

Số: 145/CBTT-CDC
No.: 145/CBTT-CDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026
Ho Chi Minh City, April 17, 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@cdccorp.vn - Website: https://chuongduongcorp.vn

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

Báo cáo Thường niên 2025 của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Annual Report 2025 of Chuong Duong Corporation.

III. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/04/2026 tại đường dẫn <https://chuongduongcorp.vn> /This information was published on the company's website on April 17, 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:

Báo cáo Thường niên 2025/
Annual Report 2025.

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

VƯỜN MÌNH
BỨC PHÁ
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



08 - 39

40 - 71

72 - 89

THÔNG TIN CHUNG

- 8 Thông tin khái quát
- 10 Quá trình hình thành và phát triển
- 12 Danh hiệu & Giải thưởng
- 14 Các Dự án tiêu biểu
- 26 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 28 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 32 Các Công ty con, công ty liên kết
- 36 Các rủi ro

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 40 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 42 Tổ chức và nhân sự
- 60 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 62 Tình hình tài chính
- 66 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 68 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 74 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 78 Tình hình tài sản
- 80 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 82 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 86 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 88 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



90 - 115

98 - 111

116 - 175

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

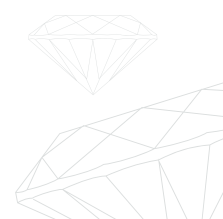
- 92 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty
- 94 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty
- 96 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 98 Hội đồng quản trị
- 104 Ủy ban kiểm toán
- 106 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 116 Thông tin về công ty
- 114 Báo cáo của Ban TGD
- 116 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 118 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 121 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 122 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 124 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



>> NHỮNG CON SỐ
ẤN TƯỢNG NĂM 2025

TỔNG TÀI SẢN
2.878
TỶ ĐỒNG

TÀI SẢN DÀI HẠN
235,7
TỶ ĐỒNG

VỐN ĐIỀU LỆ
527,7
TRIỆU ĐỒNG

DOANH THU THUẦN
1.239
TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
20,8
TỶ ĐỒNG

GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ
621,6
TỶ ĐỒNG





THÔNG TIN CHUNG

- 1 Thông tin khái quát
- 2 Quá trình hình thành và phát triển
- 3 Danh hiệu & Giải thưởng
- 4 Các Dự án tiêu biểu
- 5 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 6 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 7 Các Công ty con, công ty liên kết
- 8 Các rủi ro



◀ 01



TỔNG QUAN

☉ Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
☉ Vốn điều lệ	527.726.610.000 đồng
☉ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	807.203.298.556 đồng
☉ Địa chỉ	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
☉ Điện thoại	(84.28) 3836 7734
☉ Fax	(84.28) 3836 0582
☉ Website	www.chuongduongcorp.vn
☉ Mã cổ phiếu	CDC
☉ Giấy CNĐKKD	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303146167 (số cũ: 4103002011) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và do Sở Tài chính TP.HCM cấp đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025.

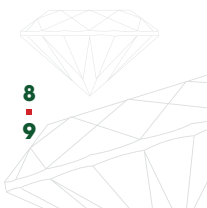


GIỚI THIỆU



Công Ty Cổ Phần Chương Dương (viết tắt là Chương Dương Corp.), có truyền thống lâu đời tại Việt Nam, tiền thân là hãng Eiffel Asia – một nhánh của hãng Eiffel (Cộng Hoà Pháp). Từ năm 1975 Eiffel Asia được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam và đã trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu ở khu vực phía Nam.

Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, công ty đã có tên gọi là: Xí nghiệp lắp máy, Công ty Xây Lắp, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lắp Chương Dương và nay là Công ty Cổ phần Chương Dương.



» LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2007

Ngày 01/11/2007, Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CDC.

