầng Roxana, một số hạng mục tại Cảng Habitat, gói cọc Ô Môn – PTSC... Tiến độ cơ bản bám sát kế hoạch điều chỉnh; dự kiến hoàn thành và ghi nhận doanh thu trong quý I-II/2026.
- **Nhóm đang triển khai:** gồm các block A, B, C dự án Long Bình Tân; gói 24 căn Phan Thiết; Trường mầm non Vĩnh Trường; các trạm và tuyến ống Ô Môn. Công tác tổ chức thi công được tăng cường nhằm đảm bảo tiến độ và kế hoạch thanh toán từng đợt.
- **Nhóm tạm ngưng hoặc chờ điều kiện triển khai:** một số hạng mục tại Cảng Habitat, dự án Xuân Thảo Mỹ Yên, FPT Quy Nhơn, Trung tâm Văn hóa Nghệ thuật Kon Tum... do vướng mặt bằng, điều chỉnh thiết kế, thời tiết hoặc điều kiện bảo lãnh thanh toán.

Tổng thể, khối lượng công việc chuyển tiếp sang năm 2026 tương đối lớn, tạo nguồn doanh thu kế hoạch cho năm sau. Tuy nhiên, cần tập trung tăng cường công tác nghiệm thu, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh quyết toán và phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư để cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả thu hồi vốn.

2. Hoạt Động Sản Xuất Công Nghiệp

Trong năm 2025, Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương đã chủ động mở rộng hoạt động chào thầu cả từ Công ty mẹ và thị trường bên ngoài, qua đó duy trì nhịp độ sản xuất ổn định và đạt kết quả kinh doanh tích cực về sản lượng, doanh thu và thu hồi vốn.

- Công ty đã triển khai thành công một số hợp đồng tiêu biểu, bao gồm đơn hàng xuất khẩu sang thị trường Thái Lan (khoảng 10 tỷ đồng), hạng mục kết cấu thép Nhà máy Viên nén gỗ (gần 16,2 tỷ đồng), cùng các hợp đồng nhà xưởng và dự án công nghiệp khác.

Đồng thời, Công ty đã ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với Công ty ATAD, tạo nền tảng mở rộng thị trường và gia tăng nguồn việc trong thời gian tới.

Bên cạnh các hợp đồng đã ký, Công ty đang tiếp tục theo đuổi và chào giá một số dự án quy mô lớn, có triển vọng trúng thầu cao. Đáng chú ý, Công ty đã đầu tư bổ sung và hợp tác triển khai thêm một dây chuyền sản xuất, nâng công suất từ 200 tấn/tháng lên 500 tấn/tháng, qua đó tăng cường năng lực đáp ứng đơn hàng và nâng cao tính cạnh tranh trên thị trường.



3. Hoạt Động Kinh Doanh Thương Mại

Trong năm 2025, thị trường vật liệu xây dựng vẫn đang trong giai đoạn khó khăn, nhu cầu thấp, các đơn vị cung cấp cạnh tranh gay gắt nên giá bán thấp. Trong khi đó tỷ lệ thu hồi vốn chưa cao.

4. Hoạt Động Đầu & Tư Kinh Doanh Bất Động Sản

Hoàn thành tốt việc cấp sổ hồng (hơn 50%) tại chung cư nhà ở xã hội Chương Dương Home và triển khai bán đạt xấp xỉ 30% căn hộ nhà ở xã hội Long Bình Tân tại (Eco Residence).

- Trúng thầu làm chủ đầu tư 2 dự án nhà ở xã hội tại Đồng Nai và Đà Nẵng, (NOXH Long Bình_Đồng Nai/ NOXH Nam Cầu Cẩm Lệ_Đà Nẵng). Triển khai cọc thử tại dự án Nhà ở xã hội Đà Nẵng (Eco Residence 2).

- Tiếp tục đấu thầu tìm kiếm dự án Nhà ở xã hội tại Tp HCM / Đà Nẵng và các Tỉnh lân cận.

- Tồn tại: Tiến độ giải phóng mặt bằng (Hóc Môn) và xác định nghĩa vụ tài chính (Tân Hương Tower) để làm sổ hồng cho cư dân còn chậm do vướng mắc cơ chế và giá đền bù.



5. Hoạt Động Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà

Công tác quản lý, vận hành các chung cư trong năm được duy trì ổn định, bảo đảm môi trường sống an toàn, văn minh và tuân thủ quy định pháp luật. Hệ thống phần mềm quản lý tòa nhà tiếp tục được áp dụng đồng bộ tại Chương Dương Home, Central Garden và Tân Hương Tower, góp phần chuẩn hóa quy trình vận hành và nâng cao hiệu quả quản trị.

Đội ngũ kỹ thuật và Ban quản lý tại các dự án từng bước được củng cố, cải thiện chất lượng dịch vụ theo đặc thù từng tòa nhà. Tuy nhiên, tại Central Garden và Chương Dương Home, việc chưa kiện toàn Ban Quản trị đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai một số hạng mục bảo trì, đặc biệt là công tác bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy tại dự án Central Garden, cần sớm được tháo gỡ để đảm bảo tuân thủ quy định và an toàn vận hành lâu dài.

6. Hoạt Động Tài Chính - Thu Hồi Vốn

Công ty tiếp tục làm việc với các ngân hàng nhằm huy động thêm vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đã tập trung đẩy mạnh thu hồi các khoản công nợ, đặc biệt là các khoản lớn, tồn đọng lâu tại các công trình đã hoàn thành như: Trường Đại học Tôn Đức Thắng, Bệnh viện Tây Nguyên, Nhà máy Dứa Hậu Giang, Aqua City, Xuân Thảo...

7. Nhân Sự & Tổ Chức

Trong công tác nhân sự đã thực hiện tốt việc sắp xếp, tuyển dụng, tinh giảm, điều chuyển nhân sự tại văn phòng Công ty và các Ban điều hành công trình phù hợp với năng lực chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả lao động.

Triển khai chính thức phần mềm quản lý công việc Fastcons trong toàn Công ty để cải thiện quản lý và hiệu quả công việc.

V NGUYÊN NHÂN ẢNH HƯỞNG KẾT QUẢ SXKD NĂM 2025

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 của toàn Công ty chưa đạt kế hoạch do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh còn hạn chế, ảnh hưởng đến khả năng triển khai và mở rộng các dự án theo tiến độ đề ra.
- Công tác nghiệm thu, thanh toán tại các dự án xây lắp còn chậm, làm giảm tốc độ thu hồi vốn và ảnh hưởng dòng tiền.
- Lĩnh vực bất động sản – trụ cột đóng góp lợi nhuận của Công ty – trong năm chỉ có Nhà ở xã hội Long Bình Tân được đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên, tiến độ triển khai kinh doanh dự án này chậm so với kế hoạch, doanh thu ghi nhận trong năm còn hạn chế, chưa tạo được động lực tăng trưởng như kỳ vọng.

Tổng hợp các yếu tố trên đã tác động trực tiếp đến mức độ hoàn thành chỉ tiêu SXKD năm 2025 của Công ty.



KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026 & CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I MỤC TIÊU

- Hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026.
- Quyết toán các dự án xây lắp đã hoàn thành và đẩy mạnh thu hồi vốn toàn công ty.
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh căn hộ Nhà ở xã hội Long Bình Tân và Nhà ở xã hội tại Đà Nẵng trong năm 2026.
- Phấn đấu tối thiểu 01 dự án Nhà ở xã hội tại Đồng Nai khởi công.

II CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tăng trưởng
1	Giá trị sản lượng	1.348	3.590	↑166%
2	Giá trị doanh thu	1.239	3.502	↑182%
3	Giá trị lợi nhuận	20,8	169	↑712%
4	Giá trị đầu tư	621	2.892	↑365%
5	Giá trị thu hồi vốn	1.898	2.990	↑57%
6	Giá trị đấu thầu dự án xây lắp mới		400	

III GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

1. Hoạt Động Xây Lắp

a. Công tác tiếp thị đấu thầu

- Kiên trì theo đuổi các gói đã chào giá, đang chờ kết quả.
- Ưu tiên tham gia các gói thầu có khả năng trúng thầu cao.
- Tập trung tiếp thị vào các dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp.

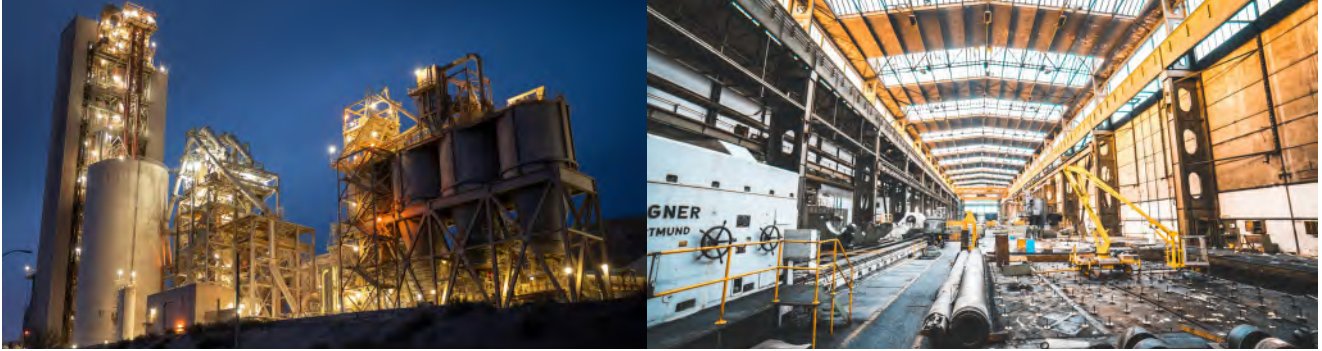
b. Công tác quản lý dự án

- Phối hợp với các Ban điều hành công trình lập tiến độ tổng thể/chi tiết, kế hoạch thanh toán, cung ứng vật tư và giám sát thực hiện.
- Tìm kiếm vật tư thay thế chất lượng, giá thành tối ưu; xây dựng cơ sở dữ liệu vật liệu và nhà cung cấp.
- Chủ động đề xuất giải pháp thay thế về vật liệu, kết cấu, biện pháp thi công nhằm giảm chi phí và nâng cao năng lực cạnh tranh khi dự thầu.
- Đôn đốc, theo dõi tiến độ thanh quyết toán công trình.
- Đánh giá, lựa chọn nhà cung cấp và nhà thầu phụ phù hợp, đủ năng lực.



2. Hoạt Động Sản Xuất Công Nghiệp

Tăng cường tiếp thị, tìm kiếm đối tác mới để tạo nguồn việc, nâng cao doanh thu; xây dựng giá dự thầu hợp lý; tối ưu tổ chức sản xuất và đẩy nhanh tiến độ gia công; thu hồi dứt điểm công nợ.



3. Hoạt Động Kinh Doanh Thương Mại

- Đẩy mạnh bán xi măng cho các dự án đầu tư công và trạm trộn bê tông nhằm gia tăng sản lượng, doanh thu và lợi nhuận.
- Ưu tiên cung ứng nội bộ, đặc biệt cho các dự án nhà ở xã hội tại Đồng Nai; đồng thời mở rộng sang các đối tác xây dựng hạ tầng, cầu đường.
- Tập trung thu hồi vốn nhanh, đánh giá kỹ năng lực tài chính khách hàng, hạn chế rủi ro nợ xấu.



4. Hoạt Động Đầu Tư & Kinh Doanh Bất Động Sản

- Tập trung mạnh vào phân khúc Nhà ở xã hội (NOXH) tại các địa bàn tiềm năng như Đồng Nai, Đà Nẵng và thoái vốn tại các dự án không ưu tiên để tối ưu nguồn lực.
- Kế hoạch vốn khổng lồ (~2.892 tỷ đồng) đòi hỏi khả năng huy động vốn và quản trị dự án quyết liệt để kịp bàn giao dự án Eco Residence vào tháng 9/2026 và triển khai thi công đúng tiến độ dự án Econ Residence 2 tại Đà Nẵng, triển khai dự án NOXH Long Bình_Đồng Nai.
- Đẩy mạnh thi công đồng loạt các dự án mới và xử lý dứt điểm các hồ sơ pháp lý tồn đọng từ năm 2025 đối với chung cư Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương Tower.

5. Hoạt Động Dịch Vụ Quản Lý Nhà

- Rà soát chất lượng nhân sự-kỹ thuật, chuyển giao hoặc tuyển mới nếu cần để hoàn thành nhiệm vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ.
- Mở rộng kinh doanh và phát triển tiện ích, gia tăng doanh thu và tiếp cận thị trường mới.
- Triển khai các biện pháp để thu hồi công nợ.



6. Công Tác Tài Chính Kế Toán

- Theo dõi và đôn đốc quyết liệt việc thu hồi công nợ. Đối với các dự án xây lắp đang thi công, cần đẩy nhanh công tác lập hồ sơ thanh toán ngay sau khi đã nghiệm thu xong, tiếp theo đó liên tục bám sát chủ đầu tư để thúc đẩy công tác thu hồi vốn, đối với các dự án xây lắp có các khoản nợ kéo dài cần đẩy mạnh xúc tiến các thủ tục cần thiết cùng bộ phận pháp chế để thu hồi công nợ. Trong các lĩnh vực kinh doanh khác cần bám sát thời hạn thanh toán đề ra trong hợp đồng để yêu cầu khách hàng tiến hành thanh toán kịp thời.
- Rà soát, đánh giá chi phí và hiệu quả kinh doanh từng lĩnh vực.
- Xây dựng phương án mở hạn mức tín dụng và vay vốn để đảm bảo nguồn tài chính phục vụ sản xuất kinh doanh.



7. Tổ chức Nhân Sự & Hành chính

- Tiếp tục rà soát và cơ cấu lại nhân sự tại công ty mẹ và các công ty thành viên.
- Duy trì triển khai phần mềm quản lý công việc Fastcons trong toàn công ty.
- Đầu tư hệ thống công nghệ thông tin và đẩy mạnh việc áp dụng AI để nâng cao hiệu quả giải quyết công việc chuyên môn.

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC

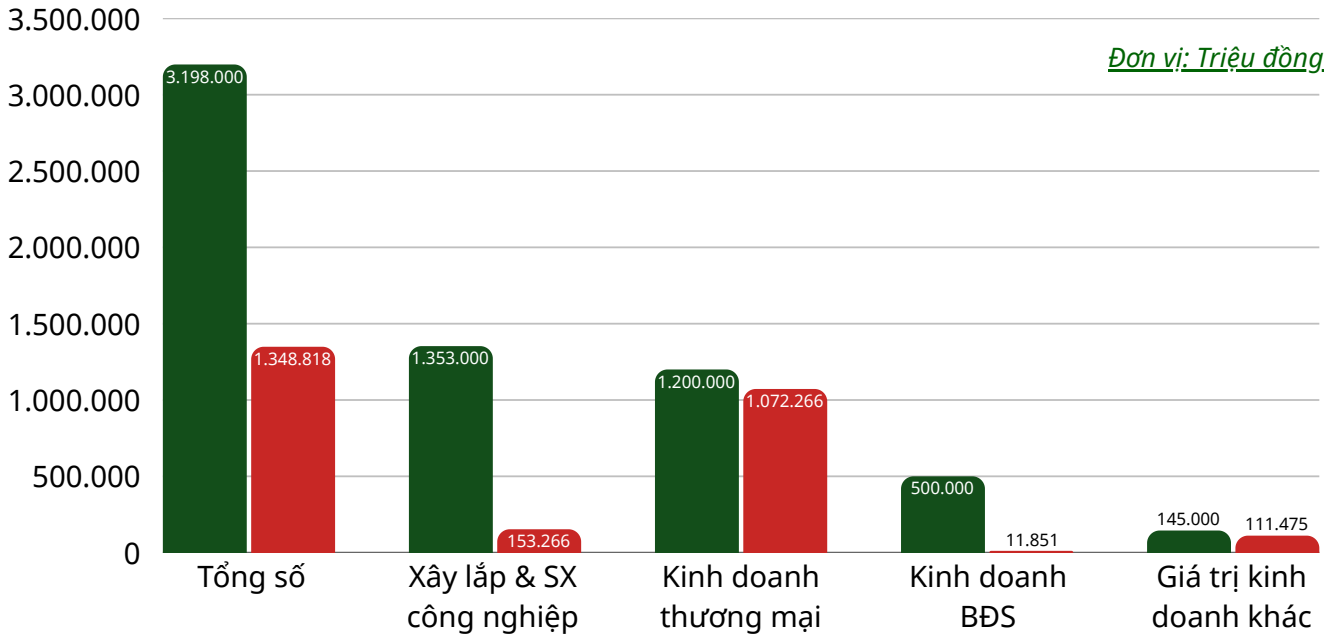


VĂN MINH HOÀNG

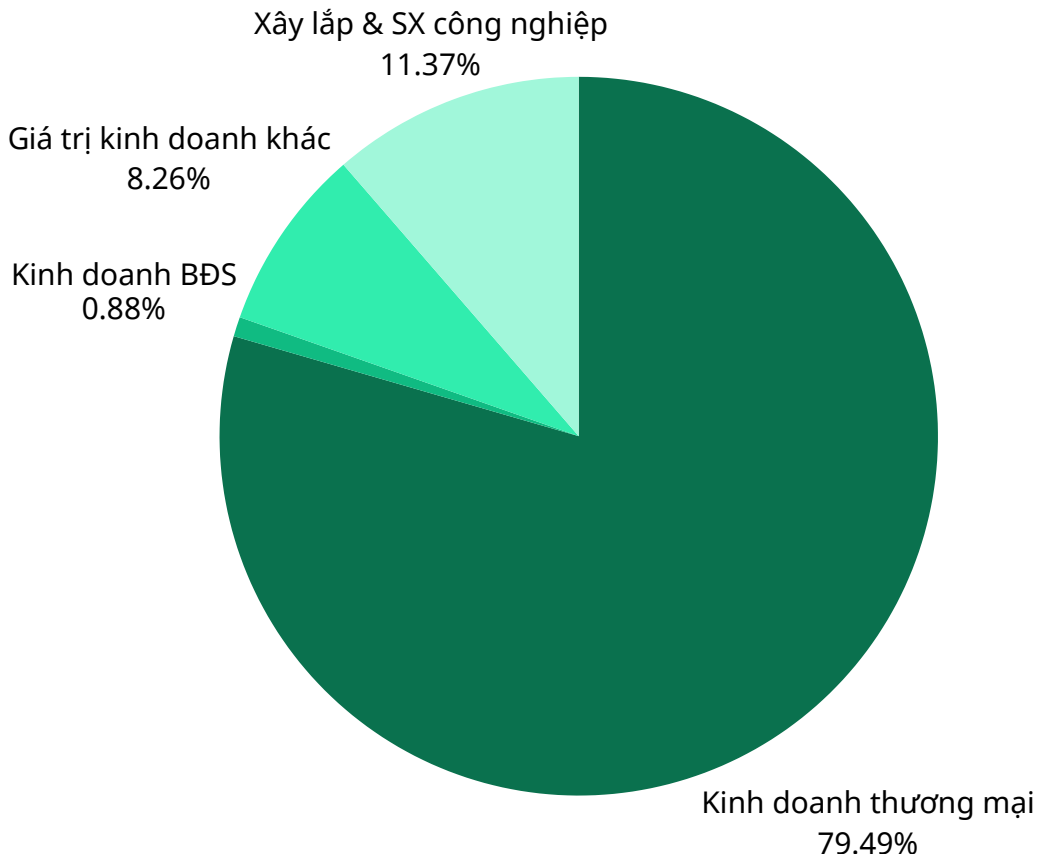
SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG 2025