Năm 2007, dự án Central Garden đã được chính thức đưa vào hoạt động gồm:

Cao ốc văn phòng 9 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng gần 4.050 m², hầm để xe 1.000 m²

Tổ hợp căn hộ cao cấp và dịch vụ thương mại gồm 3 khối Sun, Sun Rise, Sun Shine, Tổng diện tích sàn xây dựng gần 57.900 m² gồm 380 căn hộ cao cấp với tiện nghi tốt nhất, diện tích mỗi căn từ 72 m² đến 180 m² và hầm xe 4.500 m²

2003

Ngày 20/11/2003, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương (ACIC) được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp (theo quyết định số 1589/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1990

Ngày 04/12/1990, đổi tên Xí nghiệp Lắp máy thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 thành Công ty Xây lắp, theo quyết định 847/BXD-TCLĐ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1980

Ngày 08/01/1980, thành lập Xí nghiệp Lắp Máy trên cơ sở hợp nhất Xí nghiệp Xây Dựng Số 2 và Xí nghiệp Lắp máy điện nước thuộc Tổng Công ty Số 1, theo Quyết định số 141-TCT/TCCB của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1.

1978

Ngày 21/01/1978, thành lập Xí nghiệp Xây dựng Số 2 trực thuộc Công ty Xây dựng số 8 trụ sở tại 225 Bến Chương Dương, Quận 1, TP.HCM theo quyết định số 156/BXD-TCCB của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng

Trước 1975

Hãng Eiffel Asia - Chi nhánh hãng Eiffel (Cộng hoà Pháp)



2014

Công ty phát hành cổ phiếu trả cổ tức, tăng vốn điều lệ lên 157,064 tỷ đồng.

Năm 2014, Dự án Tân Hương Tower đã được đưa vào sử dụng năm 2014 gồm 02 Block A và B cao 21 tầng với tầng hầm để xe. Tầng 1 và tầng 2 là khu Trung tâm thương mại - dịch vụ, nhà trẻ... Tòa nhà có 360 căn hộ, diện tích từ 49,1 m² - 116,7 m²

2011

Công ty phát hành cổ phiếu trả cổ tức, tăng vốn điều lệ lên 149,857 tỷ đồng

2010

- Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cho cán bộ công nhân viên, tăng vốn điều lệ lên 124,657 tỷ đồng.

- Ngày 13/09/2010, 2.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM

2009

Ngày 26/03/2009, Công ty được đổi tên thành **Công ty Cổ phần Chương Dương** (CDC), theo quyết định số 92A/QĐ - ĐHCĐ - ACIC của Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Chương Dương

2025

Công ty đã tiến hành chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ lên 439,774 tỷ đồng.

Công ty tiếp tục tiến hành chia cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn thặng dư của Công ty, tăng vốn điều lệ lên 527,726 tỷ đồng.

Năm 2025, Dự án Nhà ở xã hội tại Khu Đất Chung Cư Số 3 Thuộc Khu B - Khu Dân Cư Nam Cầu Cẩm Lệ (Eco Residence Đà Nẵng) đã được khởi công. Tổng vốn đầu tư dự án là 1.015 tỷ VNĐ. Quy mô xây dựng bao gồm tổ hợp 3 khối tháp cao 15 tầng nổi, 1 tầng hầm với 830 căn hộ.

Dự án NOXH Long Bình Tân (Eco Residence) tại P.Long Hưng - Đồng Nai triển khai đúng tiến độ để bàn giao khách hàng vào T12/2026.

2024

Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân (Eco Residence) tại P. Long Bình Tân - TP.Biên Hòa (P.Long Hưng - Đồng Nai hiện nay) khởi công. Dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích 1,4 ha với 1.098 căn hộ gồm 03 block (20 tầng và 01 tầng hầm đậu xe dt 9,500m²). Tổng giá trị đầu tư: 1,387 tỷ đồng. Thời gian bàn giao dự kiến vào cuối năm 2026.

2022

Năm 2022, Dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home đã được đưa vào sử dụng, gồm 05 block chung cư cao 12 tầng; 01 trung tâm thương mại; 01 trường học, 01 công viên Tổng diện tích đất dự án: 26.340 m²; Tổng diện tích đất xây dựng chung cư: 11.258 m². Tổng số căn hộ: 1.201 căn.

2020

Công ty đã tiến hành chia cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn thặng dư của Công ty, tăng vốn điều lệ lên 219,887 tỷ đồng.