● Kế hoạch 2025 ● Thực hiện 2025

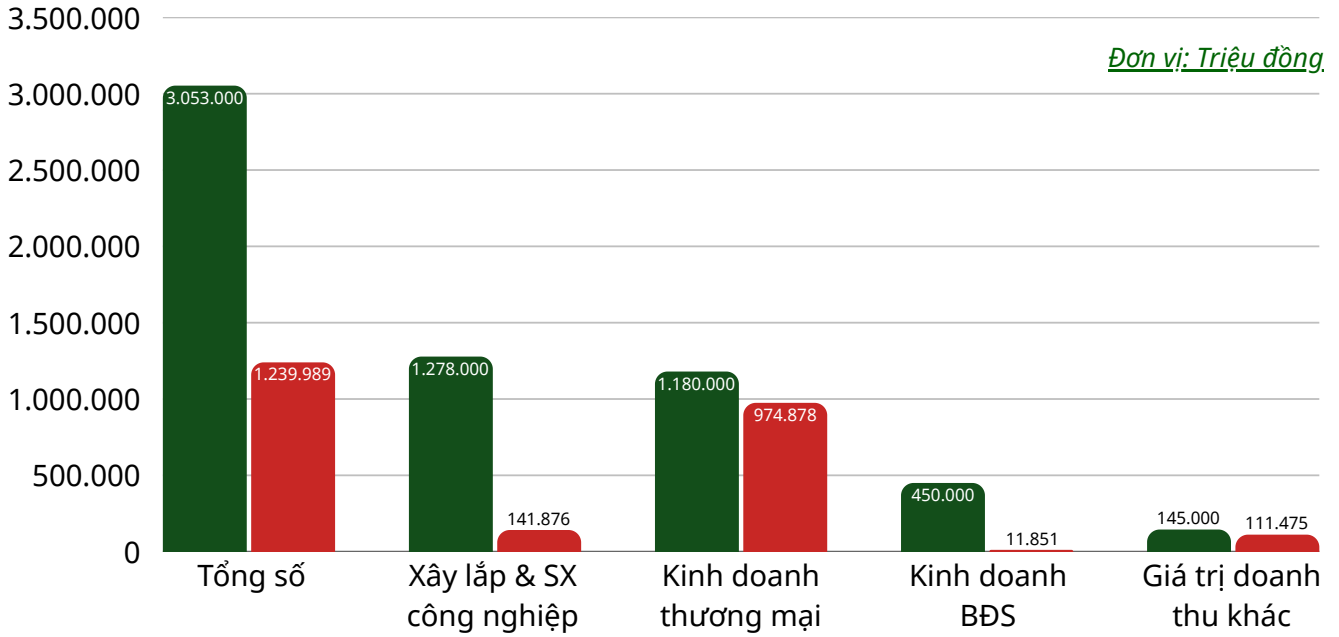


TỶ TRỌNG SẢN LƯỢNG 2025

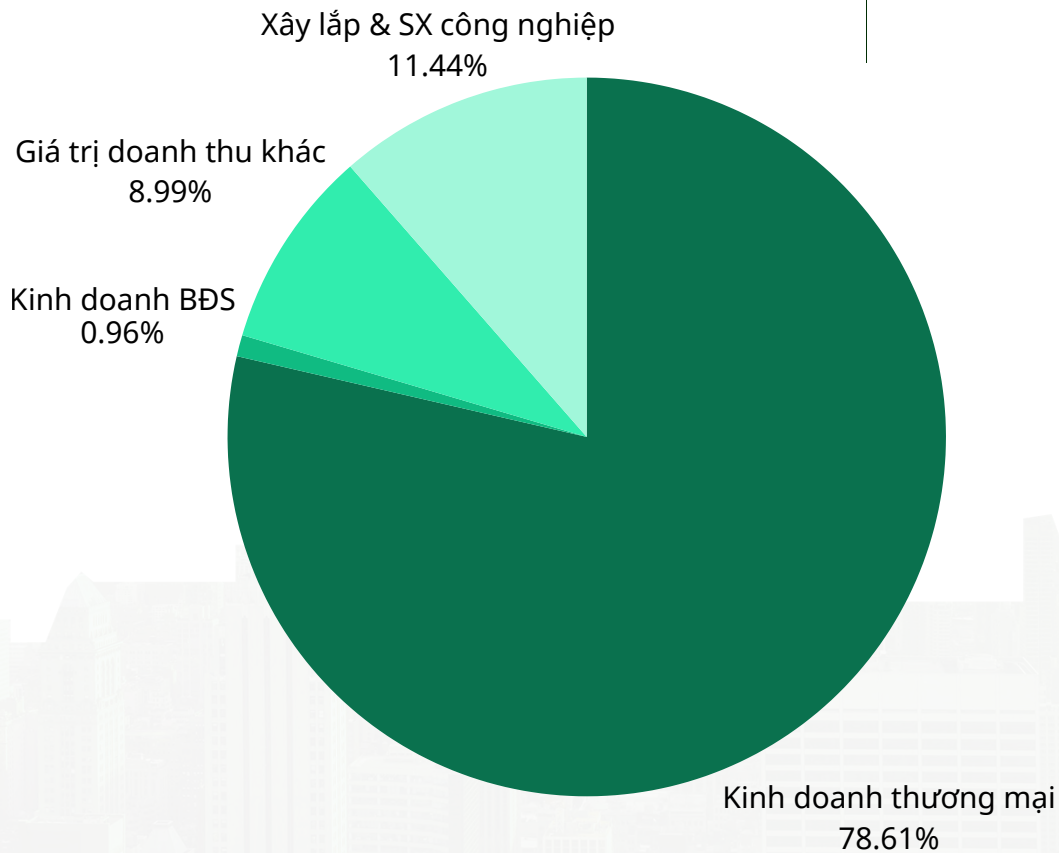


GIÁ TRỊ DOANH THU 2025

● Kế hoạch 2025 ● Thực hiện 2025

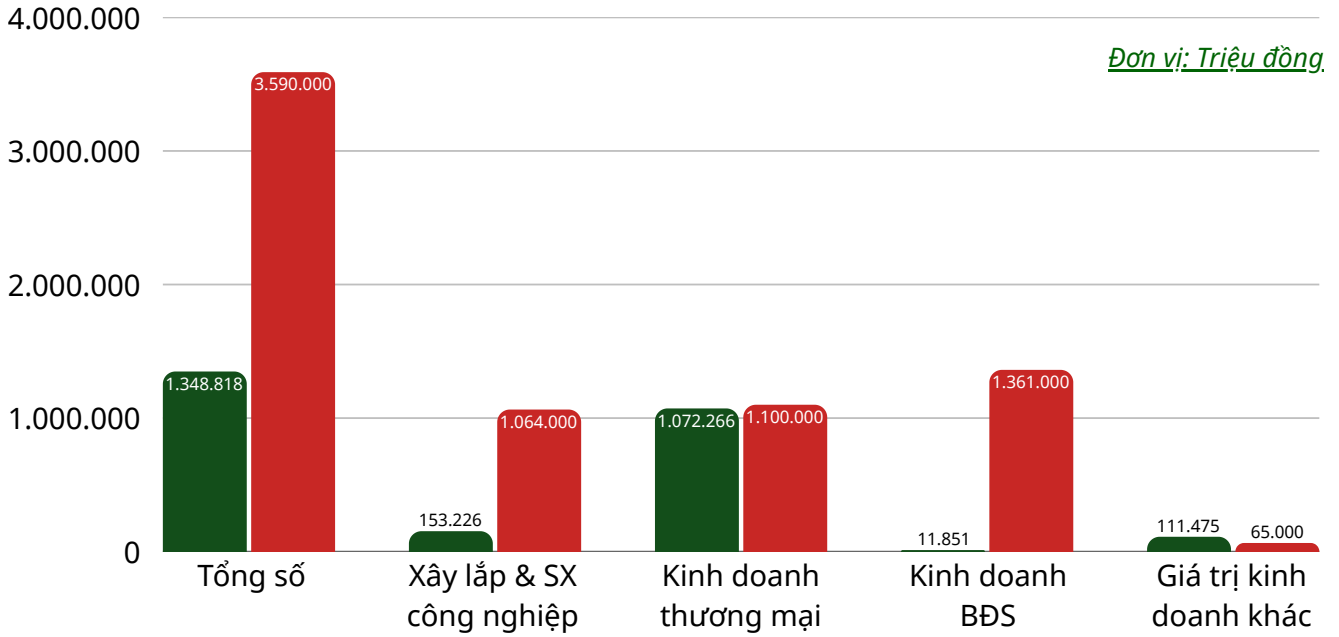


TỶ TRỌNG DOANH THU 2025

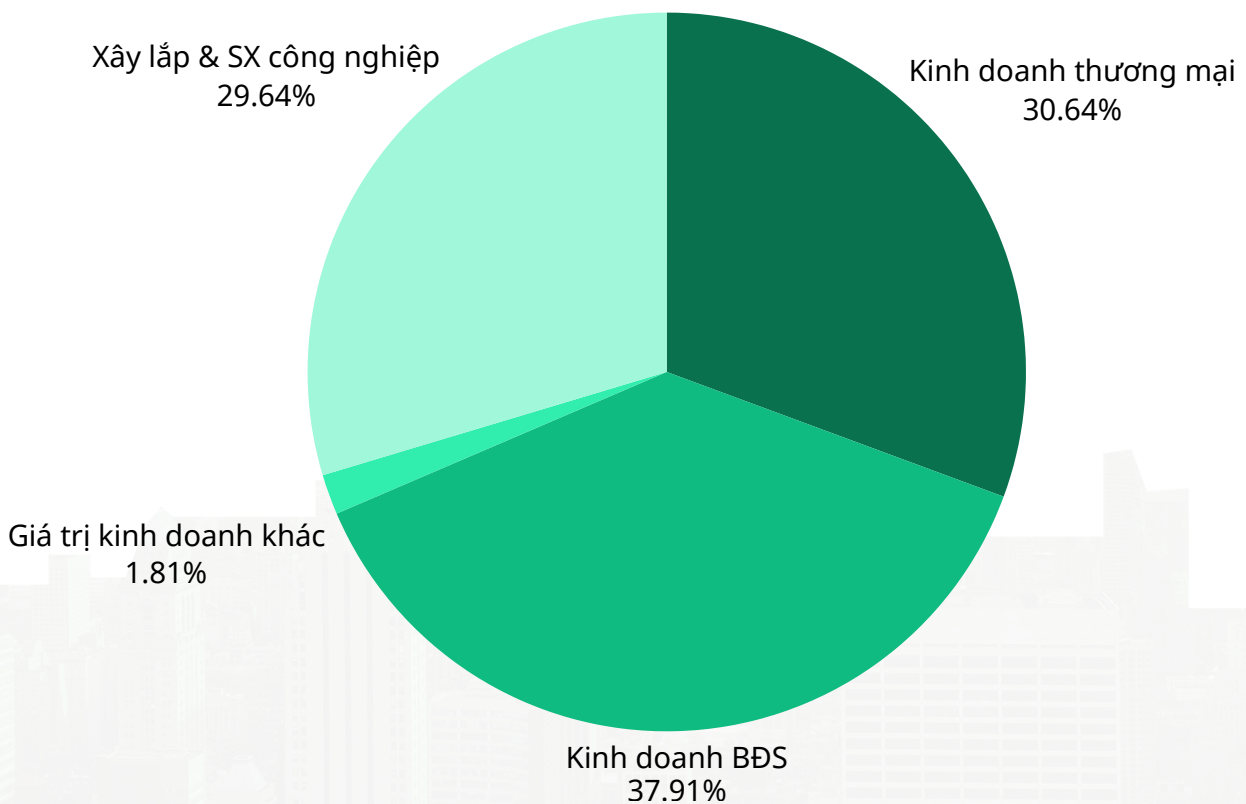


KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG 2026

● Thực hiện 2025 ● Kế hoạch 2026

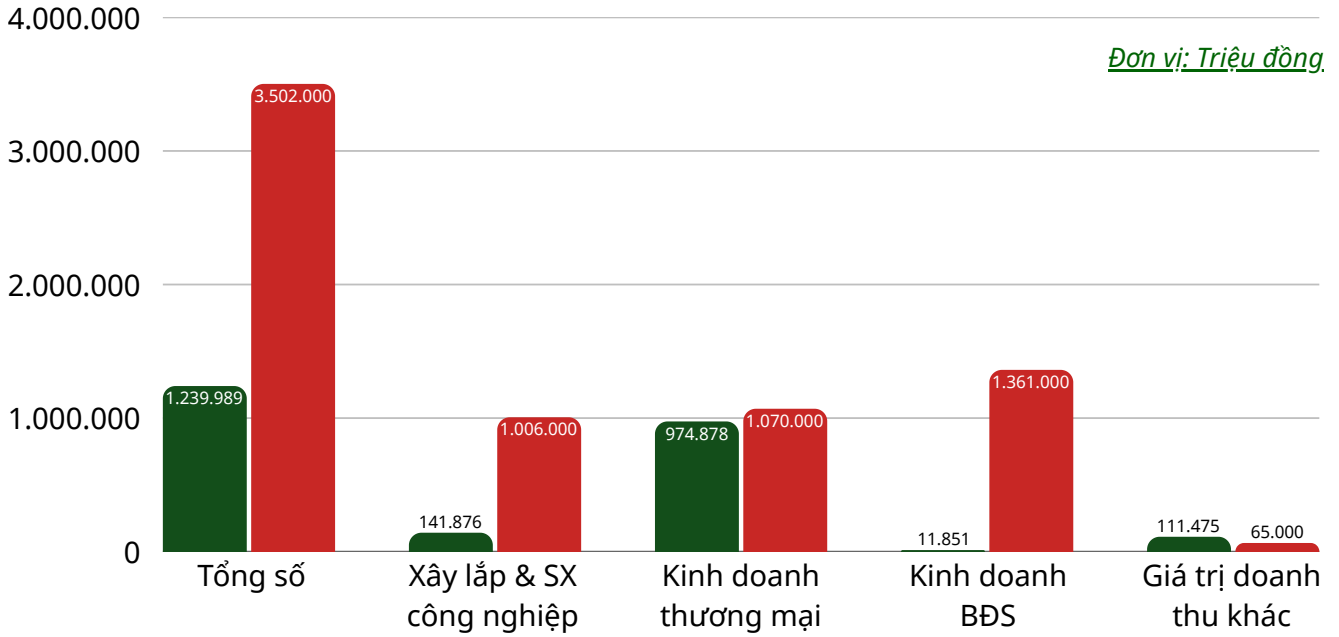


TỶ TRỌNG KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG 2026

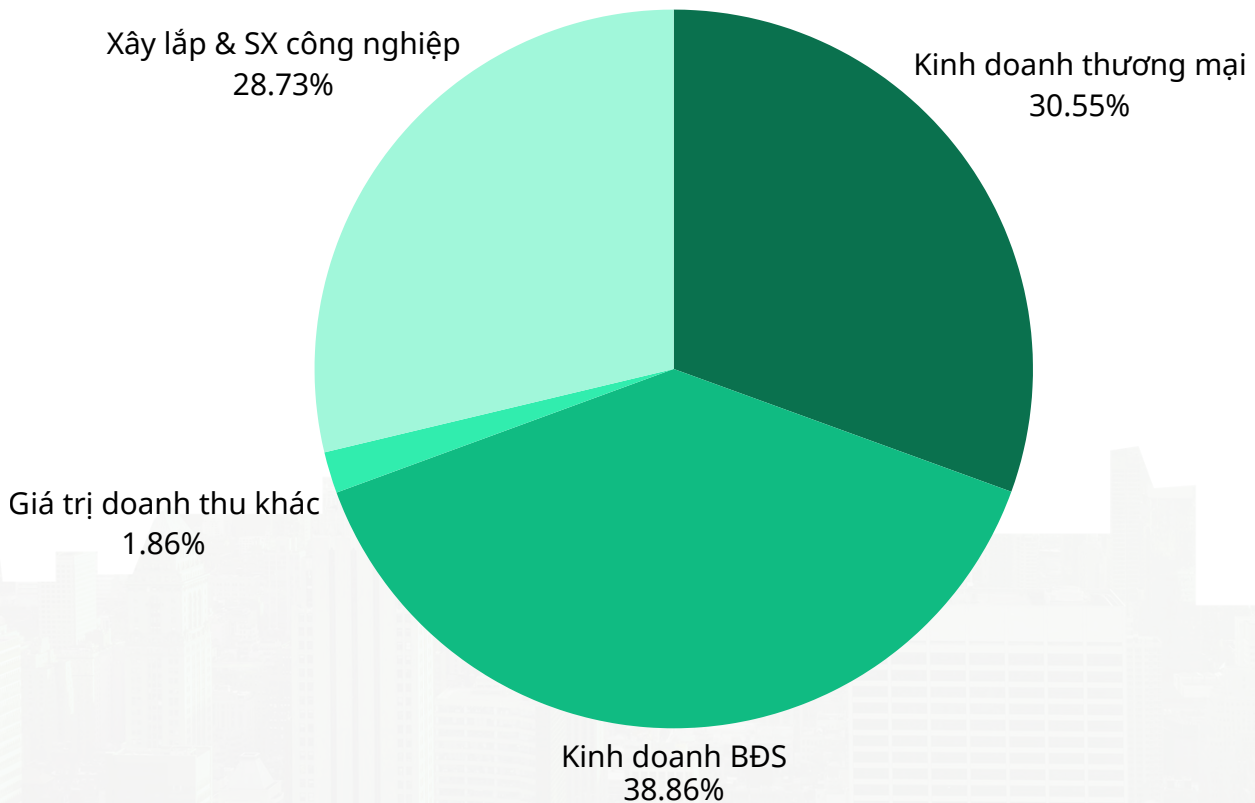


KẾ HOẠCH DOANH THU 2026

● Thực hiện 2025 ● Kế hoạch 2026



TỶ TRỌNG KẾ HOẠCH DOANH THU 2026

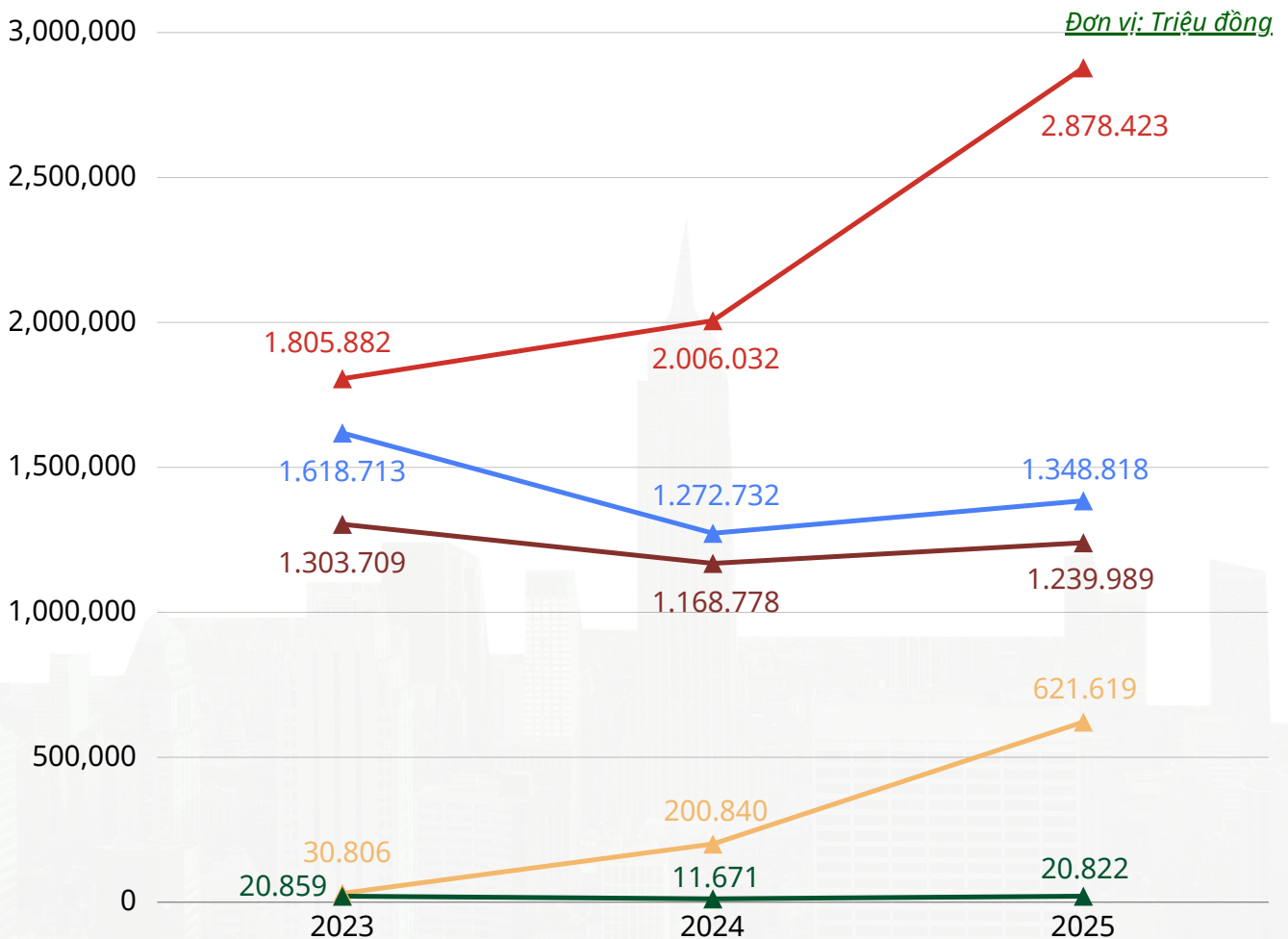


BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KINH DOANH
(3 năm liền kề)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị thực hiện		
			2023	2024	2025
1	Tổng giá trị sản lượng	tr.đồng	1.618.713	1.272.732	1.348.818
2	Tổng giá trị doanh thu	tr.đồng	1.303.709	1.168.778	1.239.989
3	Tổng giá trị đầu tư	tr.đồng	30.806	200.84	621.619
4	Lợi nhuận trước thuế	tr.đồng	20.859	11.671	20.822
5	Tổng tài sản	tr.đồng	1.805.882	2.006.032	2.878.423

BIỂU ĐỒ THỰC HIỆN 3 NĂM LIỀN KÈ

- Tổng sản lượng
- Tổng doanh thu
- Tổng giá trị đầu tư
- Tổng tài sản 3 năm liền kề
- Lợi nhuận trước thuế 3 năm liền kề



KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên dự án	Tổng mức đầu tư	Kế hoạch giá trị đầu tư năm 2026
1	DỰ ÁN CENTRAL GARDEN 2 Địa điểm: Hóc Môn Quy mô: - Diện tích toàn khu: 13,5 ha - Diện tích giai đoạn 1: 4,2 ha - Diện tích giai đoạn 2: 9,3 ha Bao gồm: - Chung cư cao 20 tầng - 90 căn biệt thự 160m ² /1 căn (4 tầng) - 187 căn nhà liền kề 100m ² /1 căn (4 tầng) - 112 căn Shop House 100m ² /1 căn (4 tầng)	- GĐ 1: 2.502.000.000.000 - GĐ 2: 3.424.000.000.000	102.500.000.000
2	DỰ ÁN NOXH LONG BÌNH TÂN - ĐỒNG NAI		752.000.000.000
3	DỰ ÁN NOXH TẠI KHU ĐẤT SỐ 3 THUỘC KHU B - KDC NAM CẦU CẨM LỆ, TP. ĐÀ NẴNG		789.500.000.000
4	DỰ ÁN NOXH 2,4HA LONG BÌNH - ĐỒNG NAI		888.000.000.000
5	DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC, ĐẦU TƯ KHÁC		350.000.000.000
7	ĐẦU TƯ MÁY MÓC THIẾT BỊ		10.000.000.000
	TỔNG CỘNG		2.892.000.000.000

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH 2025/ KH 2025
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	3.198.000	1.348.818	42%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	1.353.000	153.226	11%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	1.200.000	1.072.266	89%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	500	11.851	2%
4	Giá trị kinh doanh khác	145	111.475	77%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	3.053.000	1.239.989	41%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	1.278.000	141.876	11%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	1.180.000	974.787	83%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	450	11.851	3%
4	Giá trị doanh thu khác	145	111.475	77%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	845	621.619	74%
1	Đầu tư dự án BĐS	735	618.219	84%
2	Đầu tư M&A	100	-	-
3	Đầu tư máy móc thiết bị	10	3.4	34%
IV	LỢI NHUẬN	48.5	20.822	43%
1	Lợi nhuận trước thuế	48.5	20.822	43%

TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	TĂNG TRƯỞNG KH 2026 SO VỚI TH 2025
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	1.348.818	3.590.000	166%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	153.226	1.064.000	594%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	1.072.266	1.100.000	3%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	11.851	1.361.000	11.384%
4	Giá trị kinh doanh khác	111.475	65.000	-42%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	1.239.989	3.502.000	182%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	141.876	1.006.000	609%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	974.787	1.070.000	10%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	11.851	1.361.000	11.384%
4	Giá trị doanh thu khác	111.475	65.000	-42%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	621.619	2.892.000	365%
1	Đầu tư dự án BĐS	618.219	2.832.000	358%
2	Đầu tư khác	-	50.000	-
3	Đầu tư máy móc thiết bị	3.400	10.000	194%
IV	LỢI NHUẬN	20.822	169.000	712%
1	Lợi nhuận trước thuế	20.822	169.000	712%

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026 CỦA HĐQT

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 44/BC-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

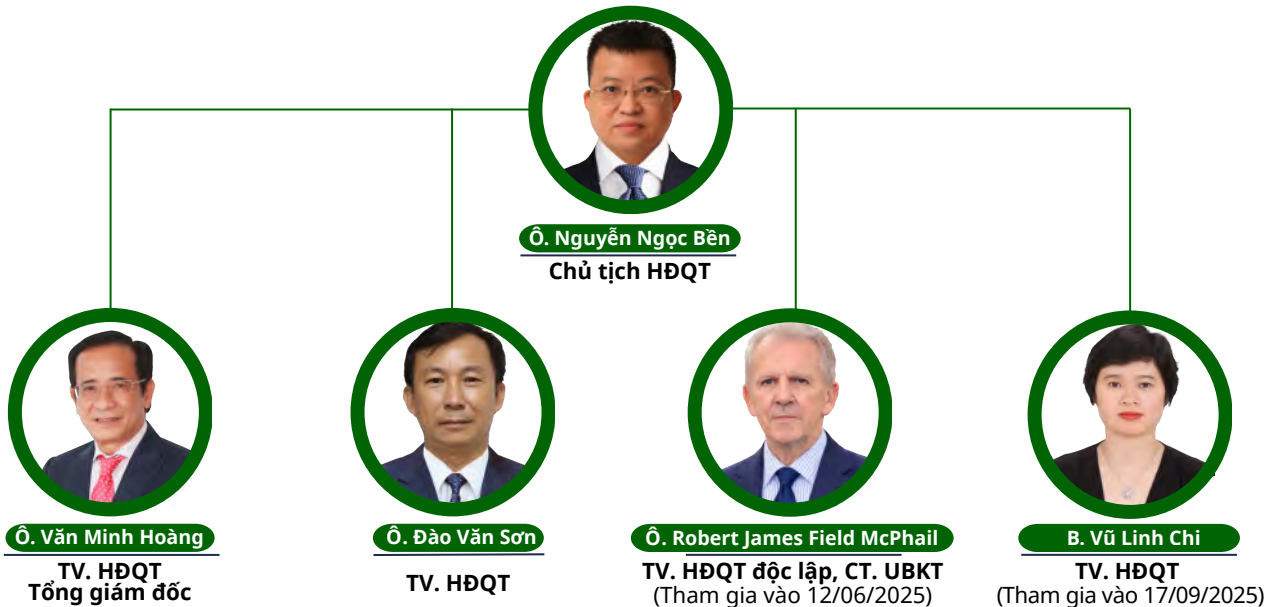
TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động quản trị Công ty năm 2025 và phương hướng hoạt động của HĐQT công ty trong năm 2026.

I Báo cáo kết quả hoạt động của HĐQT 2025

1. Thành Viên Hội Đồng Quản Trị Hiện Nay Gồm



2. Kết quả hoạt động HĐQT năm 2025

Trong năm qua, HĐQT đã phát huy tối đa vai trò định hướng và giám sát thực thi thông qua các hoạt động trọng tâm:

- **Hệ thống hóa công tác chỉ đạo:** Tổ chức triển khai và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua họp định kỳ hàng quý và báo cáo kết quả kinh doanh hàng tháng, kiểm tra thực tế tại hiện trường.
- **Phân định trách nhiệm rõ ràng:** Trách nhiệm của từng thành viên HĐQT được phân công theo từng lĩnh vực, tạo cơ sở cho việc quản trị minh bạch và hiệu quả.
- **Cường độ làm việc cao:** Duy trì 05 cuộc họp định kỳ với sự tham dự đầy đủ của các thành viên để hỗ trợ Ban điều hành. Đặc biệt, HĐQT đã thực hiện họp bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản (LYK) lên tới 35 lần, từ đó ban hành 67 nghị quyết và quyết định để giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh.

- **Tuân thủ và minh bạch:** Đảm bảo công bố thông tin Báo cáo tài chính, Báo cáo tình hình quản trị và các thông tin đột xuất đúng quy định, bảo vệ quyền lợi cổ đông.

Ban điều hành thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao theo Điều lệ công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt kế hoạch.

II Đánh giá các mặt hoạt động

1. Đánh Giá Chung

Mặc dù bối cảnh kinh tế còn nhiều khó khăn, dưới sự chỉ đạo sát sao của HĐQT, Công ty đã đạt được những kết quả:

- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 đạt khoảng **gần 50% so với kế hoạch năm**. Ban lãnh đạo đã linh hoạt áp dụng nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn để duy trì đà phát triển lĩnh vực kinh doanh chính và kết quả có tăng trưởng so năm 2024.

- **Đột phá trong đầu tư Bất động sản:** Đây là lĩnh vực ghi nhận sự chuyển biến tích cực nhất. HĐQT đã chỉ đạo thành công việc trúng thầu các dự án trọng điểm: Dự án Nhà ở xã hội (NOXH) Long Bình Tân (Biên Hòa), NOXH tại Đà Nẵng, và NOXH Long Bình (Đồng Nai).

- **Dự án NOXH Long Bình Tân:** Đang tích cực triển khai thi công, dự kiến hoàn tất vào năm 2026. Đã thực hiện mở bán căn hộ và đạt hơn 20% so tổng dự án.

- **Dự án NOXH Đà Nẵng:** Đã khởi công vào ngày 19/12/2025.

- **Dự án NOXH Long Bình:** Dự kiến khởi công vào Quý 2/2026.

- **Củng cố năng lực tài chính:** Hoàn thành mục tiêu tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ và dự kiến vốn điều lệ đạt hơn 1.000 tỷ trong quý 2/2026.

- **Các chỉ tiêu đạt được:**

- Doanh thu: 1.239 tỷ đồng, đạt 41 % kế hoạch.
- Lợi nhuận: 20,8 tỷ đồng, đạt 43 % kế hoạch.
- Đầu tư: 621 tỷ đồng, đạt 74% kế hoạch.
- Thu hồi vốn: 1.898 tỷ đồng, đạt 92% kế hoạch.

2. Một Số Hạn Chế

- Tỷ lệ trúng thầu mảng xây lắp còn thấp và năng suất thi công chưa đạt kỳ vọng.

- Tiến độ pháp lý cấp chứng nhận sở hữu tại dự án Tân Hương Tower chậm do vướng mắc về giá trị tiền sử dụng đất.

- Công tác thanh quyết toán và thu hồi vốn tại một số công trình xây lắp chưa thực sự quyết liệt.

3. Thực hiện việc triển khai Nghị quyết Đại hội

- HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Các cuộc họp đều được chuẩn bị nội dung trước và thông báo đầy đủ đến từng thành viên theo quy định.

- Việc triển khai và giám sát thực hiện nghị quyết thường xuyên. Tuy vậy, một số nội dung vẫn chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng, đặc biệt là công tác thanh quyết toán khối lượng xây lắp, thu hồi vốn, tiến độ thi công, hiệu quả công trình, đấu thầu và tìm kiếm việc làm. Các chỉ tiêu kinh tế quan trọng chưa hoàn thành theo Nghị quyết Đại hội.



- Việc tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 hoàn thành mục tiêu đề ra. Năm 2025 triển khai hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về thủ tục tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu

4. Công Tác Quan Hệ Cổ Đông Và Công Bố Thông Tin

- Công bố thông tin:

- Công ty đã thực hiện đầy đủ, kịp thời các báo cáo tài chính quý, bán niên và năm; báo cáo tình hình quản trị công ty, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và các thông tin bất thường theo đúng quy định.
- Nội dung công bố thông tin đảm bảo tính chính xác, minh bạch theo quy định, góp phần nâng cao niềm tin của cổ đông vào hoạt động của Công ty.

- Quan hệ cổ đông:

- Công ty duy trì việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và thực hiện đầy đủ các bước chuẩn bị, công bố tài liệu, lấy ý kiến cổ đông theo quy định pháp luật.
- Thông tin liên quan đến hoạt động điều hành, kế hoạch kinh doanh, báo cáo tài chính... được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Công ty và Cổng thông tin điện tử của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE ECM).
- Công tác tiếp nhận, xử lý và phản hồi các yêu cầu của cổ đông được thực hiện đầy đủ, đúng chức năng, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cổ đông theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

III Hoạt động Ban điều hành năm 2025

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương đã có nhiều nỗ lực triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị. Đặc biệt lĩnh vực đầu tư bất động sản đạt mục tiêu đề ra.

HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực, tính thích ứng cao và sự đồng lòng của Ban Tổng Giám đốc (BTGD) cùng toàn thể CBNV. Trong một năm đầy biến động, Ban điều hành đã bám sát chiến lược của HĐQT để duy trì sự ổn định và tạo ra những đột phá quan trọng.

1. Ưu Điểm & Năng Lực Cốt Lõi

- Ban điều hành đã phản ứng linh hoạt trước các thách thức về dòng tiền và nguồn lực hạn chế, đảm bảo các hoạt động trọng yếu không bị gián đoạn.
- Các dự án đầu tư triển khai bám lộ trình đã được phê duyệt.
- Duy trì được đội ngũ cộng sự tại các vị trí chủ chốt. Phát triển lực lượng lao động trẻ, có trình độ phù hợp với hoạt động kinh doanh Công ty.

2. Định Hướng Và Giải Pháp Chung Trong Năm 2026

- Tiếp tục duy trì mục tiêu phát triển mạnh nhận thầu thi công xây lắp và đầu tư phát triển bất động sản ở phân khúc nhà ở thương mại giá rẻ.
- Kiện toàn và nâng cao năng lực hoạt động xây lắp, tìm kiếm các gói thầu có giá trị lớn để tham gia đấu thầu.
- rà soát, cập nhật và hoàn thiện các quy chế, quy định, quy trình công việc phù hợp với thực tế hoạt động.



- **Chuyển đổi tư duy:** Tuyệt đối xóa bỏ tư duy "vận hành thuần túy", chuyển sang "**tư duy tạo giá trị**". Mọi hoạt động phải hướng tới mục tiêu tối ưu hóa lợi nhuận và gia tăng giá trị cho người lao động, cổ đông.
- **Số hóa toàn diện:** Đưa AI và các phần mềm quản trị vào quy trình làm việc hàng ngày để tinh gọn bộ máy, nâng cao năng suất và tính minh bạch.
- **Quản trị mục tiêu (KPIs):** Hoàn thiện và áp dụng ngay hệ thống KPI thực chất, lấy hiệu quả công việc làm thước đo duy nhất cho các chế độ đãi ngộ và bổ nhiệm.
- **Quyết liệt tài chính:** Tập trung thu hồi công nợ bằng mọi biện pháp pháp lý và kinh tế cần thiết để lành mạnh hóa bảng cân đối tài chính, chuẩn bị nguồn lực cho mục tiêu tăng vốn lên 1.000 tỷ đồng.

Trên đây là kế hoạch hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương năm 2026 làm cơ sở để triển khai thực hiện hiệu quả các mục tiêu chiến lược, đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao giá trị doanh nghiệp.

3. Chiến lược Phát triển Giai đoạn 2026-2030 & Tầm Nhìn Đến 2040

a. Giai đoạn 2026 – 2030: "Bứt phá quy mô – Khẳng định vị thế"

Trong giai đoạn này, CDC tập trung chuyển dịch toàn diện từ mô hình "Nhà thầu xây lắp" sang "Nhà đầu tư – Phát triển Bất động sản chuyên nghiệp".

- Mục tiêu tăng trưởng: * Phấn đấu đạt Top 10 doanh nghiệp đầu tư Bất động sản phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại tầm trung tại Việt Nam.
 - Doanh thu mục tiêu đến năm 2030 đạt trên **10.000 tỷ đồng**; Tổng tài sản đạt trên **15.000 tỷ đồng**.
 - Vốn chủ sở hữu dự kiến tăng trưởng gấp 10 lần so với giai đoạn 2022.
- **Trọng tâm đầu tư:**
 - Thủ phủ NOXH: Tiếp tục phát triển chuỗi dự án NOXH tại các địa bàn trọng điểm: TP.HCM, Đồng Nai, Đà Nẵng và mở rộng ra các tỉnh vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.
 - Hệ sinh thái Bất động sản: Hoàn thiện chuỗi giá trị từ Tư vấn – Thiết kế – Xây dựng – Sản xuất cấu kiện thép – Thương mại VLXD đến Quản lý vận hành tòa nhà.
 - Dự án tiêu điểm: Hoàn tất toàn bộ dự án Central Garden 2 (Hóc Môn) quy mô 13,5 ha, tạo nguồn thu bền vững cho giai đoạn tiếp theo.
- Năng lực xây lắp: Trở thành nhà thầu đủ năng lực thực hiện các gói thầu EPC quy mô lớn và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, công nghiệp.

b. Tầm nhìn chiến lược đến năm 2040

CDC hướng tới mục tiêu trở thành một Tập đoàn đầu tư đa ngành hàng đầu khu vực, dựa trên 03 trụ cột chính:

- Vị thế thị trường: Trở thành một trong những biểu tượng trong lĩnh vực phát triển đô thị xanh và bền vững tại Việt Nam và khu vực Đông Nam Á.
- Trách nhiệm xã hội: Duy trì vị thế "nhà phát triển nhà ở vì cộng đồng", tiên phong trong việc kiến tạo môi trường sống hiện đại, nhân văn với mức chi phí hợp lý cho người lao động.
- Nền tảng công nghệ: Chuyển đổi hoàn toàn sang mô hình doanh nghiệp số. Ứng dụng công nghệ xây dựng xanh, vật liệu mới thân thiện môi trường và quản trị thông minh (AI & Big Data) vào tất cả các dự án.

4. Các giải pháp chiến lược thực thi

Để hiện thực hóa tầm nhìn trên, HĐQT quyết tâm thực hiện 4 nhóm giải pháp đột phá:

- **Về Tài chính:** Đa dạng hóa nguồn vốn thông qua phát hành cổ phiếu, trái phiếu dự án và hợp tác chiến lược với các định chế tài chính quốc tế. Mục tiêu nâng hạng tín nhiệm doanh nghiệp để tiếp cận nguồn vốn giá rẻ.
- **Về Quản trị:** Hoàn thiện mô hình Công ty mẹ - Công ty con tinh gọn, tăng cường vai trò giám sát của Ủy ban Kiểm toán. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp "Năng động – Sáng tạo – Hiệu quả".
- **Về Công nghệ:** Đầu tư mạnh vào công nghệ xây lắp để rút ngắn 30% thời gian thi công, giảm giá thành sản phẩm, tạo lợi thế cạnh tranh tuyệt đối trong phân khúc NOXH.
- **Về Nhân sự:** Thực hiện chiến lược "Thu hút nhân tài – Đào tạo kế thừa", đặc biệt là đội ngũ chuyên gia về phát triển dự án và quản trị tài chính. Đẩy nhanh việc đào tạo nhân sự trong việc áp dụng công nghệ AI giải quyết công việc chuyên môn hằng ngày.

Kính báo cáo Đại hội Đồng Cổ đông thường niên 2026.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2025

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 45/UBKT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN CÔNG TY

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty năm 2025

Ủy ban kiểm toán ("UBKT") báo cáo kết quả giám sát các mặt hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương trong năm 2026 như sau:

I CƠ CẤU VÀ NHÂN SỰ CỦA UBKT

1. Thành Phần Nhân Sự

Cơ cấu nhân sự năm 2025 của Ủy ban kiểm toán như sau:

- Ông Nguyễn Hoài Nam - Chủ tịch UBKT – Miễn nhiệm ngày 12/06/2025.



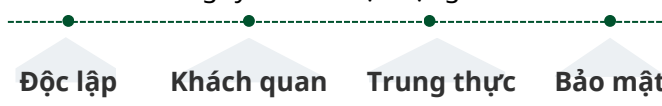
Ông Robert James Field McPhail
CT. UBKT - TV. HĐQT độc lập
(Bổ nhiệm ngày 12/06/2025)



Ông Đào Văn Sơn
TV. UBKT - TV. HĐQT

UBKT cũng đã thành lập bộ phận trực thuộc là Ban kiểm toán nội bộ ("Ban KTNB") theo qui định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP để trực tiếp thực hiện hoạt động kiểm toán nội bộ

Nguyên tắc hoạt động



2. Các Cuộc Họp

- Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 5 cuộc họp định kỳ và nhiều cuộc hội ý, điện đàm nhanh các vấn đề đột xuất để báo cáo tình hình hoạt động năm 2025. Các thành viên UBKT đã trao đổi và thống nhất cao các vấn đề trong hoạt động của UBKT và triển khai hoạt động của KTNB của công ty. Với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp cụ thể như sau:

- Thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ đối với công ty mẹ.
- Đánh giá, kiến nghị sau kiểm toán nội bộ vấn đề cam kết trả nợ thay khoản vay tại ngân hàng BIDV cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525.
- Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ về phương án thoái 100% vốn góp tại Công ty TNHH Chương Dương E&C.
- Xem xét chuẩn bị các báo cáo tổng kết hoạt động của phòng KTNB và định hướng hoạt động KTNB niên độ 2026.

- Các thành viên của UBKT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, báo cáo kịp thời các hoạt động của UBKT, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị liên quan đến UBKT.
- Tham gia nhiều cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGĐ”), Kế toán trưởng, Trưởng Ban KTNB để đóng góp ý kiến cho việc thiết lập, đánh giá thực hiện mục tiêu và kế hoạch hoạt động của Công ty trong năm.

II KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG

1. Báo Cáo Tài Chính (BCTC) & Công Tác Tài Chính Kế Toán

- UBKT đã xem xét các Báo cáo tài chính Quý 1, Quý 2, Quý 3, Quý 4, báo cáo tài chính bán niên, báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.
- Căn cứ trên quá trình soát xét và ý kiến chấp nhận toàn phần của Kiểm toán độc lập, các Báo cáo tài chính đã lập phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu hiện hành tình hình tài chính của Công ty. Hệ thống kế toán tuân thủ đúng các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài Chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) hiện hành.
- Không phát sinh sai sót trọng yếu hoặc bất hợp lý liên quan đến các ước tính kế toán.
- Báo cáo tài chính được lập và công bố thông tin đúng Quy chế công bố thông tin của Công ty và quy định của Luật Chứng khoán.

Kết quả sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Nội dung	Kết quả năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Kết quả năm 2025	Tỷ lệ	Tăng trưởng KQ2025 so với KQ2024
1	Giá trị sản lượng	1.272	3.198	1.348	42%	6%
2	Giá trị doanh thu	1.168	3.053	1.239	41%	6%
3	Giá trị lợi nhuận	116	485	208	43%	79%
4	Giá trị đầu tư	201	845	621	74%	209%
5	Giá trị thu hồi vốn	1.644	2.068	1.898	92%	15%

Một số vấn đề cần lưu ý trong công tác kế toán:

- Công tác thu hồi công nợ khó đòi thực hiện chưa hiệu quả: công nợ phải thu liên quan công trình Nhà máy dứa Hậu Giang, công trình Bệnh Viện Đa Khoa Tây Nguyên, công trình Đại học Tôn Đức Thắng, công trình Aqua City.
- Công tác thu hồi tạm ứng của nhân viên chưa sát sao, số dư tạm ứng thời điểm hiện tại còn cao so với quy định.
- Dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh đang thiếu hụt, không đảm bảo cho hoạt động thi công xây lắp.
- Phần mềm kế toán lạc hậu, xử lý chậm gây khó khăn trong công tác nhập liệu, ảnh hưởng tới một số báo cáo quản trị không cung cấp kịp thời.

2. Giám Sát Hệ Thống Kiểm Toán Nội Bộ (KTNB) & Quản Trị Rủi Ro

- Trong năm 2025, Ban Kiểm toán nội bộ hoạt động chưa thực sự hiệu quả, chưa tập trung vào chức năng trọng tâm của Kiểm toán nội bộ: chưa hoàn thành kế hoạch kiểm toán năm 2025; thực hiện một số công việc chưa đảm bảo yêu cầu, chức năng của Ban KTNB chưa đảm bảo cao nhất trong hoạt động giám sát.
- Các khuyến nghị của kiểm toán nội bộ được các đơn vị đồng thuận tiếp thu và thực hiện nghiêm túc thông qua các kế hoạch khắc phục và được Kiểm toán nội bộ theo dõi sát sao.
- Có sự phối hợp giữa Tổng giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong quản lý đã giúp Kiểm toán nội bộ phát huy tốt vai trò của mình.

3. Hoạt Động Của Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) & Ban Điều Hành

a. Hội đồng quản trị

- Ủy ban Kiểm toán ghi nhận hoạt động quản trị công ty của Hội đồng quản trị đã tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy chế quản trị có liên quan.
- Hoạt động quản trị được thực thi và bám sát các mục tiêu định hướng xây dựng và triển khai giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025; Triển khai họp thường kỳ hàng quý, nhằm triển khai nhiệm vụ sản xuất hoạt động kinh doanh theo quy định.
- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ủy ban Kiểm toán luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên Ban Điều hành, các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác.

b. Ban điều hành

- Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền và nghĩa vụ của từng thành viên, phù hợp các quy định của pháp luật hiện hành và các quy định quản trị nội bộ.
- Trong bối cảnh còn khó khăn của doanh nghiệp, về tổng thể, Ban TGD đã nắm rõ chiến lược của HĐQT, triển khai tốt các chỉ đạo và phối hợp hành động hiệu quả để kịp thời thực hiện những thay đổi lớn cần thiết. Qua đó, việc điều chỉnh kế hoạch phương hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty cũng được thực thi đúng mức.
- Trong năm qua, Ban TGD cũng giữ vững tinh thần tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và cam kết của Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động và cơ quan có thẩm quyền.

4. Giám sát giao dịch các bên liên quan

- Các giao dịch giữa Công ty với thành viên HĐQT, người quản lý và những người có liên quan đảm bảo minh bạch và không có sự tư lợi hoặc gây thất thoát tài sản. Các giao dịch được công bố thông tin đầy đủ theo quy định.
- Không ghi nhận bất kỳ bất thường nào liên quan đến giao dịch với các bên liên kết.

5. Hoạt động thi công xây lắp

- Nguồn việc suy giảm nên sự cạnh tranh trên thị trường xây dựng ngày càng gay gắt, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp không ít thách thức. Do đó, Công ty không đạt được kế hoạch sản lượng và doanh thu năm 2025.
- Hoạt động xây lắp xây lắp vẫn gặp khó khăn về tài chính cùng với đó mức thu hồi vốn xây lắp không đạt yêu cầu đề ra, có tình trạng công trình không đáp ứng đúng tiến độ theo hợp đồng do thiếu vốn.
- Sự phối hợp giữa các phòng ban có sự bất cập, chưa đồng bộ, xảy ra tình trạng như quá hạn thư bảo lãnh tại Công trình Viên Nén, thanh toán cho thầu phụ trễ hạn so với hồ sơ thanh toán.



III Đánh Giá Phối Hợp Với Kiểm Toán Nội Bộ

- Đơn vị kiểm toán độc lập Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2025 và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.
- UBKT đã rà soát và xác nhận tính độc lập của đơn vị kiểm toán:
 - Mối quan hệ kinh tế: Đơn vị kiểm toán và các thành viên trong đoàn kiểm toán không có quyền lợi kinh tế trực tiếp hoặc gián tiếp tại Công ty (không sở hữu cổ phiếu, không vay mượn tiền bạc).
 - Dịch vụ phi kiểm toán: Các dịch vụ tư vấn khác (nếu có) do đơn vị này cung cấp không làm ảnh hưởng đến tính khách quan khi đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính.
 - Tính chuyên nghiệp: Đoàn kiểm toán tuân thủ nghiêm túc các chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp và có thái độ hoà nghi nghề nghiệp cần thiết trong suốt quá trình làm việc.
- Phối hợp trong quá trình kiểm toán: Kiểm toán viên đã kịp thời thông báo cho Ban KTNB các vấn đề phát sinh khó khăn hoặc các sai lệch đáng kể phát hiện trong quá trình kiểm tra, soát xét.

IV Kết Luận Kiến Nghị

- Để đảm bảo nguồn vốn cho các công trình xây lắp, cần xây dựng kế hoạch dòng tiền riêng cho hoạt động xây lắp nói chung và cho từng công trình nói riêng một cách cụ thể, bao gồm dòng thu chủ đầu tư – dòng chi thanh toán cho từng nhà thầu, nhà cung cấp; xác định rõ ngân hàng tài trợ ngay từ đầu theo suốt quá trình thi công công trình, đảm bảo không thiếu hụt vốn để công trình hoàn thành đúng tiến độ quy định. Quy định rõ trách nhiệm của từng bộ phận, phòng ban tương ứng.
- Tập trung quan tâm công tác quản lý rủi ro toàn công ty (thiết lập, triển khai, giám sát, đánh giá quy trình vận hành, quản lý rủi ro).
- Tăng cường, củng cố hoạt động kiểm soát nội bộ, bố trí đủ nhân sự cho Ban Kiểm toán nội bộ để cải thiện và nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý công ty và các quy trình quản lý rủi ro toàn công ty.

V Phương Hướng Hoạt Động 2026

- Tiếp tục giám sát việc Ban TGD thực hiện các kiến nghị và khuyến nghị của UBKT/ Ban KTNB.
- Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB trong việc lập kế hoạch và thực hiện các hoạt động của KTNB, tập trung vào các vấn đề có tiềm ẩn rủi ro hoặc không hiệu quả đối với Công ty và các công ty con.
- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, điều lệ công ty và các quy chế nội bộ của công ty.
- Thường xuyên cập nhật những kiến thức mới về quản trị doanh nghiệp, quản trị rủi ro, kiến thức về Luật Doanh nghiệp mới. Cập nhật bổ sung các kiến thức về thuế, kế toán, tài chính và các ngành nghề liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty để có thể hiểu biết sâu sắc nhất phục vụ công tác kiểm tra, giám sát.