>> DANH HIỆU & GIẢI THƯỞNG

CÁC GIẢI THƯỞNG & THÀNH TỰU

HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG I



HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG 2



HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG 3





CỜ THI ĐUA BỘ XÂY DỰNG NĂM 2016

BẰNG KHEN

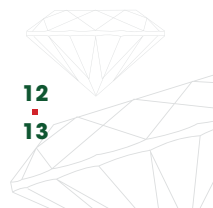
Một cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh Hùng Lao Động, một cá nhân được trao tặng Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ;

BẰNG KHEN

Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Các huy chương vàng chất lượng cao và bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng, cụ thể:

» Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam đã trao huy chương vàng chất lượng cao cho các công trình: dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Trường An, giàn giáo thép xây tô, vi kéo thép khẩu độ 40,8m, nhà máy thủy điện Thác Mơ, nhà máy thủy điện Trị An, nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố;

» Mitsubishi Heavy Industry Ltd đánh giá nhà máy điện Phú Mỹ 1 đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao.



>> CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

CENTRAL GARDEN





Khu phức hợp Cao Ốc Văn phòng - Trung tâm thương mại - Căn hộ Central Garden

KHU CAO ỐC PHỨC HỢP CENTRAL GARDEN

Quy mô

Nhà văn phòng có tổng diện tích sàn 4.238m² với 10 tầng bao gồm 01 tầng trệt và 09 lầu với 01 tầng hầm rộng 1.000m² ; Khu chung cư cao 22 tầng với 385 căn hộ cao cấp, 02 tầng làm trung tâm thương mại và 01 tầng hầm để xe rộng 4.200m² . Tổng diện tích sàn 46.600m².

Giá trị đầu tư

400
tỷ đồng

Dự án đã hoàn thiện và bàn giao

385
căn hộ cao cấp

Thông tin dự án

Vị trí	328 Võ Văn Kiệt, P.Cầu Ông Lãnh, TP. HCM
Loại hình sản phẩm	Căn hộ - Thương mại - Văn phòng
Tổng diện tích sàn	46.600m ²
Tổng sản phẩm	385 căn hộ

>> CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)



Giá trị đầu tư
400
tỷ đồng

TÂN HƯƠNG TOWER

Thông tin dự án

Tên dự án	Cao Ốc Căn Hộ Tân Hương
Địa điểm	118 Tân Hương, P. Phú Thọ Hòa, TP. HCM
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Chương Dương
Quy mô	02 Block cao 21 tầng với tầng hầm để xe. Tầng 1-2 là Trung tâm thương mại - dịch vụ, nhà trẻ. Tổng số 360 căn hộ.



CHƯƠNG DƯƠNG HOME

Thông tin dự án

Tên dự án	Nhà ở xã hội Chương Dương Home
Địa điểm	34 Đường số 12, P. Thủ Đức, TP. HCM
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Chương Dương
Quy mô	05 block chung cư cao 12 tầng, 01 trung tâm thương mại, 01 trường học và 01 công viên. Tổng số căn hộ: 1.201 căn.

Giá trị đầu tư

1.000
tỷ đồng

>> CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)



KHU DÂN CƯ ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN

Thông tin dự án

Tên dự án	Khu Dân cư Đông Cầu Hương An
Địa điểm	Xã Xuân Phú, TP. Đà Nẵng
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Chương Dương
Quy mô	22,4 ha, mật độ xây dựng: 32%

Giá trị đầu tư
650
tỷ đồng



KHU ĐÔ THỊ CENTRAL GARDEN 2

Thông tin dự án

Tên dự án	Khu Đô Thị Central Garden 2
Địa điểm	Đường Phan Văn Hớn, X. Hóc Môn, TP. HCM
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Chương Dương
Quy mô	13,5 ha, mật độ xây dựng: 40%

Giá trị đầu tư

8.100
tỷ đồng



» CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

(tiếp theo)