- Trên đây là báo cáo của UBKT về hoạt động năm 2025 và định hướng kế hoạch hoạt động 2026.

Trân trọng!

**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CHỦ TỊCH UBKT**

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2025

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 46/TVĐLHQDT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công ty Cổ Phần Chương Dương xin báo cáo đánh giá về hoạt động của HĐQT năm 2025 như sau:

I Về Tổ Chức Các Cuộc Họp HĐQT

- Trong năm 2025, HĐQT tổ chức 05 buổi họp định kỳ, đột xuất và 35 lần bằng hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT. (67 Nghị quyết, quyết định và các văn bản khác). Các phiên họp của HĐQT có sự tham gia của toàn bộ các thành viên HĐQT, UBKT để cùng nắm bắt được tình hình cũng như đưa ra các ý kiến đóng góp để HĐQT cân nhắc, xem xét trước khi đưa ra Nghị quyết, Quyết định.
- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHQĐ thường niên đã đề ra.
- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham gia họp.

II Về Công Tác Quản Trị và Giám Sát

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- Các thành viên HĐQT đã tham gia các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Tổng giám đốc. Các quyết định của Ban Tổng giám đốc đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty, nhận diện các tình huống phát sinh, cũng như cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.



- HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt và sáng tạo quyết tâm của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV Công ty trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp Công ty hoàn thành tốt các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra.
- Năm 2025 đã thực hiện đầu tư dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân dự kiến tổng mức đầu tư hơn 1.200 tỷ đồng, khởi công dự án Nhà ở xã hội tại phường Cẩm Lệ, hoàn tất hồ sơ tăng vốn điều lệ Công ty theo Nghị quyết Đại hội.

III Đánh Giá Chung Hoạt Động Của Hội Đồng Quản Trị

- Các hoạt động của HĐQT trong năm 2025 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ để ra, tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và quy định pháp luật.
- Tất cả các thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.
- HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- HĐQT đã lãnh đạo và Ban điều hành Công ty tuy không thực hiện đạt theo kế hoạch đã đề ra, nhưng chỉ tiêu tăng trưởng về quy mô đạt yêu cầu, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động.

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025 TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2025

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 47/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2026

- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty thể hiện trên báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán CPA Việt Nam.

Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chương Dương trình Đại Hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2026 phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	20.822	
2	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		
2.1	- Thuế thu nhập DN phải nộp Nhà Nước	9.21	
2.2	- Thuế thu nhập DN hoãn lại	-4.035	
3	LỢI NHUẬN CÒN LẠI	15.646	
4	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ		
4.1	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	1.298	
4.2	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	7.123	
5	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	14.122	

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được giữ lại để bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh hoạt động đầu tư phát triển, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư của công ty.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN



CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 48/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
I	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN		
1	Tồn quỹ đến 1/1/2025	7.123	
2	Tăng trong năm	0	
3	Sử dụng trong kỳ	0	
4	Tồn quỹ đến 31/12/2025	7.123	
II	QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI		
1	Tồn quỹ đến 1/1/2025	3.156	
2	Tăng trong năm	1.594	
3	Sử dụng trong kỳ	3.452	
3.1	Quỹ phúc lợi		
a	Tồn quỹ đến 1/1/2025	1.096	
b	Tăng trong năm	527	
c	Sử dụng trong kỳ	507	
d	Tồn quỹ phúc lợi đến 31/12/2025	1.115	
3.2	Quỹ khen thưởng		
a	Tồn quỹ đến 1/1/2025	2.061	
b	Tăng trong năm	527	
c	Sử dụng trong kỳ	2.405	
d	Tồn quỹ khen thưởng đến 31/12/2025	183	
4	Tồn quỹ đến 31/12/2025	1.298	

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2025

CPAVIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Trụ sở chính TP. Hà Nội:

Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.

+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn



Số: 163/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 28/3/2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 đồng thời chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 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 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 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.

==
| J |
| G |
| H |
| T |
| E |
| N |



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

08/03/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2.642.735.856.908	1.606.697.004.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	124.826.071.496	23.693.652.340
1. Tiền	111		124.826.071.496	12.743.652.340
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	405.727.001.934	368.964.722.794
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(182.839.630)	(189.059.630)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		405.001.681.709	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.027.150.797.203	865.338.817.827
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	296.743.350.100	218.765.602.312
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	467.616.436.303	427.013.317.539
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	41.907.000.000	56.352.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	254.773.098.880	198.130.107.000
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(33.962.859.443)	(34.995.980.387)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	1.054.262.130.982	337.990.318.787
1. Hàng tồn kho	141		1.054.262.130.982	337.990.318.787
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.769.855.293	10.709.492.929
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	352.260.654	1.018.273.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.659.711.574	6.108.598.832
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.757.883.065	3.582.620.857
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		235.687.216.866	399.335.567.232
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.616.974.571	156.496.158.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	-	138.856.500.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1.616.974.571	17.639.658.000
II. Tài sản cố định	220		13.753.193.814	12.289.166.804
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	10.320.786.407	12.289.166.804
- Nguyên giá	222		35.610.174.655	37.570.700.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.289.388.248)	(25.281.533.652)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.12	3.432.407.407	-
- Nguyên giá	225		3.648.148.148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(215.740.741)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	5.13	35.383.547.805	37.237.596.336
1. Nguyên giá	231		65.399.019.982	65.399.041.982
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.015.472.177)	(28.161.445.646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		35.739.363.697	119.870.710.830
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.14	34.556.143.992	119.780.086.830
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.183.219.705	90.624.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	142.416.395.171	71.847.288.275
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		141.876.395.171	71.847.288.275
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		540.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.777.741.808	1.594.646.987
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	2.269.961.759	1.074.057.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	4.507.780.049	520.589.499
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.878.423.073.774	2.006.032.571.909



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.071.219.775.218	1.549.513.931.564
I. Nợ ngắn hạn	310		1.137.337.530.295	1.176.618.475.106
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	71.361.537.508	100.117.710.850
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	93.546.774.740	47.173.792.583
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	13.290.757.132	10.627.213.331
4. Phải trả người lao động	314		9.457.335.201	6.012.111.733
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	152.357.603.422	124.137.400.905
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	-	7.881.241.771
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	19.714.800.780	17.670.023.242
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	767.859.332.227	851.391.691.406
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	8.451.085.432	8.451.085.432
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.298.303.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		933.882.244.923	372.895.456.458
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.16	66.089.230.560	52.004.581.301
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.17	93.577.237.437	96.656.710.279
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	152.667.727	152.667.727
5. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	6.713.621.906	6.742.356.832
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	734.229.070.053	184.170.857.773
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.15	2.221.024.198	2.268.889.504
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	899.393.042	899.393.042
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		807.203.298.556	456.518.640.345
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	807.203.298.556	456.518.640.345
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		527.726.610.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		527.726.610.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		21.425.616.000	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.122.974.468	7.122.974.468
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.122.341.288	82.882.826.813
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.156.638.742)	58.835.288.391
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.278.980.030	24.047.538.422
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		236.805.756.800	132.306.769.464
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.878.423.073.774	2.006.032.571.909

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
CHƯƠNG DƯƠNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Văn Minh Hoàng



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.239.988.995.113	1.168.778.153.337
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.239.988.995.113	1.168.778.153.337
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.189.904.755.929	1.100.691.473.489
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		50.084.239.184	68.086.679.848
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	52.864.454.400	37.822.325.892
7. Chi phí tài chính	22	6.4	59.249.066.529	64.206.445.190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		57.515.298.477	60.765.723.085
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.872.294.909	1.789.211.388
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	127.381.335	1.472.197.062
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	26.480.941.219	38.489.332.004
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		19.963.599.410	3.530.242.872
12. Thu nhập khác	31	6.7	2.517.585.069	9.138.202.604
13. Chi phí khác	32	6.7	1.659.121.115	996.450.144
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.7	858.463.954	8.141.752.460
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		20.822.063.364	11.671.995.332
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	9.210.175.164	6.235.448.567
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	(4.035.055.856)	(17.888.955.901)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		15.646.944.056	23.325.502.666
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.278.980.030	24.047.538.422
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		367.964.026	(722.035.756)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	354	1.046
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	159	523

SỐ C/T TẾ A H

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc



Vân Minh Hoàng



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.822.063.364	11.671.995.332
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		5.817.500.930	8.389.910.350
- Các khoản dự phòng	03		(940.044.124)	2.403.233.991
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		98.585.498	104.273.121
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.611.272.686)	(24.899.229.579)
- Chi phí lãi vay	06		57.515.298.477	60.765.723.085
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		45.702.131.459	58.435.906.300
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(95.762.331.846)	(803.377.958.454)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(655.388.244.959)	(160.471.584.649)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		152.431.194.125	315.693.156.428
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(610.699.103)	3.392.550.807
- Tiền lãi vay đã trả	14		(52.787.532.648)	(58.062.417.225)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.209.405.264)	(5.918.147.206)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.769.400.000)	(2.524.850.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(612.394.288.236)	(652.833.343.999)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(652.650.000)	(469.217.273)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(394.256.059.140)	(244.420.153.708)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		314.695.000.000	206.487.785.619
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(67.792.500.000)	(44.946.728.322)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		26.894.959.907	25.700.000.002
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.132.431.541	23.236.138.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(93.978.817.692)	(34.412.175.045)

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	335.796.776.000	148.700.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.806.637.456.087	1.539.951.278.033
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.334.167.909.911)	(1.093.863.644.405)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(760.797.092)	(448.875.000)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(4.633.873.200)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	807.505.525.084	589.704.885.428
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i> (50 = 20+30+40)	50	101.132.419.156	(97.540.633.616)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60	23.693.652.340	121.234.285.956
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i> (70 = 50+60+61)	70 5.1	124.826.071.496	23.693.652.340

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Cao Thị Thanh Hiếu

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Văn Minh Hoàng

197
Y
+
W
AN
7.7

CÁC TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 49/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH “v/v: Thù lao Hội đồng Quản trị”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ đông Thường Niên năm 2026

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT, ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2026.
- Căn cứ ý kiến thống nhất của thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng Cổ đông thông qua chi phí thù lao cho Hội đồng Quản trị năm 2025, như sau:

I Báo Cáo Chi Thù Lao Năm 2025

Chi thù lao HĐQT : 720.000.000 đồng

II Kế Hoạch Chi Thù Lao Năm 2026

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| 1. Mức chi thù lao cho HĐQT | : | 1.620.000.000 đồng |
| 1.1. Chức danh Chủ tịch HĐQT | : | 30 triệu đồng/tháng |
| 1.2. Chức danh Thành viên HĐQT | : | 20 triệu đồng/tháng/ vị trí |
| 1.3. Chức danh Người phụ trách quản trị. | : | 15 triệu đồng/tháng/ vị trí |
| 1.4. Chức danh thư ký HĐQT | : | 10 triệu/ tháng/ vị trí |
| 2. Mức chi phụ cấp công việc cho HĐQT | : | 2.400.000.000 đồng/năm |
- (Đối với chức danh Chủ tịch UBKT và Thành viên HĐQT chuyên trách)

III Thưởng Cho Hội Đồng Quản Trị 2026

- Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 80\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng cho HĐQT là 01% Lợi nhuận sau thuế;
 - Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 60 - 80\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là 1 tỷ đồng;
- Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 50/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
"v/v: Phương án chia cổ tức năm 2025"

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ đông Thường Niên năm 2026

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT, ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2026.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội Cổ đông thường niên xem xét, thông qua phương án chia cổ tức năm 2025, cụ thể:

1. Để phục vụ cho chiến lược đổi mới hoạt sản xuất kinh doanh Công ty năm 2026 và các năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị thống nhất trình Đại hội Đồng cổ đông không chia cổ tức năm 2025.
2. Lợi nhuận sau thuế (sau khi được trích lập các quỹ) được giữ lại bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh hoạt động đầu tư phát triển, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư phát triển của công ty.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 51/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

“v/v: Sửa đổi Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ công ty”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ đông Thường Niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 2019 và luật sửa đổi bổ sung;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT, ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2026.
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu phát triển của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần Chương Dương và Quy chế quản trị nội bộ Công ty cho phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh. Chi tiết xem tại website Công ty www.chuongduongcorp.vn.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 52/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

"V/v: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2025"

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Chương Dương

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty");
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024;

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024.

Chi tiết xem tại website Công ty www.chuongduongcorp.vn.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 53/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

“v/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ đông Thường Niên năm 2026

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ vào hồ sơ năng lực kiểm toán báo cáo tài chính các Công ty niêm yết;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT, ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2026.
- Căn cứ danh sách các Tổ chức kiểm toán được chấp thuận bởi UBCKNN năm 2026;

Hội đồng Quản trị đề nghị Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 ủy quyền cho HĐQT công ty căn cứ vào danh sách các tổ chức kiểm toán được UBCKNN chấp thuận để lựa chọn một (01) tổ chức thực hiện kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: /NQ-ĐHĐCĐ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO

TP. HCM, ngày 26 tháng 5 năm 2026

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội Đồng Cổ đông thường niên ngày 26/05/2026.

Công ty Cổ phần Chương Dương tổ chức Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2026 vào lúc 9h00 ngày 26/05/2026, tại Pullman Sài Gòn Center - 148 Trần Hưng Đạo, P. Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh; đảm bảo tuân theo đúng thể thức và thủ tục quy định của pháp luật hiện hành.

Tham dự Đại hội có ___ cổ đông, sở hữu _____ cổ phần, chiếm tỉ lệ ___% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG QUYẾT NGHỊ

1. Thống nhất thông qua toàn văn báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Chương Dương, cụ thể:

a. Kết quả kinh doanh năm 2025:

Tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, chỉ tiêu kinh tế cơ bản như sau:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	3.198.000	1.348.818	42%
1	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	3.053.000	1.239.989	41%
3	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	Tr. đồng	845.000	621.619	74%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	48.500	20.822	43%

b. Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, chỉ tiêu kinh tế cơ bản như sau:

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tăng trưởng KH 2026 so với TH 2025 (%)
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	1.348.818	3.590.000	166%
1	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	1.239.989	3.502.000	182%
3	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	Tr. đồng	621.619	2.892.000	365%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	20.822	169.000	712%
5	CỔ TỨC	%			

2. Thông qua báo cáo hoạt động giám sát của HĐQT Công ty năm 2025 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2026, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

3. Thông qua toàn văn báo cáo kết quả thẩm tra hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ủy ban kiểm toán Công ty và Thành viên Độc lập HĐQT, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

4. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025; Phương án phân chia lợi nhuận năm 2025, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

STT	Nội dung	ĐVT	Số tiền
1	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr đồng	20.822
2	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	Tr đồng	9.210
3	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	Tr đồng	8.421
3.1	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	Tr đồng	1.298
3.2	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	Tr đồng	7.123
4	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	Tr đồng	14.122

5. Thống nhất phương án chi thù lao cho Hội đồng Quản trị Công ty năm 2026, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:

- Chức danh Chủ tịch HĐQT : 30 triệu đồng/ tháng/ vị trí
- Chức danh Thành viên HĐQT : 20 triệu đồng/tháng
- Chức danh Người phụ trách quản trị Công ty : 15 triệu đồng/tháng

- Chức danh Thư ký HĐQT : 10 triệu đồng/tháng/ vị trí
- Phụ cấp công việc đối với Tv HĐQT độc lập : 2.400.000.000 đồng/ năm
- Thưởng cho Thành viên HĐQT
 - Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 80\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng cho HĐQT là 01% Lợi nhuận sau thuế;
 - Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 60 - 80\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là 1 tỷ đồng;

(Theo nội dung tờ trình số 49/TTr-HĐQT ngày 28/4/2026)

6. Thống nhất thông qua Tờ trình phương án chia cổ tức năm 2025, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:

- Để phục vụ cho chiến lược đổi mới hoạt sản xuất kinh doanh Công ty năm 2026 và các năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị thống nhất trình Đại hội Đồng cổ đông không chi cổ tức năm 2025.
- Lợi nhuận sau thuế (sau khi được trích lập các quỹ) được giữ lại bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư phát triển của công ty.

(Theo nội dung tờ trình số 50/TTr-HĐQT ngày 28/4/2026)

7. Thống nhất thông qua Tờ trình Sửa đổi Điều lệ Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

(Theo nội dung tờ trình số 51/TTr-HĐQT ngày 28/4/2026)

8. Thống nhất thông qua Báo cáo sử dụng vốn trong đợt tăng vốn điều lệ Công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2024, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

(Theo nội dung tờ trình số 52/TTr-HĐQT ngày 28/4/2026)

9. Thống nhất ủy quyền cho HĐQT công ty căn cứ vào danh sách các tổ chức kiểm toán được UBCKNN chấp thuận để lựa chọn một (01) tổ chức thực hiện kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

(Theo nội dung tờ trình số 53/TTr-HĐQT ngày 28/4/2026)

Đại hội Đồng Cổ đông giao cho Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương tổ chức triển khai thực hiện các vấn đề và nội dung đã được đại hội biểu quyết thông qua.

Nghị quyết này đã được đọc và thông qua trước Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2026. Nghị Quyết có hiệu lực ngay sau khi kết thúc Đại hội.

Đại hội biểu quyết: ___ % Đồng ý thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông
- TV.HĐQT Công ty
- Ban Tổng Giám đốc Công ty
- Lưu HĐQT/Website CDC


**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

EST.  1975

CHUONG DUONG CORP.

Annual General Meeting of Shareholders **DOCUMENTS**

 www.chuongduongcorp.vn

 (028) 38367734

 info@cdcorp.vn

20 26



Table of Contents

General Meeting Information	02	2025 Audited Financial Statements	32
2025 Business Results	03	Board of Directors' Proposals	39
2026 Business Plan	07		
Operating Data	10		
Board of Directors' Report	18		
Audit Committee Report for 2025	23		
Report of the Independent Member of the BOD for 2025	28		
2025 Profit Distribution Plan and Allocation and Utilisation of Company Funds	30		



PROGRAM

Time: **9:00 AM, Tuesday – May 26, 2026**

Venue: Pullman Sai Gon Centre – 148 Tran Hung Dao, Cau Ong Lanh Ward, HCM City

Time	Content
08h30 - 9h00	Registration of attendees (shareholders and invited guests)
09h00 - 09h05	Opening remarks and introduction of attendees
09h05 - 09h10	Introduction of the Presiding Committee and the Shareholder Eligibility Verification Committee; The Presiding Committee takes the chair and introduces the Meeting Secretariat.
09h10 - 09h20	Report on shareholder eligibility verification
09h20 - 09h25	Approval of the meeting agenda
09h25 - 09h30	Opening of the Meeting
09h30 - 09h50	Report on Business performance in 2025 and the Business plan for 2026.
09h50 - 10h10	Report on the Activities of the Board of Directors in 2025 and the Plan for 2026; Report on the Activities of the Audit Committee in 2025 and the Plan for 2026; Report of the Independent Member of the Board of Directors on 2025 activities and the plan for 2026.
10h10 - 10h30	Summary of the 2025 Financial statements and Audit results.
10h30 - 11h15	Shareholders' discussion
11h15 - 11h45	Submission of matters to the General Meeting of Shareholders for approval: <ul style="list-style-type: none">• 2025 Business Operations Results and 2026 Business Plan;• Report on the activities of the BOD for 2025 and the orientation for 2026;• Report of the Audit Committee and the Independent Member of the BODs on the review of business operations for 2025 and objectives for 2026;• Audited financial statements for 2025 and the profit distribution plan for 2025;• Report on the utilisation of additional charter capital in accordance with the Resolution of the 2024 General Meeting of Shareholders;• Proposal on the remuneration of the Board of Directors for 2026;• Proposal on the 2025 dividend distribution plan;• Proposal on the selection of the independent audit firm for 2026;• Proposal on the amendment of the Company Charter;
11h45 - 12h00	Approval of the draft Meeting Resolution
12h00	Closing of the Meeting

2025 BUSINESS RESULTS

I OVERALL PERFORMANCE ASSESSMENT

Business operations across enterprises maintained strong growth momentum throughout 2025. Against this backdrop, the construction and real estate markets showed signs of recovery; however, capital availability to support the Company's business operations remained a challenge.

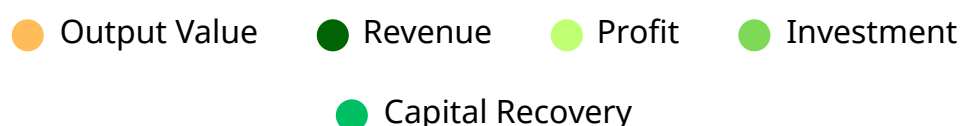
II 2025 BUSINESS OPERATIONS RESULTS

The Company's overall business results for 2025 fell short of the set plan; however, growth was maintained across the core business segments.

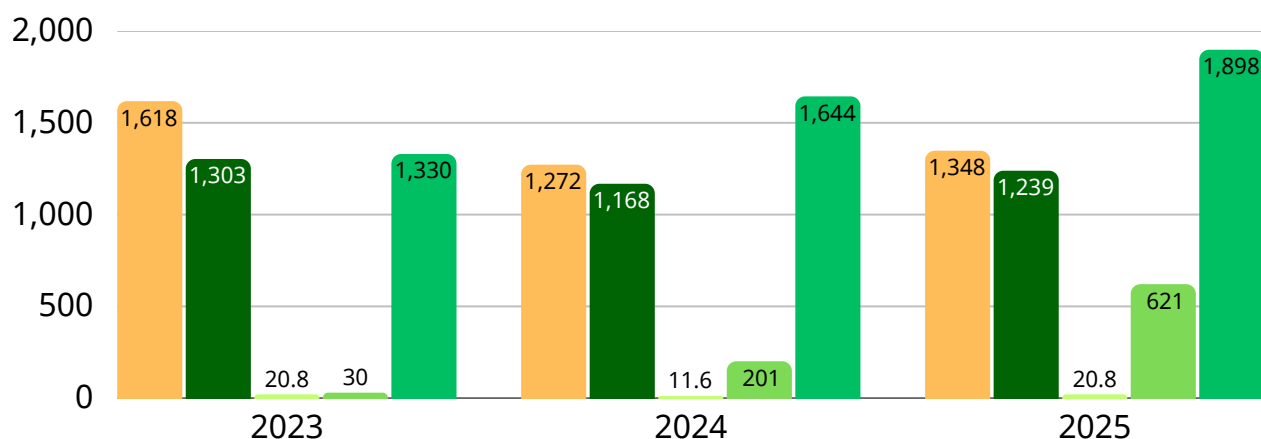
No.	Item	2024 Results	2025 Plan	2025 Results	Rate	YoY Growth (2025 vs. 2024)
1	Output value	1,272	3,198	1,348	42%	↑ 6%
2	Revenue	1,168	3,053	1,239	41%	↑ 6%
3	Profit value	11,6	48,5	20,8	43%	↑ 79%
4	Investment value	201	845	621	74%	↑ 209%
5	Capital recovery	1,644	2,068	1,898	92%	↑ 15%

Unit: VND billion

III COMPARISON CHART WITH PREVIOUS YEARS



Unit: VND billion



IV ASSESSMENT OF BUSINESS OPERATIONS BY SEGMENT IN 2025

1. Construction & Installation

a. Bidding & Marketing

In 2025, the Company proactively intensified its marketing activities and expanded its reach across multiple construction segments, ranging from industrial and technical infrastructure to civil works. Bidding activities were conducted in a focused manner, closely aligned with construction capacity and strategic direction.