Giá trị đầu tư
280
tỷ đồng

CẢNG QUỐC TẾ LONG SƠN

Thông tin dự án

Tên dự án	Xử lý nền và hạ tầng kho WH3 Cảng Quốc tế Long Sơn
Địa điểm	Xã Long Sơn, TP.HCM
Chủ đầu tư	Công ty CP Cảng Quốc tế Long Sơn
Hạng mục thi công	Xử lý nền và hạ tầng toàn bộ dự án
Thời gian bàn giao	GĐ1: 2024, đang thi công GĐ2

NHÀ MÁY LIÊN DOANH CHẾ BIẾN VIÊN NÉN GỖ



CẦU NHỖN TRẠCH



➤ CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

DỰ ÁN NHÀ XÃ HỘI LONG BÌNH TÂN ECO RESIDENCE





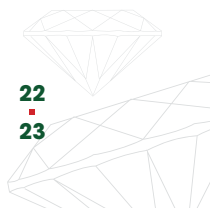
Giá trị đầu tư

1.387

tỷ đồng

Thông tin dự án

Vị trí	52 Nguyễn Văn Tố, P. Long Hưng, Đồng Nai
Loại hình sản phẩm	Nhà ở xã hội
Quy mô	1,4 ha
Tổng sản phẩm	1.098 căn hộ
Tiến độ dự án	Đang thi công đúng tiến độ



➤ CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

DỰ ÁN NHÀ XÃ HỘI NAM CẦU CẨM LỆ ECO RESIDENCE ĐÀ NẴNG





Giá trị đầu tư

1.015

tỷ đồng

Thông tin dự án

Vị trí	229 Võ Thành Vỹ, P.Hòa Xuân, TP. Đà Nẵng
Loại hình sản phẩm	Nhà ở xã hội
Quy mô	1,4 ha
Tổng sản phẩm	719 căn hộ
Tiến độ dự án	Đang ép cọc thử