– As a result, the Company was awarded 12 contracts with significant total contract value, securing a stable pipeline of work for the 2025–2026 period and reinforcing its market position. In addition, the Company is currently participating in several other bidding packages with positive prospects.

– Bidding & Marketing activities showed marked improvement in both approach and implementation methodology: selecting bid packages commensurate with the Company's capacity, enhancing the quality of tender submissions, maintaining competitive and market-aligned bid pricing, and strengthening overall competitiveness — thereby progressively improving the efficiency and sustainability of business development activities.

b. Project Management

Completion Acceptance and payment at a number of projects remained slow, affecting the pace of capital recovery and resulting in construction & installation disbursement rates falling below plan. The primary causes included delays in site handover, design adjustments, outstanding Final Settlement procedures, and payment guarantee issues from certain project owners.

Construction progress was generally maintained, categorized into the following groups:



- **Completed construction group — currently in Final Settlement or debt collection:** includes packages at Long Binh Tan (piling and basement sections), O Mon – PTSC Market Management Department Headquarters in An Giang, 99 units at Bau Xeo, various items under the O Mon – PTSC project series, and packages concluded during the year. Current focus is on finalizing quality documentation, Final Settlement, warranty obligations, and resolving outstanding receivables.

- **Group at 60–80% completion:** including the Wood Pellet Factory, Roxana Infrastructure, certain items at Habitat Port, the O Mon – PTSC piling package, etc. Progress is broadly in line with the revised schedule; completion and revenue recognition are expected in Q1–Q2 2026.

- **Group currently under construction:** including Blocks A, B, and C of the Long Binh Tan project; the 24-unit package in Phan Thiet; Vinh Truong Kindergarten; and the O Mon stations and pipeline. Construction management has been strengthened to ensure progress and phased payment schedules are met.

- **Group temporarily suspended or awaiting conditions for commencement:** certain items at Habitat Port, the Xuan Thao My Yen project, FPT Quy Nhon, Kon Tum Arts and Culture Centre, etc., due to site clearance issues, design adjustments, weather conditions, or payment guarantee requirements.

Overall, the volume of work carried over into 2026 is relatively significant, providing a planned revenue base for the following year. However, it is necessary to intensify Completion Acceptance activities, finalize legal documentation, accelerate Final Settlement, and coordinate closely with project owners to improve cash flow and enhance capital recovery efficiency.

2. Industrial Manufacturing

In 2025, Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd. proactively expanded its bidding activities — both from the parent company and from the external market — thereby maintaining a stable production pace and achieving positive business results in terms of output value, revenue, and capital recovery.

- The Company successfully executed a number of notable contracts, including an export order to the Thai market (approximately VND 10 billion), the steel structure component of the Wood Pellet Factory (nearly VND 16.2



billion), along with various warehouse and industrial project contracts. In addition, the Company signed a strategic cooperation agreement with ATAD, establishing a foundation for market expansion and increased workload in the period ahead.

In addition to the contracts already signed, the Company continues to pursue and submit price offers for a number of large-scale projects with high prospects of being awarded. Notably, the Company has made additional investments and entered into a collaborative arrangement to install an additional production line, increasing capacity from 200 tonnes/month to 500 tonnes/month, thereby enhancing order fulfillment capability and improving competitiveness in the market.

3. Trading & Commerce In 2025

The construction materials market remained in a difficult phase, characterized by low demand and intense competition among suppliers, resulting in depressed selling prices. Meanwhile, the capital recovery rate remained low.

4. Real Estate Investment & Development

Successfully completed the issuance of Pink Books (over 50%) at the Chuong Duong Home Social Housing (NOXH) apartment complex, and achieved sales of approximately 30% of Social Housing (NOXH) units at the Long Binh Tan project (Eco Residence).

- Awarded as project developer for 2 Social Housing (NOXH) projects in Đông Nai and Da Nang (NOXH Long Binh – Dong Nai / NOXH Nam Cau Cam Le – Da Nang). Commenced trial piling at the Da Nang Social Housing project (Eco Residence 2).
- Continued bidding to secure Social Housing (NOXH) projects in Ho Chi Minh City, Da Nang, and neighboring provinces.
- Outstanding issues: The pace of Site Clearance (Hoc Mon) and determination of financial obligations (Tan Huong Tower) for the issuance of Pink Books to residents remains slow due to regulatory mechanism constraints and compensation pricing disputes.



5. Building Management Services

The management and operation of apartment buildings throughout the year were maintained in a stable manner, ensuring a safe and civilized living environment in compliance with applicable legal regulations. The building management software system continued to be applied uniformly across Chuong Duong Home, Central Garden, and Tan Huong Tower, contributing to the standardization of operational processes and the enhancement of governance efficiency.

The technical teams and Management Boards at the respective projects were progressively strengthened, improving service quality in accordance with the specific characteristics of each building. However, at Central Garden and Chuong Duong Home, the incomplete formation of the Management Boards has affected the implementation schedule of certain maintenance items — in particular, the maintenance of the fire prevention and firefighting system at the Central Garden project — an issue that needs to be resolved promptly in order to ensure regulatory compliance and long-term operational safety.

6. Financial Activities – Capital Recovery

The Company continued to engage with banks with a view to mobilizing additional capital for its business operations.

Efforts were concentrated on accelerating the recovery of outstanding receivables, particularly large and long-overdue amounts at completed projects, including: Ton Duc Thang University, Tay Nguyen Hospital, Hau Giang Pineapple Factory, Aqua City, Xuan Thao, and others.

7. Human Resources & Organization

In the area of human resources, the Company effectively carried out the reorganization, recruitment, downsizing, and redeployment of personnel at the head office and project management teams, aligned with individual professional competencies, with the aim of improving labor efficiency.

The Fastcons work management software was officially rolled out across the entire Company to improve management processes and overall work efficiency.

V FACTORS AFFECTING BUSINESS OPERATIONS RESULTS IN 2025

The Company's overall business operations results for 2025 fell short of the set plan due to the following principal reasons:

- Capital resources available for business operations remained limited, affecting the Company's capacity to implement and expand projects in accordance with the planned schedule.
- Completion acceptance and payment processes at construction & installation projects were slow, reducing the speed of capital recovery and impacting cash flow.
- In the real estate sector — a key pillar of the Company's profit contribution — only the Long Binh Tan Social Housing (NOXH) project was brought into commercial operation during the year. However, the business rollout of this project progressed more slowly than planned, with revenue recognized during the year remaining limited, and failing to generate the growth momentum that had been anticipated.

The combined effect of the above factors directly impacted the degree to which the Company achieved its 2025 business operations targets.



➤➤ 2026 BUSINESS OPERATIONS PLAN & IMPLEMENTATION MEASURES

I OBJECTIVES

- Complete all business operations targets for 2026.
- Finalize the final settlement of completed construction & installation projects and accelerate capital recovery across the entire Company.
- Intensify the sales and marketing of Social Housing (NOXH) apartments at Long Binh Tan and the Social Housing (NOXH) project in Da Nang in 2026.
- Strive to commence construction on at least one Social Housing (NOXH) project in Dong Nai.

II 2026 BUSINESS OPERATIONS PLAN TARGETS

Unit: VND billion

No.	Description	2025 Actual	2026 Plan	Growth
1	Output value	1,348	3,590	↑166%
2	Revenue	1,239	3,502	↑182%
3	Profit value	20.8	169	↑712%
4	Investment value	621	2,892	↑365%
5	Capital recovery	1,898	2,990	↑57%
6	Bidding value for new construction & installation projects		400	

III IMPLEMENTATION MEASURES FOR THE 2026 BUSINESS PLAN

1. Construction & Installation

a. Bidding & Marketing

- Persistently pursue packages that have already been quoted and are awaiting results.
- Prioritize participation in tender packages with a high probability of winning.
- Focus marketing efforts on infrastructure, transportation, and industrial projects.

b. Project Management

- Coordinate with project management teams to develop master/detailed schedules, payment plans, and material supply plans, and monitor their implementation.
- Source alternative materials of suitable quality at optimized costs; build a database of materials and suppliers.
- Proactively propose alternative solutions in terms of materials, structural systems, and construction methods in order to reduce costs and enhance competitiveness during tendering.
- Urge and monitor the progress of project final settlement and payment processes.
- Evaluate and select suitable and capable suppliers and subcontractors.





2. Industrial Manufacturing

Intensify marketing efforts and seek new partners to generate work sources and increase revenue; develop competitive and reasonable tender pricing; optimize production organization and accelerate fabrication progress; decisively recover outstanding receivables.



3. Trading & Commerce

- Accelerate cement sales to public investment projects and concrete batching plants in order to increase output, revenue, and profit.
- Prioritize internal supply, particularly to Social Housing (NOXH) projects in Đồng Nai; while simultaneously expanding to infrastructure, bridge, and road construction partners.
- Focus on rapid capital recovery, rigorously assess customers' financial capacity, and limit the risk of bad debt.



4. Real Estate Investment & Development

- Place strong focus on the Social Housing (NOXH) segment in high-potential localities such as Dong Nai and Da Nang, and divest from non-priority projects in order to optimize resources.
- The substantial capital plan (~VND 2,892 billion) demands decisive capital mobilization and project governance capabilities in order to deliver the Eco Residence project on schedule by September 2026, to implement construction on schedule for the Eco Residence 2 project in Đà Nẵng, and to roll out the Long Binh-Đồng Nai NOXH project.
- Accelerate simultaneous construction across new projects and conclusively resolve all pending legal documentation carried over from 2025 in respect of the Chuong Duong Home Social Housing (NOXH) apartment building and Tan Huong Tower.

5. Building Management Services

- Review the quality of human resources and technical staff; reassign or recruit new personnel as needed to fulfill operational requirements and improve service quality.
- Expand business activities and develop amenities/utilities, increase revenue, and access new markets.
- Implement measures to recover outstanding receivables/debts.





6. Finance & Accounting

- Closely monitor and vigorously pursue the recovery of outstanding receivables. For construction & installation projects currently under execution, it is necessary to expedite the preparation of payment dossiers immediately upon completion acceptance, followed by continuous follow-up with project owners to accelerate capital recovery; for construction & installation projects with long-overdue debts, it is necessary to actively promote the required procedures in coordination with the legal department to recover outstanding receivables. In other business sectors, it is necessary to closely track the payment deadlines stipulated in contracts in order to require customers to make timely payments.
- Review and evaluate costs and business efficiency across each sector.
- Develop plans for establishing credit facilities and obtaining loans to ensure sufficient financial resources for Business Operations.



7. Human Resources & Administration

- Continue to review and restructure personnel at both the parent company and member companies.
- Maintain the deployment of the Fastcons work management software across the entire company.
- Invest in information technology systems and promote the application of AI to enhance the efficiency of professional task execution.

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

**CHUONG DUONG CORP
GENERAL DIRECTOR**

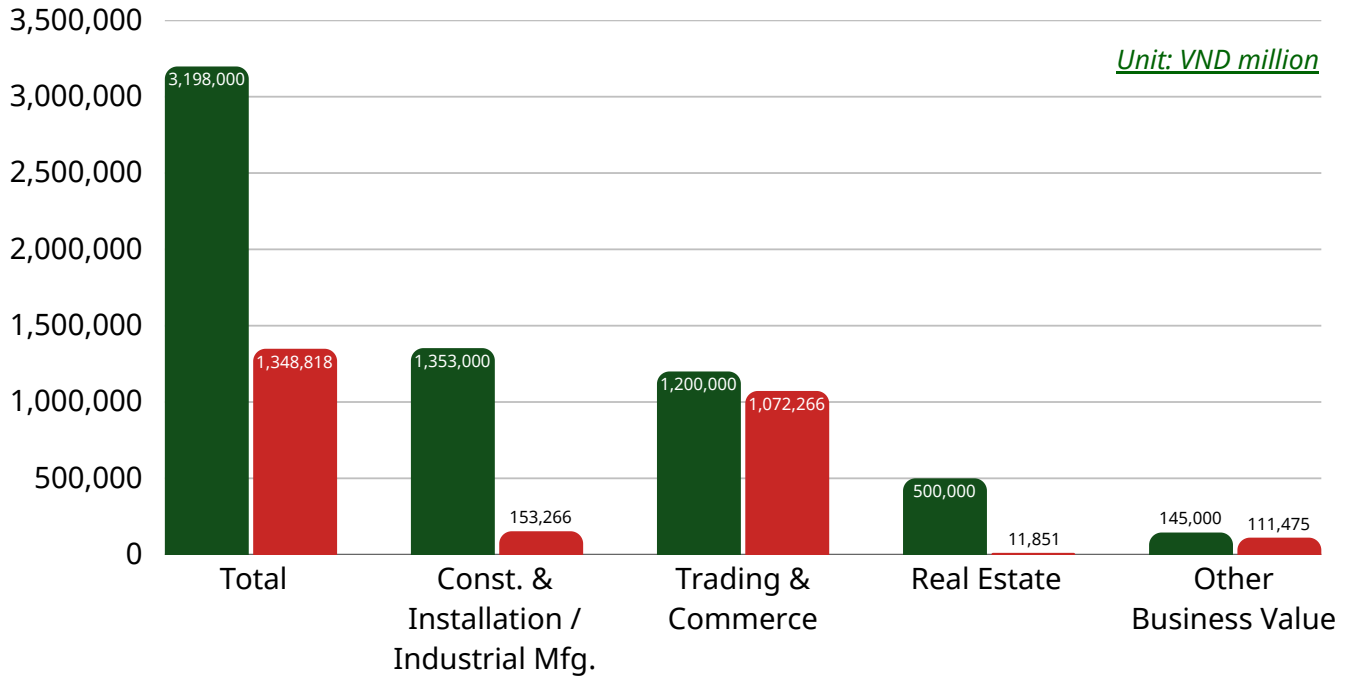


VAN MINH HOANG

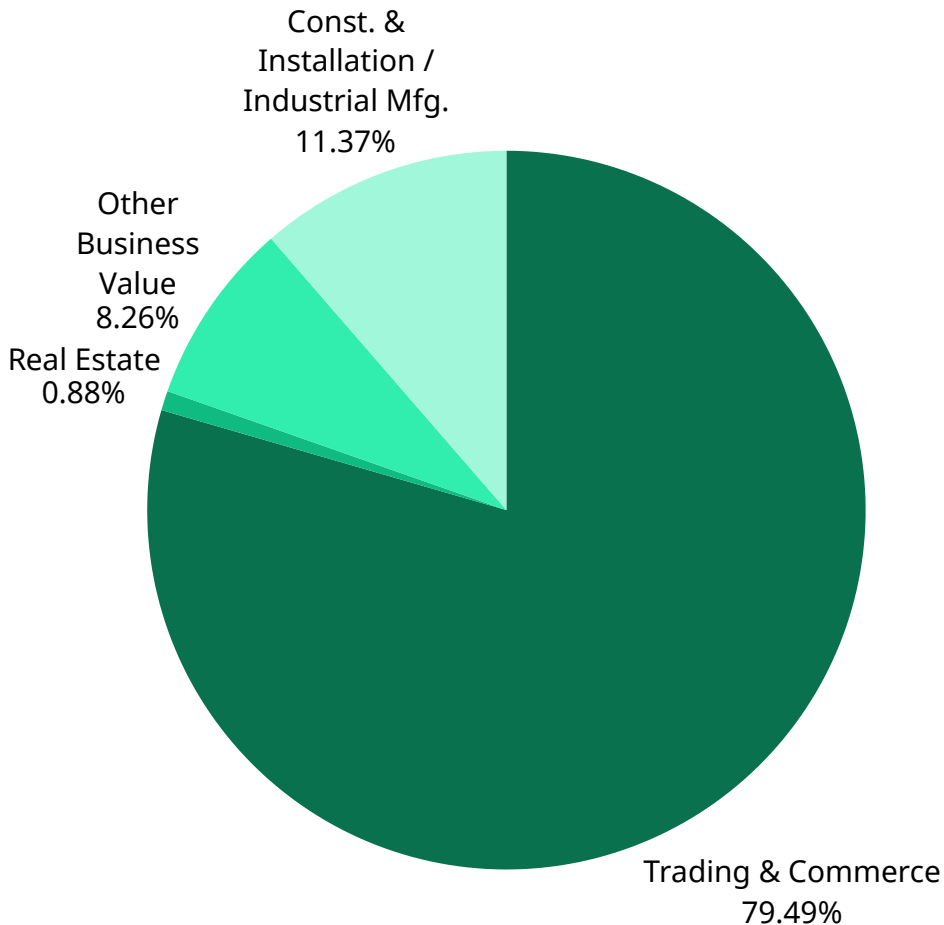
OPERATING FIGURES

OUTPUT VALUE 2025

● 2025 Plan ● 2025 Actual

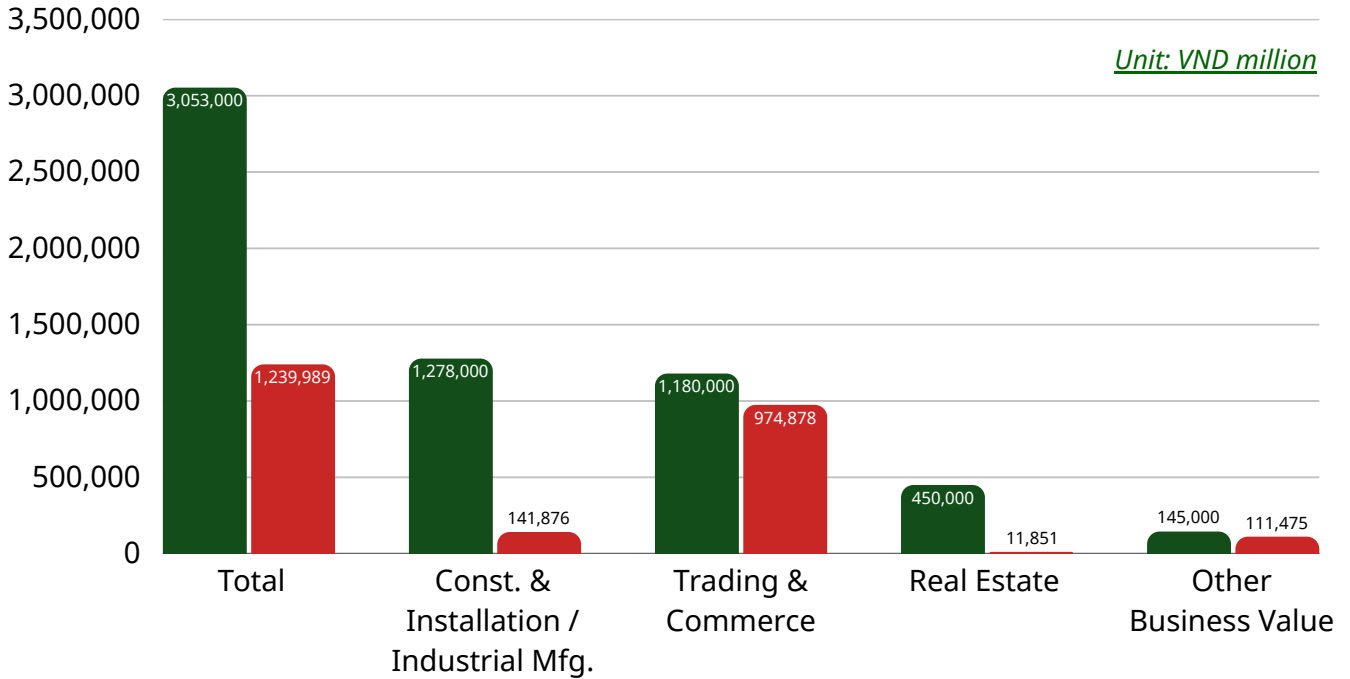


OUTPUT VALUE BREAKDOWN 2025

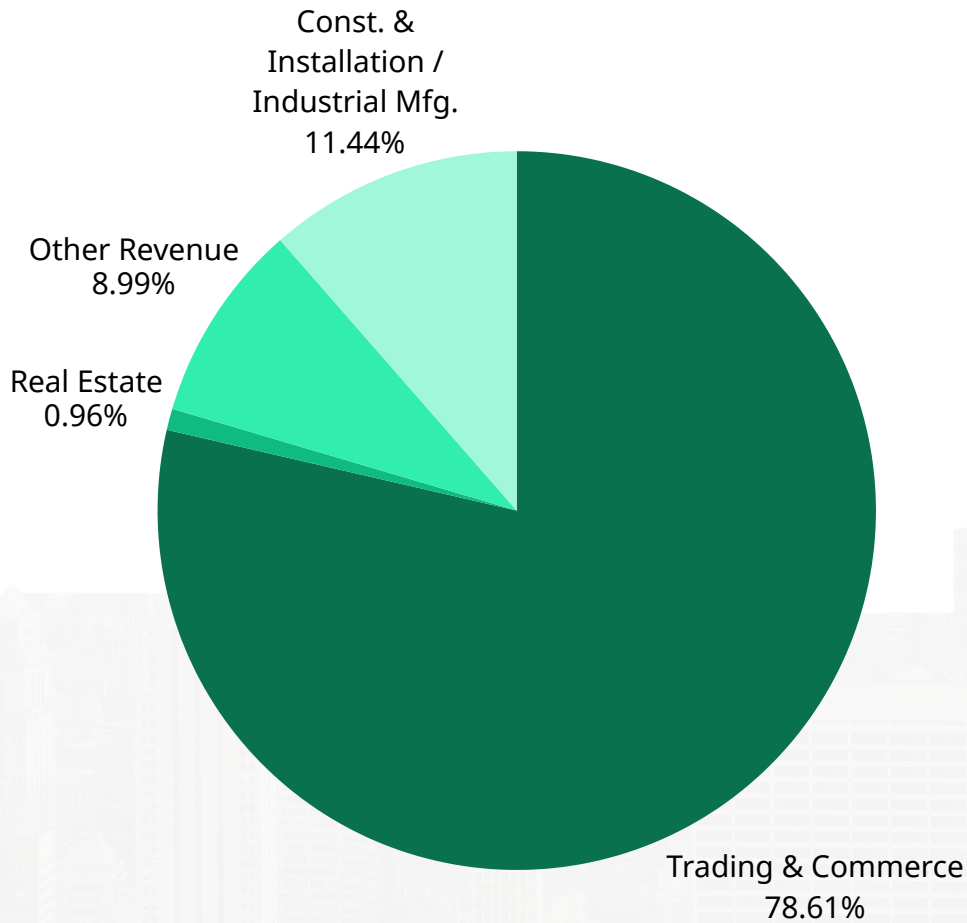


REVENUE 2025

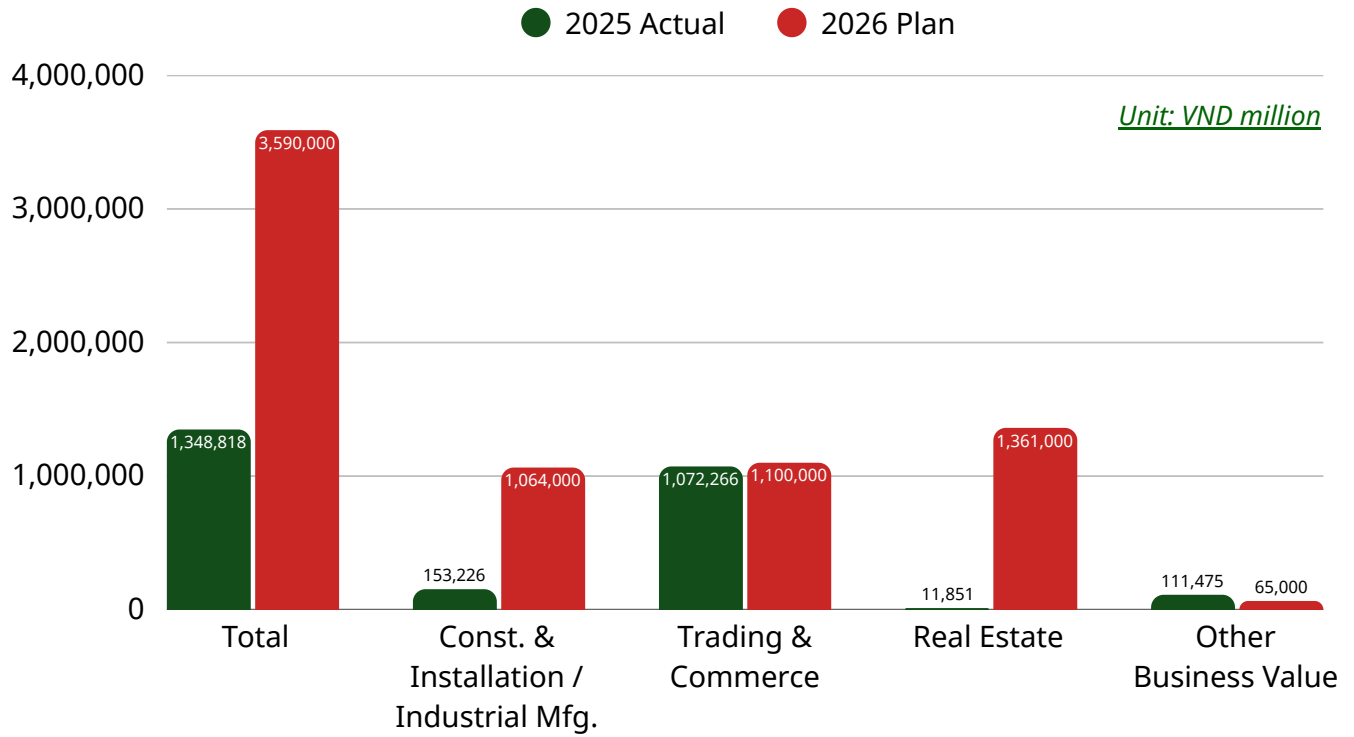
● 2025 Plan ● 2025 Actual



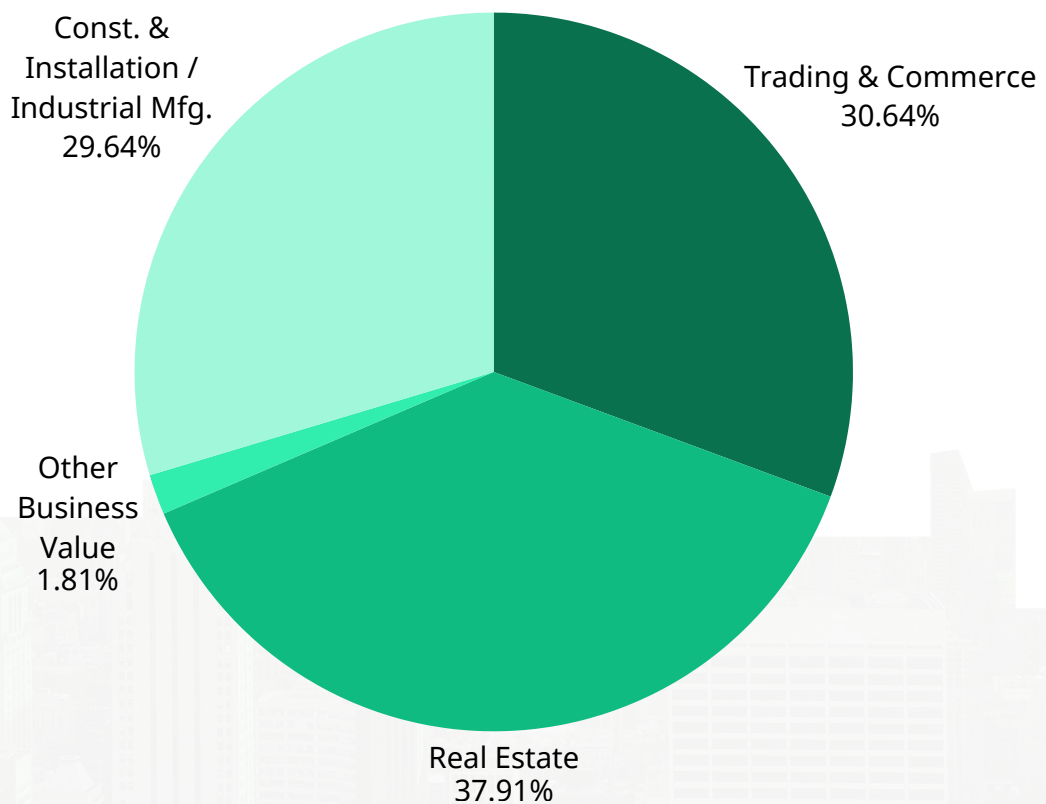
REVENUE BREAKDOWN 2025



2026 OUTPUT VALUE PLAN

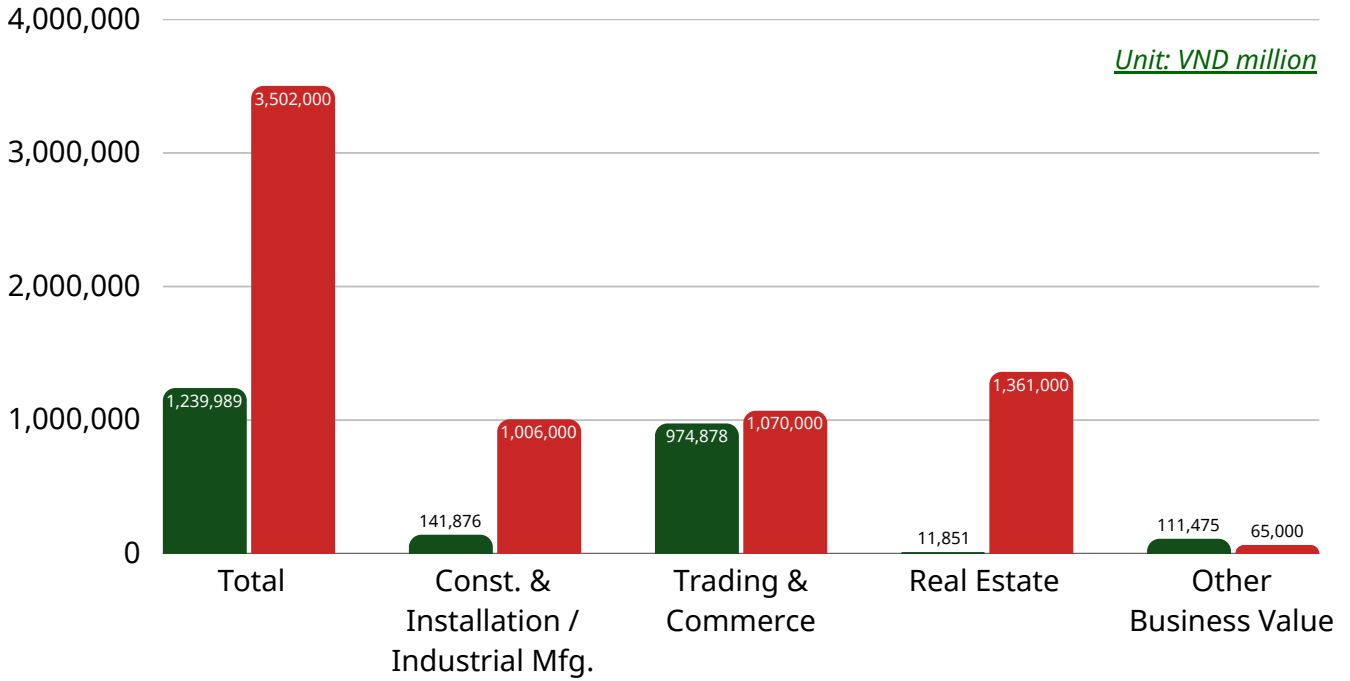


2026 OUTPUT VALUE PLAN BREAKDOWN

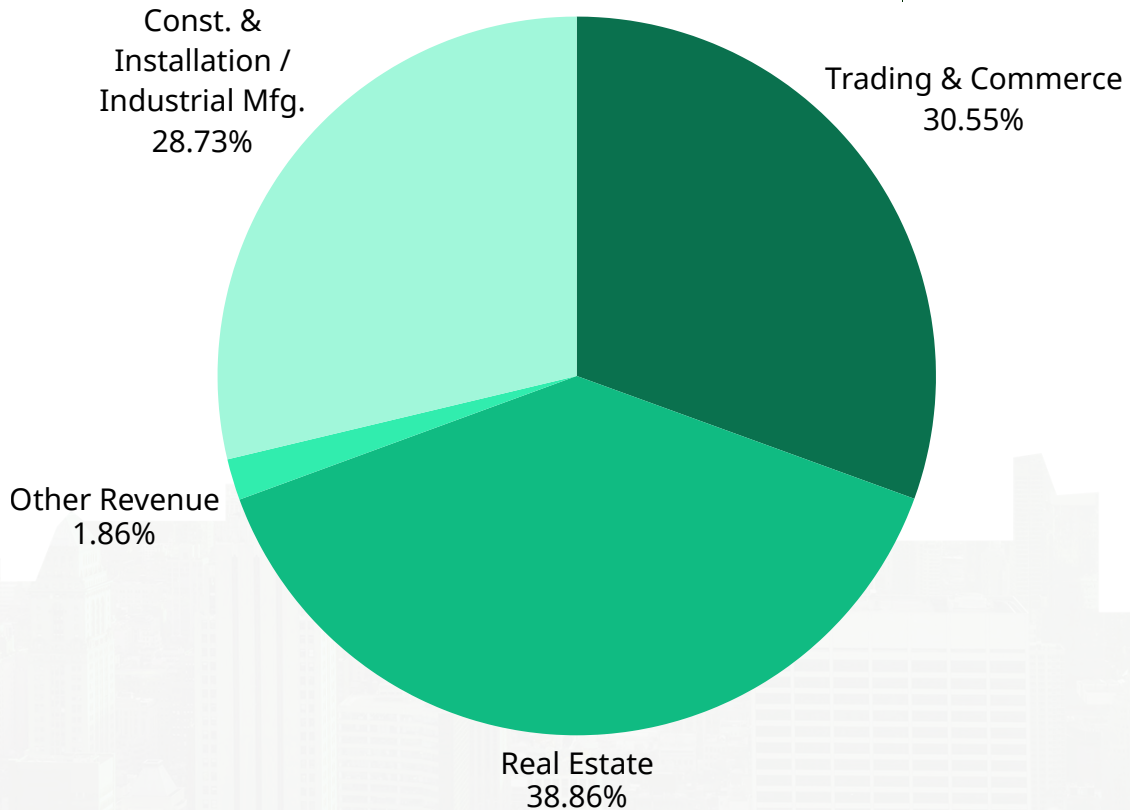


2026 REVENUE PLAN

● 2025 Actual ● 2026 Plan



2026 REVENUE PLAN BREAKDOWN

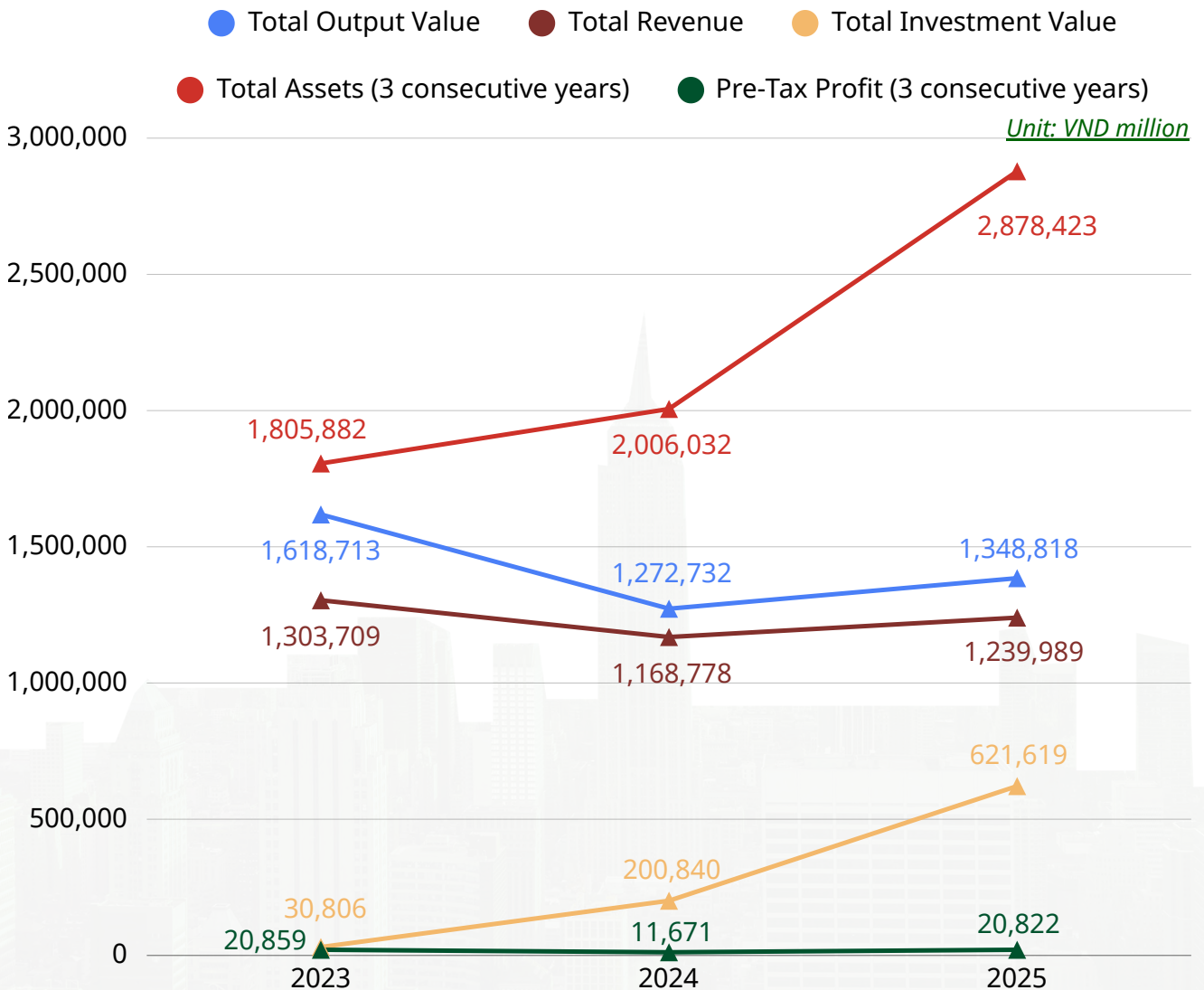


CONSOLIDATED BUSINESS INDICATORS TABLE

(3 Consecutive Years)

No.	Indicator	Unit	Actual Value		
			2023	2024	2025
1	Total Output Value	VND million	1,618,713	1,272,732	1,348,818
2	Total Revenue	VND million	1,303,709	1,168,778	1,239,989
3	Total Investment Value	VND million	30,806	20,084	621,619
4	Pre-Tax Profit	VND million	20,859	11,671	20,822
5	Total Assets	VND million	1,805,882	2,006,032	2,878,423

THREE-YEAR CONSECUTIVE PERFORMANCE CHART



INVESTMENT PLAN FOR 2026

Unit: VND

No.	Project Name	Total Investment Value	Planned Investment Value 2026
1	CENTRAL GARDEN 2 PROJECT Location: Hoc Mon Scale: – Total area: 13.5 ha – Phase 1 area: 4.2 ha – Phase 2 area: 9.3 ha Including: – 20-storey apartment building – 90 villa units, 160 m ² /unit (4 storeys) – 187 townhouse units, 100 m ² /unit (4 storeys) – 112 Shop House units, 100 m ² /unit (4 storeys)	- Phase 1: 2,502,000,000,000 - Phase 2: 3,424,000,000,000	102,500,000,000
2	SOCIAL HOUSING (NOXH) PROJECT - LONG BINH TAN, DONG NAI		752,000,000,000
3	SOCIAL HOUSING (NOXH) PROJECT AT PLOT NO. 3, ZONE B - NAM CAU CAM LE RESIDENTIAL AREA, TP. DA NANG		789,500,000,000
4	SOCIAL HOUSING (NOXH) PROJECT - 2.4 HA LONG BINH, DONG NAI		888,000,000,000
5	OTHER REAL ESTATE PROJECTS, OTHER INVESTMENTS		350,000,000,000
7	INVESTMENT IN MACHINERY & EQUIPMENT		10,000,000,000
	TOTAL		2,892,000,000,000

RESULTS OF BUSINESS OPERATIONS PERFORMANCE INDICATORS FOR THE YEAR 2025

Unit: VND million

No.	Indicator	Plan 2025	Actual 2025	Actual 2025 / Plan 2025
I	OUTPUT VALUE	3,198,000	1,348,818	42%
1	Construction & Installation and Industrial Manufacturing output value	1,353,000	153,226	11%
2	Trading & Commerce output value	1,200,000	1,072,266	89%
3	Real Estate output value	500	11,851	2%
4	Other output value	145	111,475	77%
II	REVENUE	3,053,000	1,239,989	41%
1	Construction & Installation and Industrial Manufacturing revenue	1,278,000	141,876	11%
2	Trading & Commerce revenue	1,180,000	974,787	83%
3	Real Estate revenue	450	11,851	3%
4	Other revenue	145	111,475	77%
III	INVESTMENT VALUE	845	621,619	74%
1	Real estate project investment	735	618,219	84%
2	M&A investment	100	-	-
3	Machinery & equipment investment	10	3,4	34%
IV	PROFIT	485	20,822	43%
1	Pre-tax profit	485	20,822	43%

SUMMARY OF BUSINESS OPERATIONS PLAN INDICATORS FOR THE YEAR 2026

Unit: VND million

No.	Key Indicators	Actual 2025	Plan 2026	Growth: Plan 2026 vs. Actual 2025
I	OUTPUT VALUE	1,348,818	3,590,000	166%
1	Construction & Installation and Industrial Manufacturing output value	153,226	1,064,000	594%
2	Trading & Commerce output value	1,072,266	1,100,000	3%
3	Real Estate output value	11,851	1,361,000	11.384%
4	Other output value	111,475	65.000	-42%
II	REVENUE	1,239,989	3,502,000	182%
1	Construction & Installation and Industrial Manufacturing revenue	141,876	1,006,000	609%
2	Trading & Commerce revenue	974,787	1,070,000	10%
3	Real Estate revenue	11,851	1,361,000	11.384%
4	Other revenue	111,475	65.000	-42%
III	INVESTMENT VALUE	621,619	2,892,000	365%
1	Real estate project investment	618,219	2,832,000	358%
2	Other investment	-	50.000	-
3	Machinery & equipment investment	3.400	10.000	194%
IV	PROFIT	20,822	169.000	712%
1	Pre-tax profit	20,822	169.000	712%

BOARD OF DIRECTORS' ACTIVITY REPORT 2025 AND OPERATIONAL PLAN 2026

CHUONG DUONG CORP

No.: 44/BC-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

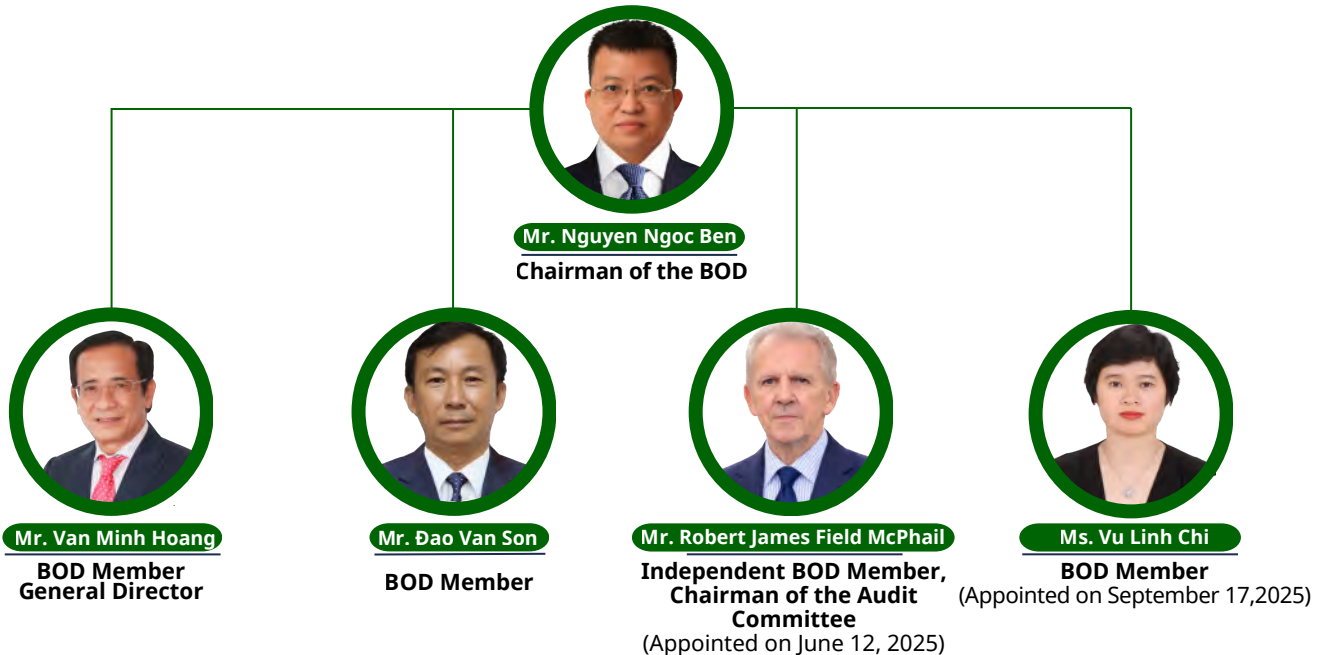
Ho Chi Minh City, April 28, 2026

REPORT ON THE COMPANY'S BOARD OF DIRECTORS' ACTIVITIES IN 2025 AND OPERATIONAL PLAN FOR 2026

The Board of Directors hereby reports to the Annual General Meeting of Shareholders on the Company's corporate governance activities in 2025 and the BoD's operational directions for 2026.

I Report on the BOD's Activity Results for 2025

1. Current Members of the Board of Directors



2. BOD Activity Results for 2025

Over the past year, the BOD has maximized its strategic guidance and oversight roles through the following key activities:

- **Systematizing directive management:** Organized, deployed, and supervised the implementation of Shareholders' Resolutions through quarterly regular meetings, monthly business performance reports, and on-site field inspections.
- **Clear delineation of responsibilities:** Responsibilities of each BOD member were assigned by specific area, creating a foundation for transparent and effective governance.
- **High working intensity:** Maintained 05 regular meetings with full attendance of all members to support the Executive Management. Notably, the BOD conducted written opinion consultations (WOC) up to 35 times, resulting in the issuance of 67 resolutions and decisions to promptly address arising issues.



- **Compliance and transparency:** Ensured timely disclosure of Financial Reports, Corporate Governance Status Reports, and ad hoc information in accordance with applicable regulations, safeguarding shareholders' interests.