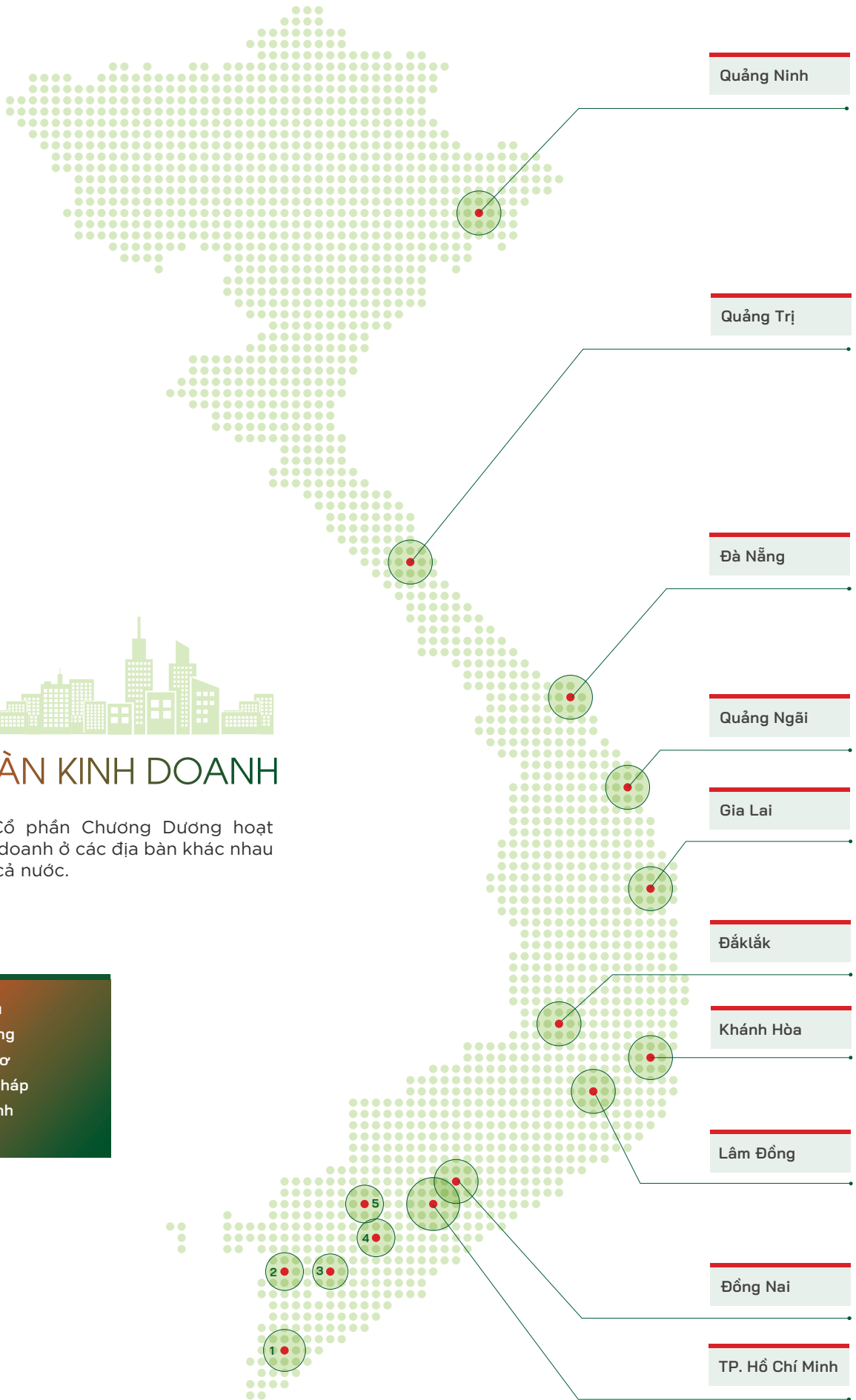
Ngành nghề và ĐỊA BÀN KINH DOANH



Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	4933
2	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
3	Giáo dục tiểu học	8520
4	Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)	3700
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy	4290
6	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy	4321
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường, bến cảng, sân bay). Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0.4KV đến 110KV. Đóng và ép cọc.	4210
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn.	4663
9	Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn	2511
10	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý nhà cao tầng. Dịch vụ sàn GD bất động sản. Tư vấn, môi giới bất động sản.	6820
11	Xây dựng nhà để ở.	4101
12	Xây dựng nhà không để ở.	4102
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
14	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	7110
15	Xây dựng công trình đường bộ.	4212

STT	Tên ngành	Mã ngành
16	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.	7730
17	Xây dựng công trình điện.	4221
18	Xây dựng công trình đường sắt.	4211
19	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.	2395
20	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.	4222
21	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.	4223
22	Xây dựng công trình công ích khác.	4229
23	Xây dựng công trình thủy (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)	4291
24	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. (không hoạt động tại trụ sở).	0810
25	Phá dỡ (trừ phá dỡ tàu biển đã qua sử dụng)	4311
26	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ kinh doanh bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác) (không hoạt động tại trụ sở)	4662
27	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản).	4322
29	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
30	Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không).	5224
31	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
32	Giáo dục nhà trẻ	8511
33	Giáo dục mẫu giáo	8512
34	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở)	2396
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
36	Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở)	8521
37	Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở)	8522
38	Sản xuất điện (không hoạt động tại trụ sở)	3511
39	Giáo dục trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở)	8523
40	Truyền tải và phân phối điện	3512
41	Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện	



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Công ty Cổ phần Chương Dương hoạt động kinh doanh ở các địa bàn khác nhau trên khắp cả nước.