The Executive Management carried out its assigned functions and duties in accordance with the Company Charter and the resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders and the BoD. However, business results fell short of the planned targets.

II Assessment of Business Performance

1. General Assessment

Despite a challenging economic environment, under the close direction of the BOD, the Company achieved the following results:

- Business Operations results for 2025 reached approximately **nearly 50% of the annual plan**. The Management has flexibly applied various solutions to overcome difficulties in order to sustain the development momentum of the core business segments, with results showing growth compared to 2024.
- **Breakthrough in Real Estate Investment:** This is the segment recording the most positive transformation. The BOD successfully directed the winning of bids for key projects: the Social Housing (NOXH) project at Long Binh Tan (Bien Hoa), NOXH in Da Nang, and NOXH Long Binh (Dong Nai).
 - **The NOXH Long Binh Tan Project:** Currently under active construction, expected to be completed in 2026. Apartment sales have been launched, achieving over 20% of the total project.
 - **The NOXH Da Nang Project:** Officially broke ground on December 19, 2025.
 - **The NOXH Long Binh Project:** Expected to break ground in Q2/2026.
- **Strengthening financial capacity:** Completed the Charter Capital increase target in accordance with the Shareholders' Resolution, with Charter Capital expected to exceed VND 1,000 billion in Q2/2026.
- **Key performance indicators achieved:**
 - Revenue: VND 1,239 billion, achieving 41% of plan.
 - Profit: VND 20.8 billion, achieving 43% of plan.
 - Investment: VND 621 billion, achieving 74% of plan.
 - Capital Recovery: VND 1,898 billion, achieving 92% of plan.

2. Key Limitations

- The bid-winning rate in the Construction & Installation segment remained low, and construction productivity did not meet expectations.
- The legal progress for issuance of ownership certificates at the Tan Huong Tower project was delayed due to complications regarding land use fee values.
- Final settlement and capital recovery at certain Construction & Installation projects were not pursued with sufficient decisiveness.

3. Implementation of the Shareholders' Resolution

- The BOD operates on the principle of collective decision-making, in compliance with applicable laws and the Company Charter. All meetings are prepared with agenda materials in advance and fully notified to each member in accordance with regulations.
- The implementation and monitoring of resolutions are carried out on an ongoing basis. Nevertheless, certain matters have yet to achieve the expected results, particularly in the areas of volume measurement, final settlement, and payment for Construction & Installation works, capital recovery, construction progress, project performance, bidding, and job sourcing. Key economic targets have not been met in accordance with the Shareholders' Resolution.



- The Charter Capital increase in accordance with the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) Resolution 2024 has been completed as targeted. In 2025, the procedures for the capital increase pursuant to the Shareholders' Resolution — covering the increase from equity and the issuance and offering of shares to existing shareholders — will be fully completed.

4. Shareholder Relations and Information Disclosure

- Shareholder Relations:

- The Company has fully and promptly disclosed quarterly, semi-annual, and annual financial reports; corporate governance reports; resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders and the Board of Directors; and material information, all in strict compliance with applicable regulations.
- The disclosed information ensures accuracy and transparency in accordance with regulations, thereby contributing to enhanced shareholder confidence in the Company's operations.

- Information Disclosure:

- The Company maintains the organization of the Annual General Meeting of Shareholders and fully carries out all preparatory steps, document disclosure, and solicitation of shareholder opinions in accordance with applicable laws.
- Information relating to management activities, business plans, financial reports, and other matters is publicly disclosed on the Company's official website and on the electronic information portal of the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE ECM).
- The receipt, processing, and response to shareholder inquiries are carried out fully and in accordance with the relevant functions, ensuring the legitimate rights and interests of shareholders pursuant to the Law on Enterprises and the Company Charter.

III Management Board Activities in 2025

In 2025, the Management Board of Chuong Duong Corp made significant efforts to implement the resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders and the Board of Directors. In particular, the real estate investment segment achieved its set targets.

The BOD highly commends the efforts, strong adaptability, and solidarity of the General Director and Management Board (Management Board) together with all officers and employees. In a year marked by considerable volatility, the Management Board closely followed the BOD's strategy to maintain stability and deliver important breakthroughs.

1. Strengths & Core Competencies

- The Management Board responded flexibly to cash flow challenges and limited resources, ensuring that critical operations were not disrupted.
- Investment projects were implemented in line with the approved roadmap.
- A core team of associates at key positions has been retained. A young and suitably qualified workforce has been developed in alignment with the Company's business operations.

2. General Orientation and Solutions for 2026

- To continue maintaining the strategic objective of aggressively expanding Construction & Installation contracting and real estate investment and development in the affordable commercial housing segment.
- To consolidate and enhance Construction & Installation operational capacity, and to seek out high-value contract packages for bidding participation.
- To review, update, and refine internal regulations, rules, and work processes in alignment with actual operational conditions.



- **Mindset Transformation:** Completely eliminate the "pure operational" mindset and transition to a "value creation" mindset. All activities must be oriented toward the objective of profit optimization and value enhancement for employees and shareholders.
- **Comprehensive Digitalization:** Integrate AI and management software into daily work processes to streamline the organizational structure, improve productivity, and enhance transparency.
- **Objective Management (KPIs):** Finalize and immediately implement a substantive KPI system, with work performance as the sole benchmark for remuneration and appointment decisions.
- **Financial Decisiveness:** Focus on debt and receivables recovery through all necessary legal and economic measures to strengthen the financial balance sheet and build resources in preparation for the target of increasing Charter Capital to VND 1,000 billion.

The foregoing constitutes the 2026 operational plan of the Board of Directors of Chuong Duong Corp, serving as the basis for the effective implementation of strategic objectives, ensuring sustainable development and enhancement of enterprise value.

3. Development Strategy for the 2026–2030 Period & Vision to 2040

a. Phase 2026–2030: "Breaking Through Scale – Asserting Market Position"

During this phase, CDC focuses on a comprehensive transition from the model of "Construction & Installation Contractor" to "Professional Real Estate Investor & Developer."

- Growth Targets:
 - Striving to rank among the Top 10 real estate investment enterprises in the social housing (NOXH) and mid-range commercial housing segments in Vietnam.
 - Target revenue by 2030 to exceed VND **10,000 billion**; Total assets to exceed VND **15,000 billion**.
 - Equity capital projected to grow tenfold compared to the 2022 period.
- **Investment Priorities:**
 - NOXH Hub: Continue developing the chain of NOXH projects in key locations: Ho Chi Minh City, Dong Nai, Da Nang, and expanding to provinces within the Southern Key Economic Zone.
 - Real Estate Ecosystem: Complete the full value chain from Consulting – Design – Construction – Steel Component Manufacturing – Construction Materials Trading to Building Operations Management.
 - Flagship Project: Complete the entire Central Garden 2 project (Hoc Mon) spanning 13.5 hectares, creating a sustainable revenue stream for the next phase.
- Construction & Installation Capacity: Become a contractor with full capability to execute large-scale EPC packages and engage in international cooperation in the fields of transport infrastructure and industry.

b. Strategic Vision to 2040

CDC aims to become a leading multi-sector investment group in the region, built upon 3 core pillars:

- Market Position: To become one of the defining names in the field of green and sustainable urban development in Vietnam and across Southeast Asia.
- Social Responsibility: To maintain its identity as a "community-oriented housing developer," pioneering the creation of modern, humane living environments at affordable costs for workers.
- Technology Foundation: To fully transition to a digital enterprise model. To apply green construction technology, new environmentally friendly materials, and smart governance (AI & Big Data) across all projects.



4. Strategic Implementation Solutions

To realize the above vision, the BOD is committed to executing 4 groups of breakthrough solutions:

- **Finance:** Diversify capital sources through share issuance, project bonds, and strategic partnerships with international financial institutions. Target to upgrade the company's credit rating in order to access lower-cost funding.
- **Governance:** Refine the lean Parent Company – Subsidiary model, strengthen the oversight role of the Audit Committee. Build a corporate culture of "Dynamic – Creative – Effective."
- **Technology:** Invest heavily in construction & installation technology to shorten construction time by 30%, reduce product costs, and create an absolute competitive advantage in the NOXH segment.
- **Human Resources:** Implement the "Attract Talent – Develop Successors" strategy, with particular focus on teams of experts in project development and financial management. Accelerate the training of personnel in applying AI technology to resolve day-to-day professional tasks.

Respectfully reported to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN



NGUYEN NGOC BEN

AUDIT COMMITTEE REPORT FOR 2025

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 45/UBKT-CDC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE OF THE COMPANY

- Pursuant to LThe Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;
- Pursuant to The Charter of Chuong Duong Corporation;
- Pursuant to The results of business operations, governance, and management of the Company in 2025

The Audit Committee ("AC") hereby reports on the results of its supervision over the operations of Chuong Duong Corporation in 2025 as follows:

I STRUCTURE AND MEMBERSHIP OF THE AUDIT COMMITTEE

1. Composition of Members

The composition of the Audit Committee in 2025 is as follows:

- Mr. Nguyen Hoai Nam – Chairperson of the Audit Committee – Dismissed on June 12, 2025.



Mr Robert James Field McPhail
CM of AC - Independent
Member of the BOD
(Appointed on June 12, 2025)



Mr Dao Van Son
Member of AC - Independent
Member of the BOD

The Audit Committee has also established an internal unit, namely the Internal Audit Department ("IAD"), in accordance with Decree No. 05/2019/ND-CP, to directly carry out internal audit activities.



2. Meetings

- In 2025, the AC held 05 regular meetings and conducted various ad-hoc discussions and conference calls to address urgent matters and report on the Company's operations. The members of the AC discussed and reached a high level of consensus on matters relating to the Committee's activities and the implementation of the Company's internal audit function. All matters presented at the meetings were approved with a 100% voting approval rate, including the following:

- Approval of reports on inspection and supervision activities over the Company's business operations.
- Review and evaluation of internal audit reports and post-audit recommendations for the parent company.
- Evaluation and recommendations following internal audit regarding the commitment to repay a loan on behalf of a borrower at BIDV for Construction Joint Stock Company 525.
- Review and evaluation of internal audit reports and recommendations regarding the plan to divest 100% of the Company's capital contribution in Chuong Duong E&C Co., Ltd.
- Review and preparation of summary reports on the activities of the Internal Audit Department and orientation for internal audit activities for the 2026 financial year.

- Members of the Audit Committee attended all meetings of the BOD, timely reporting on the Committee’s activities, identified issues, and related recommendations.
- Participated in multiple meetings with the Board of Management (“BOM”), the Chief Accountant, and the Head of the Internal Audit Department to provide input on the establishment, assessment, and implementation of the Company’s objectives and annual business plan.

II FINANCIAL & OPERATIONAL RESULTS

1. Financial report & Account - Finance phase

- The Audit Committee reviewed the Company’s financial statements for the first, second, third, and fourth quarters, the semi-annual financial statements, and the audited financial statements for 2025.
- Based on the review process and the unqualified opinion issued by the independent auditor, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company. The accounting system complies with the applicable regulations of the Ministry of Finance and the prevailing Vietnamese Accounting Standards (VAS).
- No material misstatements or unreasonable issues were identified in relation to accounting estimates.
- The financial statements were prepared and disclosed in compliance with the Company’s information disclosure regulations and the provisions of the Law on Securities.

Business Performance Results are presented as follows:

Unit: VND billion

No.	Indicators	2024 Actual	2025 Plan	2025 Actual	Achievement	Growth 2025 vs 2024
1	Production value	1,272	3,198	1,348	42%	6%
2	Revenue value	1,168	3,053	1,239	41%	6%
3	Profit value	116	485	208	43%	79%
4	Investment value	201	845	621	74%	209%
5	Capital recovery value	1,644	2,068	1,898	92%	15%

Key issues to note in accounting activities:

- The debt collection process for overdue receivables has not been effective, particularly for receivables related to projects such as the Hau Giang Pineapple Factory, Tay Nguyen General Hospital, Ton Duc Thang University, and Aqua City project.
- The monitoring of employee advance payments has not been sufficiently strict; outstanding current advances have reached a high level.
- Cash flow for business operations is currently insufficient and does not adequately support construction and installation activities.
- The accounting software is outdated and slow in processing, causing difficulties in data entry and affecting the timely preparation of certain management reports.

2. Supervision of the Internal Audit System and Risk Management

- Trong năm 2025, Ban Kiểm toán nội bộ hoạt động chưa thực sự hiệu quả, chưa tập trung vào chức năng trọng tâm của Kiểm toán nội bộ: chưa hoàn thành kế hoạch kiểm toán năm 2025; thực hiện một số công việc chưa đảm bảo yêu cầu, chức năng của Ban KTNB chưa đảm bảo cao nhất trong hoạt động giám sát.
- Internal audit recommendations were generally accepted and implemented by relevant departments through corrective action plans, which were closely monitored by the Internal Audit Department.
- Coordination between the Chief Executive Officer and the Audit Committee in management activities has contributed to enhancing the effectiveness and role of the internal audit function.

3. Activities of the Board of Directors (BOD) and Executive Management

a. Board of Directors

- The AC acknowledges that the corporate governance activities of the BOD have complied with applicable laws, the Company's Charter, resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Regulations on the Organization and Operation of the Board of Directors, and other relevant governance regulations.
- Governance activities have been effectively implemented in alignment with strategic objectives, including the formulation, execution, and supervision of the 2025 business plan. Regular quarterly meetings were conducted to implement business and operational tasks in accordance with applicable regulations.
- During the performance of its duties, the AC has maintained effective coordination with members of the Board of Directors, members of the Executive Management, and relevant managers, and has consistently received their cooperation.

b. Executive Management

- The General Director and Deputy General Directors have performed their duties in accordance with their assigned functions, responsibilities, rights, and obligations, in compliance with applicable laws and internal governance regulations of the Company.
- In a challenging business environment, overall, the Executive Management has clearly understood the BODs' strategic direction, effectively implemented directives, and coordinated actions efficiently to promptly carry out necessary major adjustments. Accordingly, the adjustment of the Company's operational plans, directions, and objectives has been appropriately executed.
- During the year, the Executive Management maintained strict compliance with applicable laws and the Company's commitments, and fully fulfilled obligations to employees and competent authorities.

4. Supervision of Related-Party Transactions

- Transactions between the Company and members of the Board of Directors, management personnel, and related parties have been conducted in a transparent manner, with no indication of self-interest or asset misappropriation. All related-party transactions have been fully disclosed in accordance with applicable regulations.
- No irregularities related to related-party transactions have been identified.

5. Construction and Installation Activities

- Due to a decline in available projects and increasingly intense competition in the construction market, the Company's business operations faced significant challenges. As a result, the Company did not achieve its planned production and revenue targets for 2025.
- Construction activities continued to face financial difficulties, and the recovery of construction-related capital did not meet planned requirements. Some projects experienced delays in meeting contractual schedules due to funding constraints.
- Coordination among departments remained insufficient and not fully synchronized, leading to issues such as overdue bank guarantees at the Pellet Plant project and delayed payments to subcontractors compared to approved payment documentation.

III Assessment of Coordination with the Internal Audit Function

- The independent audit firm, CPA Vietnam Auditing Company Limited, conducted the review of the Company's semi-annual financial statements for 2025 and the audit of the 2025 annual financial statements.
- The Audit Committee reviewed and confirmed the independence of the audit firm, as follows:
 - Economic relationship: The audit firm and its engagement team members have no direct or indirect economic interests in the Company (including no shareholding or lending/borrowing relationships).
 - Non-audit services: Any non-audit advisory services (if any) provided by the firm do not affect its objectivity in expressing opinions on the financial statements.
 - Professional conduct: The audit team strictly complied with professional ethical standards and maintained an appropriate level of professional skepticism throughout the engagement.
- Coordination during the audit process: The auditors promptly informed the Internal Audit Department of any issues, difficulties, or significant misstatements identified during the audit and review process.

IV CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

- To ensure sufficient funding for construction projects, it is necessary to establish a dedicated cash flow plan for construction activities in general and for each project in particular. This plan should clearly define inflows from project owners and outflows for payments to contractors and suppliers. The financing bank should be identified from the outset and maintained throughout the project implementation period to avoid funding shortages and ensure timely project completion. Responsibilities of each department and function should be clearly defined.
- Greater attention should be given to enterprise-wide risk management, including the establishment, implementation, monitoring, and evaluation of operational processes and risk management procedures.
- Internal control activities should be strengthened, and the Internal Audit Department should be adequately staffed in order to improve the effectiveness of the Company's management system and enterprise-wide risk management processes.

V OPERATIONAL ORIENTATION FOR 2026

- Continue to supervise the Executive Management in implementing the recommendations and proposals issued by the Audit Committee/Internal Audit Department.
- Direct and supervise the Internal Audit Department in developing and executing its audit plan, with a focus on areas with potential risks or inefficiencies within the Company and its subsidiaries.
- Perform other duties in accordance with applicable laws, the Company's Charter, and internal regulations.
- Regularly update knowledge on corporate governance, risk management, and updates in the Law on Enterprises and related regulations. In addition, continuously enhance expertise in taxation, accounting, finance, and other sectors related to the Company's production and business activities in order to strengthen understanding and effectively support inspection and supervision duties.
- The above is the report of the Audit Committee on its activities in 2025 and its operational orientation for 2026.

Respectfully submitted!

**INDEPENDENT MEMBER OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE AUDIT COMMITTEE**

REPORT OF THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOD FOR 2025

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 46/TVĐLHĐQT-CDC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

ASSESSMENT REPORT OF THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR 2025

The Independent Member of the BOD of Chương Dương Corporation hereby reports and evaluates the activities of the Board of Directors in 2025 as follows:

I ORGANIZATION OF BOARD OF DIRECTORS MEETINGS

- In 2025, the BOD held 05 periodic and ad-hoc meetings and conducted 35 times of obtaining written opinions from its members (resulting in 67 Resolutions, decisions, and other documents). All Board meetings were attended by all members of the BOD and the AC, in order to stay informed of the Company's operations and provide comments and recommendations for the Board's consideration prior to issuing Resolutions and Decisions.
- Board meetings were convened and conducted according to a defined schedule, with thorough preparation of documents and in compliance with established principles. Meeting contents were discussed, critically reviewed, and carefully assessed by Board members to develop optimal directions and solutions for the Company.
- Matters relating to business strategy, financial strategy, corporate culture, and management system development were thoroughly discussed and closely supervised between the BOD and the Executive Management. The Company's operations were carried out under a clearly defined delegation framework, with timely risk analysis and identification to ensure stability, safety, legal compliance, and achievement of the plans set by the BOD and the Annual General Meeting of Shareholders.
- All decisions of the BOD were approved by majority vote at meetings, and meeting minutes were fully recorded and signed by attending BOD's members.

II Governance and Supervisory Activities

- Overall, the BOD has effectively carried out its supervisory role over the Executive Management, ensuring that the Company's operations remain closely controlled, aligned with strategic directions, and that decisions are promptly adjusted when required by practical circumstances.
- BOD' members participated in both periodic and ad-hoc meetings of the Executive Management. Executive Management decisions were reviewed, critically assessed, and consulted upon by the BOD to identify optimal solutions in the best interests of the Company. Through this process, the BOD has maintained a clear understanding of the Company's operations, promptly identified arising issues, and continuously updated information from actual business conditions.



- The BOD highly appreciates the proactive, flexible, and innovative efforts of the Executive Management and all employees of the Company in implementing business activities, as well as in strengthening internal management practices, thereby enabling the Company to achieve its key performance targets in line with its strategic orientation.
- In 2025, the Company implemented the Long Binh Tan Social Housing project with a total estimated investment of more than VND 1,200 billion, commenced construction of the Social housing project in Cam Le Ward, and completed the documentation for the increase of the Company's charter capital in accordance with the General Meeting's resolution.

III GENERAL ASSESSMENT OF THE BOD' ACTIVITIES

- In 2025, the activities of the BOD were carried out in accordance with the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, and in compliance with the Company's Charter, internal governance regulations, and applicable laws.
- All members of the Board of Directors demonstrated a high sense of responsibility and professionalism, with clearly defined duties and responsibilities, in safeguarding the interests of the Company and exercising their roles with due care.
- The BOD proposed a number of timely and effective solutions that supported the Executive Management in overcoming operational challenges. The BOD also effectively performed its supervisory and control functions to ensure strict compliance with legal requirements, which were fully respected by the Company.
- The Board of Directors and the Executive Management, while not fully achieving the planned targets, recorded satisfactory growth in scale. The Company fulfilled its obligations to the State budget, delivered value to shareholders, and ensured stable income for employees.

INDEPENDENT MEMBER OF THE BOD

➤➤ 2025 PROFIT DISTRIBUTION PLAN AND ALLOCATION AND UTILISATION OF COMPANY FUNDS

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 47/TTr-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PROPOSAL ON THE 2025 PROFIT DISTRIBUTION PLAN

To: The 2026 Annual General Meeting of Shareholders

- Based on the results of the Company's business performance in 2025 as reflected in the consolidated financial statements audited by CPA Vietnam Audit Co., Ltd..

The BOD of Chương Dương Corporation hereby submits to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders for consideration and approval the 2025 profit distribution plan as follows:

Unit: VND million

No.	Description	Amount	Remarks
1	PROFIT BEFORE TAX	20,822	
2	CORPORATE INCOME TAX		
2.1	- Current corporate income tax payable	921	
2.2	- Deferred corporate income tax	-4,035	
3	PROFIT AFTER TAX	15,646	
4	APPROPRIATION TO FUNDS		
4.1	- Bonus and welfare fund (5%)	1,298	
4.2	- Development investment fund (5%)	7,123	
5	RETAINED EARNINGS	14,122	

Retained earnings will be kept to supplement working capital for investment and development activities, increase equity, and enhance the Company's competitiveness and investment capacity. The BOD respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN



NGUYEN NGOC BEN



CHUONG DUONG CORPORATION

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

No.: 48/TTr-HĐQT

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

**REPORT
ON THE APPROPRIATION AND UTILISATION OF COMPANY FUNDS
IN 2025**

Unit: VND million

No.	DESCRIPTION	AMOUNT	REMARKS
I	DEVELOPMENT INVESTMENT FUND		
1	Opening balance as at 01 January 2025	7,123	
2	Additions during the year	0	
3	Utilisation during the period	0	
4	Closing balance as at 31 December 2025	7,123	
II	BONUS AND WELFARE FUND		
1	Opening balance as at 01 January 2025	3,156	
2	Additions during the year	1,594	
3	Utilisation during the period	3,452	
3.1	<i>Welfare Fund</i>		
a	Opening balance as at 01 January 2025	1,096	
b	Additions during the year	527	
c	Utilisation during the period	507	
d	Closing balance of Welfare Fund as at 31 December 2025	1,115	
3.2	<i>Bonus Fund</i>		
a	Opening balance as at 01 January 2025	2,061	
b	Additions during the year	527	
c	Utilisation during the period	2,405	
d	Closing balance of Bonus Fund as at 31 December 2025	183	
4	Total closing balance as at 31 December 2025	1,298	

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN**



NGUYEN NGOC BEN

➤➤ 2025 Audited Financial Statements

CPAVIETNAM

VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED

Office in Hanoi:

1st floor, VG Building, No. 235 Nguyen Trai Str.,
Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121 info@cpvietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpvietnam.vn



No: 163/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

REPORT ON REVIEW OF FINANCIAL INFORMATION

**To: Shareholders
The Board Of Directors, Audit Committee And Board Of Management
Chuong Duong Corporation**

We have reviewed the accompanying consolidated financial statements of Chuong Duong Corporation, which were prepared on 28 March 2026, as set out on pages 06 to pages 58, including the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, and the consolidated statement of income, and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and Notes to the consolidated financial statements.