- 1 Cà Mau
- 2 An Giang
- 3 Cần Thơ
- 4 Đồng Tháp
- 5 Tây Ninh

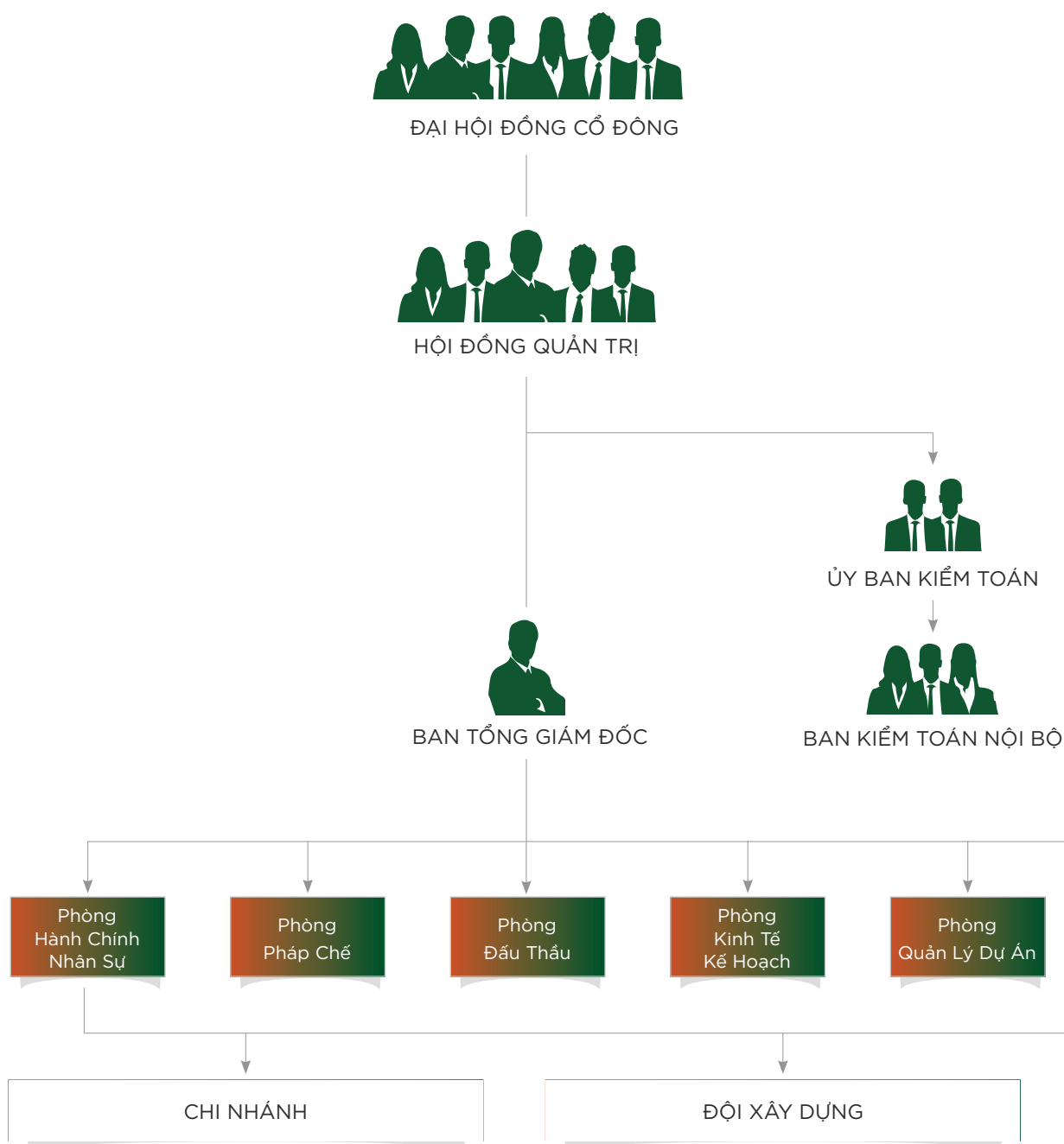


THÔNG TIN VỀ **MÔ HÌNH QUẢN TRỊ**
TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ



>> THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị

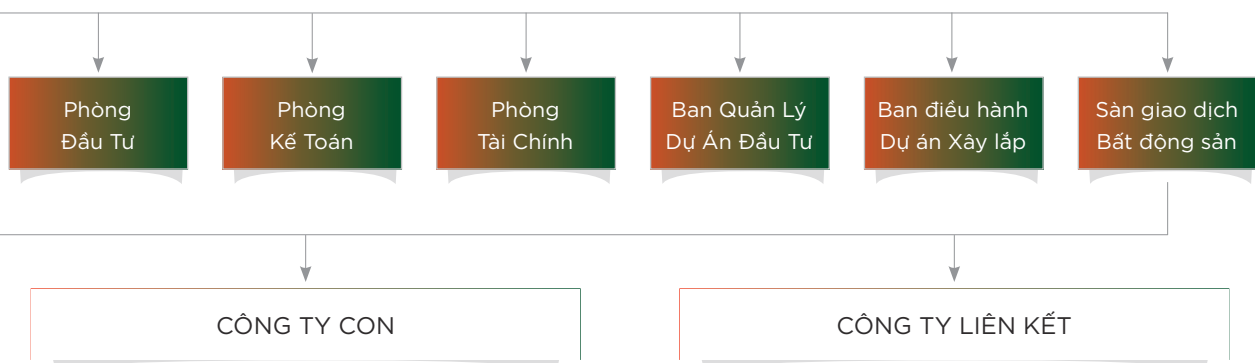
Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định; Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông tất cả những vấn đề quản lý công ty theo Điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

Ủy ban kiểm toán

Ủy ban Kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng Quản trị. Ủy ban Kiểm toán chịu trách nhiệm rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro, giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty và thực hiện các hoạt động giám sát khác nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm; là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về trách nhiệm điều hành Công ty.



>> CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương

Địa chỉ : 328 Võ Văn Kiệt, phường
Cầu Ông Lãnh, TP.HCM

Mã số DN : 0313948258

Đăng ký lần đầu : 03/08/2016

Vốn điều lệ : 13.218.000.000 đồng

Lĩnh vực
kinh doanh : Gia công chế tạo các sản
phẩm kết cấu thép tiêu
chuẩn và phi tiêu chuẩn

TỶ LỆ SỞ HỮU: 100%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 100%

Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương - Serland

Địa chỉ : Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số
328-330 Võ Văn Kiệt, P.
Cầu Ông Lãnh, TP.HCM

Mã số DN : 0316733606

Đăng ký lần đầu : 05/03/2021

Vốn điều lệ : 10.000.000.000 đồng

Lĩnh vực
kinh doanh : Cung cấp các dịch vụ
quản lý tòa nhà

TỶ LỆ SỞ HỮU: 100%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 100%

Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1 (i)

Địa chỉ : 76/50 Lê Văn Phan, P.Phú
Thọ Hòa, TP.HCM

Mã số DN : 0304817876

Đăng ký lần đầu : 12/01/2007

Vốn điều lệ : 1.300.000.000 đồng

Lĩnh vực
kinh doanh : Xây dựng dân dụng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 66,67%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 66,67%

Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)

Địa chỉ : 328 Võ Văn Kiệt, phường
Cầu Ông Lãnh, TP.HCM

Mã số DN : 0310363370

Đăng ký lần đầu : 05/10/2010

Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng

Lĩnh vực
kinh doanh : Xây dựng dân dụng và cung
cấp dịch vụ trang trí nội thất

TỶ LỆ SỞ HỮU: 39,93%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 90%



Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

Địa chỉ : C5, KDC Quang Vinh, KP
: Cây Chàm, phường Trần
Biên, tỉnh Đồng Nai

Mã số DN : 3603953569

Đăng ký lần
đầu : 20/03/2024

Vốn điều lệ : 455.000.000.000 đồng

Lĩnh vực
kinh doanh : Kinh doanh bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU: 50,84%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 50,84%



>> CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo) CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty CP Xây dựng Công trình 525

Địa chỉ	: 673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng
Mã số DN	: 0400413354
Đăng ký lần đầu	: 06/03/2002
Vốn điều lệ	: 68.834.680.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Xây dựng công trình hạ tầng giao thông cầu cảng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 33,55%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 33,55%

Công ty CP Thương mại Chương Dương

Địa chỉ	: Lầu 9, tòa nhà VP Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
Mã số DN	: 0304807042
Đăng ký lần đầu	: 11/03/2010
Vốn điều lệ	: 20.000.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 21%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 21%

Công ty Cổ phần Thép Nam Việt

Địa chỉ	: S0302b, Tầng 3 Khu DVTM Central Garden - 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
Mã số DN	: 0304918218
Đăng ký lần đầu	: 09/04/2007
Vốn điều lệ	: 5.000.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Xây dựng dân dụng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 26%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 26%