Responsibility of the Board of Management

The Company's Board General of Directors is responsible for the true and fair preparation and presentation of these consolidated financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements, and for the internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These Standards require us to comply with the Standards and codes of ethics, to plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the Company's consolidated financial statements are free from any significant errors or not.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The audit procedures are selected based on the auditor's judgment, including the assessment of risks of material misstatement in the consolidated financial statements due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design appropriate audit procedures to the actual situation, which is not intended to give an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion of Auditors

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements gives a true and fair view of, in all material respects, the consolidated financial position of Chuong Duong Corporation as of 31 December 2025 and the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the consolidated financial statements in Vietnam.



Nguyen Thi Mai Hoa
Deputy General Director
Audit Practising Registration Certificate
No. 2326-2023-137-1

Letter of authorization No. 08/2026/UQ-CPA VIETNAM dated 02 January 2026 of Chairman

For and on behalf of
CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED
An independent member firm of INPACT
Hanoi, 28 March 2026

Le Thanh Tung Lam
Auditor
Audit Practising Registration Certificate
No. 5475-2026-137-1

CHUONG DUONG CORPORATION
328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 01 - DN/HN
Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of 31 December 2025

ASSETS	Codes	Note	31 December 2025	01 January 2025
			VND	VND
A- CURRENT ASSETS (100 = 110+120+130+140+150)	100		2,642,735,856,908	1,606,697,004,677
I. Cash and cash equivalents	110	5.1	124,826,071,496	23,693,652,340
1. Cash	111		124,826,071,496	12,743,652,340
2. Cash equivalents	112		-	10,950,000,000
II. Short-term financial investments	120	5.2	405,727,001,934	368,964,722,794
1. Trading securities	121		908,159,855	908,159,855
2. Allowances for decline in value of trading securities	122		(182,839,630)	(189,059,630)
3. Held to maturity investments	123		405,001,681,709	368,245,622,569
III. Short-term receivables	130		1,027,150,797,203	865,338,817,827
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	296,743,350,100	218,765,602,312
2. Prepayments to sellers in short-term	132	5.4	467,616,436,303	427,013,317,539
3. Short-term loan receivables	135	5.5	41,907,000,000	56,352,000,000
4. Other short-term receivables	136	5.6	254,773,098,880	198,130,107,000
5. Short-term allowances for doubtful debts	137	5.7	(33,962,859,443)	(34,995,980,387)
6. Shortage of assets awaiting resolution	139		73,771,363	73,771,363
IV. Inventories	140	5.8	1,054,262,130,982	337,990,318,787
1. Inventories	141		1,054,262,130,982	337,990,318,787
V. Other current assets	150		30,769,855,293	10,709,492,929
1. Short-term prepaid expenses	151	5.9	352,260,654	1,018,273,240
2. Deductible value added tax	152		26,659,711,574	6,108,598,832
3. Tax and other receivables from government budget	153	5.10	3,757,883,065	3,582,620,857
B - LONG-TERM ASSETS (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		235,687,216,866	399,335,567,232
I. Long-term receivables	210		1,616,974,571	156,496,158,000
1. Long-term repayments to suppliers	212	5.4	-	138,856,500,000
2. Other long-term receivables	216	5.6	1,616,974,571	17,639,658,000
II. Fixed assets	220		13,753,193,814	12,289,166,804
1. Tangible fixed assets	221	5.11	10,320,786,407	12,289,166,804
- <i>Historicals costs</i>	222		35,610,174,655	37,570,700,456
- <i>Accumulated depreciation</i>	223		(25,289,388,248)	(25,281,533,652)
2. Finance lease fixed assets	224	5.12	3,432,407,407	-
- <i>Historical costs</i>	225		3,648,148,148	-
- <i>Accumulated depreciation</i>	226		(215,740,741)	-
III. Investment properties	230	5.13	35,383,547,805	37,237,596,336
1. Historical costs	231		65,399,019,982	65,399,041,982
2. Accumulated depreciation	232		(30,015,472,177)	(28,161,445,646)
IV. Long-term assets in progress	240		35,739,363,697	119,870,710,830
1. Long-term work in progress	241	5.14	34,556,143,992	119,780,086,830
2. Construction in progress	242		1,183,219,705	90,624,000
V. Long-term investments	250	5.2	142,416,395,171	71,847,288,275
1. Investments in joint ventures and associates	252		141,876,395,171	71,847,288,275
2. Investments in equity of other entities	253		540,000,000	-
VI. Other long-term assets	260		6,777,741,808	1,594,646,987
1. Long-term prepaid expenses	261	5.9	2,269,961,759	1,074,057,488
2. Deferred income tax assets	262	5.15	4,507,780,049	520,589,499
TOTAL ASSETS (270= 100+200)	270		2,878,423,073,774	2,006,032,571,909



CHUONG DUONG CORPORATION
328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 01 - DN/HN
Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)
As of 31 December 2025

RESOURCES	Codes	Notes	31 December 2025	01 January 2025
			VND	VND
C- LIABILITIES (300 = 310+330)	300		2,071,219,775,218	1,549,513,931,564
I. Short-term liabilities	310		1,137,337,530,295	1,176,618,475,106
1. Short-term trade payables	311	5.16	71,361,537,508	100,117,710,850
2. Short-term prepayments from customers	312	5.17	93,546,774,740	47,173,792,583
3. Taxes and other payables to government budget	313	5.10	13,290,757,132	10,627,213,331
4. Payables to employees	314		9,457,335,201	6,012,111,733
5. Short-term accrued expenses	315	5.18	152,357,603,422	124,137,400,905
6. Short-term unearned revenues	318	5.20	-	7,881,241,771
6. Other short-term payments	319	5.19	19,714,800,780	17,670,023,242
7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	5.22	767,859,332,227	851,391,691,406
8. Short-term provisions	321	5.21	8,451,085,432	8,451,085,432
9. Bonus and welfare fund	322		1,298,303,853	3,156,203,853
II. Long-term liabilities	330		933,882,244,923	372,895,456,458
1. Long-term trade payables	331	5.16	66,089,230,560	52,004,581,301
2. Long-term repayments from customers	332	5.17	93,577,237,437	96,656,710,279
3. Long-term accrued expenses	333	5.18	30,000,000,000	30,000,000,000
4. Long-term unearned revenues	336	5.20	152,667,727	152,667,727
5. Other long-term payables	337	5.19	6,713,621,906	6,742,356,832
6. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	5.22	734,229,070,053	184,170,857,773
7. Deferred income tax payables	341	5.15	2,221,024,198	2,268,889,504
8. Long-term provisions	342	5.21	899,393,042	899,393,042
D- OWNERS' EQUITY (400 = 410+430)	400		807,203,298,556	456,518,640,345
I- Owners' equity	410	5.23	807,203,298,556	456,518,640,345
1. Contributed capital	411		527,726,610,000	219,887,160,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		527,726,610,000	219,887,160,000
2. Capital surplus	412		21,425,616,000	14,318,909,600
3. Development and investment funds	418		7,122,974,468	7,122,974,468
4. Undistributed profit after tax	421		14,122,341,288	82,882,826,813
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		(1,156,638,742)	58,835,288,391
- Undistributed profit after tax for the current period	421b		15,278,980,030	24,047,538,422
5. Non-controlling interests	429		236,805,756,800	132,306,769,464
II- Funding sources and other funds	430		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440 = 300+400)	440		2,878,423,073,774	2,006,032,571,909

Ho Chi Minh City, 28 March 2026

Preparer

Cao Thi Thanh Hieu

Chief Accountant

Huynh Hoang Hoai Han

General Director



Van Minh Hoang



CHUONG DUONG CORPORATION
328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 02 - DN/HN
Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
1. Revenues from sales and services rendered	01	6.1	1,239,988,995,113	1,168,778,153,337
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenues from sales and services rendered (10 = 01-02)	10		1,239,988,995,113	1,168,778,153,337
4. Costs of goods sold	11	6.2	1,189,904,755,929	1,100,691,473,489
5. Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		50,084,239,184	68,086,679,848
6. Financial income	21	6.3	52,864,454,400	37,822,325,892
7. Financial expenses	22	6.4	59,249,066,529	64,206,445,190
<i>In which: Interest expenses</i>	23		57,515,298,477	60,765,723,085
8. Shares of profit or loss from joint ventures, associates	24		2,872,294,909	1,789,211,388
9. Selling expenses	25	6.5	127,381,335	1,472,197,062
10. General administrative expenses	26	6.6	26,480,941,219	38,489,332,004
11. Net profits from operating activities {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		19,963,599,410	3,530,242,872
12. Other income	31	6.7	2,517,585,069	9,138,202,604
13. Other expenses	32	6.7	1,659,121,115	996,450,144
14. Other profits (40 = 31-32)	40	6.7	858,463,954	8,141,752,460
15. Total net profit before tax (50 = 30+40)	50		20,822,063,364	11,671,995,332
16. Current corporate income tax expenses	51	6.8	9,210,175,164	6,235,448,567
17. Deferred corporate income tax expenses	52	6.9	(4,035,055,856)	(17,888,955,901)
18. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		15,646,944,056	23,325,502,666
19. Profits after tax attributable to parent	61		15,278,980,030	24,047,538,422
20. Profits after tax attributable to non-controlling interests	62		367,964,026	(722,035,756)
21. Basic earnings per share	70	6.10	354	1,046
22. Diluted earnings per share	71	6.10	159	523

Ho Chi Minh City, 28 March 2026

Preparer

Cao Thi Thanh Hieu

Chief Accountant

Huynh Hoang Hoai Han

General Director

Van Minh Hoang

CHUONG DUONG CORPORATION
 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward
 Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 03 - DN/HN
 Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
 Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		20,822,063,364	11,671,995,332
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		5,817,500,930	8,389,910,350
- Provisions	03		(940,044,124)	2,403,233,991
- Gains (losses) on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		98,585,498	104,273,121
- Gains (losses) on investing activities	05		(37,611,272,686)	(24,899,229,579)
- Interest expenses	06		57,515,298,477	60,765,723,085
3. Operating profit before changes in working capital	08		45,702,131,459	58,435,906,300
- Increase (decrease) in receivables	09		(95,762,331,846)	(803,377,958,454)
- Increase (decrease) in inventories	10		(655,388,244,959)	(160,471,584,649)
- Increase (decrease) in payables	11		152,431,194,125	315,693,156,428
- Increase (decrease) in prepaid expenses	12		(610,699,103)	3,392,550,807
- Interest paid	14		(52,787,532,648)	(58,062,417,225)
- Corporate income tax paid	15		(4,209,405,264)	(5,918,147,206)
- Other payments on operating activities	17		(1,769,400,000)	(2,524,850,000)
<i>Net cash flows from operating activities</i>	20		<i>(612,394,288,236)</i>	<i>(652,833,343,999)</i>
II. Cash flows from investing activities				
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(652,650,000)	(469,217,273)
2. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(394,256,059,140)	(244,420,153,708)
3. Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24		314,695,000,000	206,487,785,619
4. Expenditures on equity investments in other entities	25		(67,792,500,000)	(44,946,728,322)
5. Proceeds from equity investment in other entities	26		26,894,959,907	25,700,000,002
6. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		27,132,431,541	23,236,138,637
<i>Net cash flows from investing activities</i>	30		<i>(93,978,817,692)</i>	<i>(34,412,175,045)</i>

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

CHUONG DUONG CORPORATION
328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 03 - DN/HN
Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (Continued)
(Indirect method)

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
III. Cash flows from financial activities				
1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	31		335,796,776,000	148,700,000,000
2. Proceeds from borrowings	33		1,806,637,456,087	1,539,951,278,033
3. Repayment of principal	34		(1,334,167,909,911)	(1,093,863,644,405)
4. Repayment of financial principal	35		(760,797,092)	(448,875,000)
5. Dividends and profits paid to owners	36		-	(4,633,873,200)
<i>Net cash flows from financial activities</i>	40		807,505,525,084	589,704,885,428
Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)	50		101,132,419,156	(97,540,633,616)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		23,693,652,340	121,234,285,956
Cash and cash equivalents at the end of the period (70 = 50+60)	70	5.1	124,826,071,496	23,693,652,340

Ho Chi Minh City, 28 March 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Cao Thi Thanh Hieu

Huynh Hoang Hoai Han

Van Minh Hoang

19/1
TY
H
AI
NA
01

BOARD OF DIRECTORS' PROPOSALS

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 49/TTr-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PROPOSAL

"Re: Remuneration of the Board of Directors"

To: The 2026 Annual General Meeting of Shareholders

- Pursuant to The Law on Enterprises 2020;
- Pursuant to The Charter of Organization and Operations of Chuong Duong Corporation;
- Pursuant to The 2025 business performance and the 2026 business plan;
- Pursuant to Resolution of the Board of Directors No. 38/NQ-HĐQT dated April 28, 2026 on the approval of matters to be submitted to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders;
- Pursuant to The consensus of the members of the Board of Directors of Chuong Duong Corporation.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the remuneration of the Board of Directors for 2025, as follows:

I Report on Board of Directors' Remuneration for 2025

Total remuneration of the Board of Directors : VND 720,000,000

II Remuneration Plan for the Board of Directors for 2026

- 1. Total remuneration of the Board of Directors** : VND 1,620,000,000
 - 1.1. Chairman of the Board of Directors : VND 30 million/month
 - 1.2. Member of the Board of Directors : VND 20 million/month/position
 - 1.3. Person in charge of Corporate Governance. : VND 15 million/month/position
 - 1.4. Secretary to the Board of Directors : VND 10 million/month/position
- 2. Work allowances for the Board of Directors** : VND 2,400,000,000/year
(Applicable to the Chairperson of the Audit Committee and full-time Members of the Board of Directors)

III Bonus for the Board of Directors for 2026

- If profit after tax reaches $\geq 80\%$ of the planned target, the bonus for the Board of Directors shall be 1% of profit after tax;
- If profit after tax reaches $\geq 60\%$ to below 80% of the planned target, the bonus shall be VND 1,000,000,000;

The Board of Directors respectfully submits this for the General Meeting of Shareholders' consideration and approval.

Respectfully submitted,

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN**



NGUYEN NGOC BEN

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 50/TTr-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PROPOSAL

“Re: Dividend distribution plan for 2025”

To: The 2026 Annual General Meeting of Shareholders

- Pursuant to The Law on Enterprises 2020;
- Pursuant to The Charter of Organization and Operations of Chuong Duong Corporation;
- Pursuant to Resolution of the Board of Directors No. 38/NQ-HĐQT dated April 28, 2026 on the approval of matters to be submitted to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders-

The Board of Directors of Chuong Duong Corporation proposes that the 2026 Annual General Meeting of Shareholders consider and approve the dividend distribution plan for 2025 as follows:

1. In order to support the Company's strategy for innovation in business operations in 2026 and the following years, the Board of Directors proposes not to declare dividends for 2025.
2. Profit after tax (after appropriations to funds) shall be retained to supplement working capital, support investment and development activities, increase equity, and enhance the Company's competitiveness.

The Board of Directors respectfully submits this for the General Meeting of Shareholders' consideration and approval.

Respectfully submitted,

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN**



NGUYEN NGOC BEN

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 51/TTr-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PROPOSAL

“Re: Amendments to the Company’s Charter and Internal Corporate Governance Regulations”

To: The 2026 Annual General Meeting of Shareholders

- Pursuant to The Law on Enterprises 2020;
- Pursuant to The Law on Securities 2019 and its amending and supplementing documents;
- Pursuant to The Charter of Organization and Operations of Chuong Duong Corporation;
- Pursuant to Resolution of the Board of Directors No. 38/NQ-HĐQT dated April 28, 2026 on the approval of matters to be submitted to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders;
- Pursuant to The operational performance and development needs of Chuong Duong Corporation.

The Board of Directors of Chuong Duong Corporation hereby proposes that the 2026 Annual General Meeting of Shareholders consider and approve the amendments and supplements to the Company’s Charter and the Internal Corporate Governance Regulations to align with the Company’s business and operational conditions.

Further details are available on the Company’s website at www.chuongduongcorp.vn.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Respectfully submitted,

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN**



NGUYEN NGOC BEN

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 52/TTr-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PROPOSAL

“Re: Report on the use of proceeds from the 2025 public share offering”

To: Shareholders of Chuong Duong Corporation

Pursuant to:

- *The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14, passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, and its implementing and amending documents;*
- *The Law on Securities No. 54/2019/QH14, passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, and its amending documents;*
- *Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government, detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;*
- *Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025, amending and supplementing a number of articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities;*
- *Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance, guiding certain aspects of securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and deregistration of public company status;*
- *Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 of the Ministry of Finance, amending and supplementing a number of articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 issued by the Minister of Finance, guiding certain aspects of securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and deregistration of public company status;*
- *The Charter of Organization and Operations of Chuong Duong Corporation (“the Company”);*
- *Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders No. 80/NQ-DHDCD dated April 15, 2024;*

The Board of Directors (“BOD”) hereby reports to the General Meeting of Shareholders (“GMS”) on the use of proceeds from the additional public offering of shares to existing shareholders, as approved under Resolution of the 2024 AGM No. 80/NQ-DHDCD dated April 15, 2024. Further details are available on the Company’s website at www.chuongduongcorp.vn.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN**



NGUYEN NGOC BEN

CHUONG DUONG CORPORATION

No.: 53/TTr-HĐQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independent - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PROPOSAL

“Re: Selection of an audit firm for the 2026 Financial Statements”

To: The 2026 Annual General Meeting of Shareholders

- Pursuant to The Law on Enterprises 2020;
- Pursuant to The Charter of Organization and Operations of Chuong Duong Corporation;
- Pursuant to The qualifications and experience of audit firms providing audit services to listed companies;
- Pursuant to Resolution of the Board of Directors No. ___/NQ-BOD dated April 28, 2026 on the approval of matters to be submitted to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders-
- Pursuant to The list of audit firms approved by the State Securities Commission of Vietnam (SSC) for 2026;

The Board of Directors proposes that the 2026 Annual General Meeting of Shareholders authorize the Board of Directors to select one (01) audit firm from the list of audit firms approved by the SSC to audit the Company's 2026 Financial Statements.

The Board of Directors respectfully submits this for the General Meeting of Shareholders' consideration and approval.

Respectfully submitted,

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN**



NGUYEN NGOC BEN

CHUONG DUONG CORPORATION

No: /NQ-ĐHĐCĐ

DRAFT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh City, May 26, 2026

RESOLUTION
ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2026

- Pursuant to The Law on Enterprises 2020;
- Pursuant to The Charter of Organization and Operations of Chuong Duong Corporation;
- Pursuant to The Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders dated May 26, 2026.

Chuong Duong Corporation convened the 2025 Annual General Meeting of Shareholders at 9:00 A.M. on May 26, 2025, at Pullman SaiGon Center – 148 Tran Hung Dao, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City, in compliance with all procedures and formalities as prescribed by applicable laws.

The Meeting was attended by ___ shareholders, representing _____ shares, accounting for ___% of the total voting shares.

**THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
OF CHUONG DUONG CORPORATION
RESOLVES**

1. The General Meeting of Shareholders approves in full the Report on the 2025 business performance and the 2026 business plan of Chuong Duong Corporation, with details as follows:

a. 2025 business performance:

The approval voting ratio is ___% of the total voting shares at the Meeting. The key financial indicators are as follows:

No.	Indicator	Unit	2025 Plan	2025 Actual	Achievement Rate (%)
1	OUTPUT VALUE	VND million	3,198,000	1,348,818	42%
1	REVENUE	VND million	3,053,000	1,239,989	41%
3	INVESTMENT VALUE	VND million	845,000	621,619	74%
4	PROFIT BEFORE TAX	VND million	48,500	20,822	43%

b. 2026 business plan:

The approval voting ratio is ___% of the total voting shares at the Meeting. The key financial indicators are as follows:

No.	Key Indicators	Unit	2025 Actual	2026 Plan	Growth of 2026 Plan vs. 2025 Actual (%)
1	OUTPUT VALUE	VND million	1,348,818	3,590,000	166%
1	REVENUE	VND million	1,239,989	3,502,000	182%
3	INVESTMENT VALUE	VND million	621,619	2,892,000	365%
4	PROFIT BEFORE TAX	VND million	20,822	169,000	712%
5	DIVIDEND	%			

2. The General Meeting of Shareholders approves the Report on the supervisory activities of the Board of Directors in 2025 and the orientation for the 2026 operational plan, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting.

3. The General Meeting of Shareholders approves in full the Report on the review of the 2025 business and operational performance conducted by the Audit Committee and the Independent Member of the Board of Directors, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting.

4. The General Meeting of Shareholders approves the audited Financial Statements for 2025 and the profit distribution plan for 2025, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting.

No.	Description	Unit	Amount
1	PROFIT BEFORE TAX	VND million	20,822
2	CORPORATE INCOME TAX	VND million	9,210
3	APPROPRIATIONS TO FUNDS	VND million	8,421
3.1	- Bonus and Welfare Fund (5%)	VND million	1,298
3.2	- Development Investment Fund (5%)	VND million	7,123
4	RETAINED EARNINGS	VND million	14,122

5. The General Meeting of Shareholders approves the remuneration plan for the Board of Directors for 2026, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting, as follows:

- Chairman of the Board of Directors : VND 30 million/month/position
- Member of the Board of Directors : VND 20 million/month
- Person in charge of Corporate Governance : VND 15 million/month

- Secretary to the Board of Directors : VND 10 million/month/position
- Allowance for Independent Members of the BOD : VND 2,400,000,000/year
- Bonus for Members of the Board of Directors:
 - If profit after tax reaches $\geq 80\%$ of the planned target: bonus equal to 1% of profit after tax;
 - If profit after tax reaches $\geq 60\%$ to 80% of the planned target: bonus of VND 1 billion;*(In accordance with Proposal No. 49/TTr-HĐQT dated April 28, 2026)*

6. The General Meeting of Shareholders approves the Proposal on the dividend distribution plan for 2025, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting, as follows:

- In order to support the Company's strategy for innovation in business operations in 2026 and the following years, the Board of Directors submits to the General Meeting of Shareholders for approval not to declare dividends for 2025.
- Profit after tax (after appropriations to funds) shall be retained to supplement working capital, increase equity, enhance competitiveness, and support the Company's investment and development.

(In accordance with Proposal No. 50/TTr-HĐQT dated April 28, 2026)

7. The General Meeting of Shareholders approves the Proposal on amendments to the Company's Charter, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting.

(In accordance with Proposal No. 51/TTr-HĐQT dated April 28, 2026)

8. The General Meeting of Shareholders approves the Report on the use of proceeds from the Company's charter capital increase conducted pursuant to the Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting.

(In accordance with Proposal No. 52/TTr-HĐQT dated April 28, 2026)

9. The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to select one (01) audit firm from the list of audit firms approved by the State Securities Commission of Vietnam (SSC) to audit the Company's 2026 Financial Statements, with an approval voting ratio of ___% of the total voting shares at the Meeting.

(In accordance with Proposal No. 53/TTr-HĐQT dated April 28, 2026)

The General Meeting of Shareholders assigns the Board of Directors of Chuong Duong Corporation to organize and implement the matters and contents approved by the Meeting. This Resolution has been read and approved at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders and shall take effect immediately upon the closing of the Meeting.

The resolution was approved by ___% of the total voting shares.

**ON BEHALF OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**

Recipients:

- Shareholders
- Members of the BOD
- Board of Management
- Filed at the Board of Directors /
Company website (CDC)