Công ty CP Chương Dương Homeland - Đà Nẵng

Địa chỉ	: 673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng
Mã số DN	: 0304807042
Đăng ký lần đầu	: 18/7/2025
Vốn điều lệ	: 213.500.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Kinh doanh bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU: 31,5%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 31,5%

(i) Các công ty con này đã tạm ngưng hoạt động

01 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu trở thành doanh nghiệp xây dựng chuyên nghiệp, và có vị thế trên thị trường, Công ty đã đặt ra các mục tiêu chủ yếu, chi tiết sau:

+ Tập trung vào hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên hàng năm, nhằm đảm bảo hiệu suất và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh.

+ Tiếp tục nỗ lực hoàn tất công tác đòi nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2023 trở về trước, nhằm tăng cường nguồn lực và cải thiện tình hình tài chính và tổ chức triển khai thực hiện đầu dự án căn hộ Nhà ở xã hội Long Bình Tân (Đồng Nai), nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ (Đà Nẵng) đảm bảo tiến độ, tìm kiếm tối thiểu 01 dự án bất động sản Nhà ở xã hội mới trong năm 2026, nhằm đóng góp vào việc giải quyết vấn đề nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng.

+ Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2024 - 2028, với tầm nhìn đến năm 2040, nhằm định hình và phát triển bền vững cho tương lai.

+ Duy trì và phát triển thế mạnh kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng sẽ mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và tăng cường cạnh tranh.

+ Đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty, nhằm tối ưu hóa quy trình và nâng cao hiệu suất làm việc.

02 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Công ty luôn hướng đến mục tiêu phát triển chung cho toàn xã hội và mang lại lợi ích cao nhất cho khách hàng, bằng cách cam kết duy trì và nâng cao chất lượng sản phẩm của mình.

Nhằm gia tăng giá trị thương hiệu và phát triển bền vững, Công ty luôn chú trọng trong việc quản trị hiệu quả và đảm bảo chất lượng quản lý.

Con người luôn là nguồn lực quan trọng nhất trong hoạt động của mọi tổ chức, vậy nên, Công ty thường xuyên đưa ra các chính sách ưu đãi, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống về mặt vật chất lẫn tinh thần cho toàn thể người lao động.

Tập trung phát triển, mở rộng thị phần trong lĩnh vực xây dựng nhà ở cho phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình tại các đô thị.



Công ty chú trọng vào uy tín để tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường, đồng thời tích cực khai thác những điểm mạnh của mình trong lĩnh vực Bất động sản và nhận thầu xây dựng.

03 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Trong ngành xây dựng, là ngành nghề ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh là rất cao. Môi trường làm việc thường xuyên phải đối mặt với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quy trình như hàn, cắt cũng như khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan. Chính vì lẽ đó, việc giữ gìn vệ sinh công trình và hạn chế tác động đến môi trường luôn được Công ty chú trọng.

Công ty đã đề xuất và thực hiện kế hoạch sử dụng các thiết bị thân thiện với môi trường, cùng việc quản lý việc sử dụng công cụ, trang thiết bị một cách hợp lý hơn, nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường. Bằng cách này, Công ty mong muốn góp phần làm cho quá trình xây dựng không chỉ hiệu quả mà còn bảo vệ được môi trường xung quanh.

Ngoài ra, Chương Dương không chỉ chú trọng đến việc bảo vệ môi trường mà còn quan tâm sâu sắc đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động và cộng đồng. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động hỗ trợ, giúp đỡ những gia đình có hoàn cảnh khó khăn, nhằm mang lại sự ấm no và niềm vui cho mọi người, từ đó tạo ra một môi trường làm việc tích cực và lòng tin mạnh mẽ trong cộng đồng.



CÁC RỦI RO

Công ty cổ phần Chương Dương luôn chủ động trong việc nhìn nhận và đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng đến quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ đó, Công ty đưa ra các biện pháp, chiến lược nhằm khắc phục, giảm thiểu rủi ro và duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.

RỦI RO VỀ KINH TẾ



Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái và các yếu tố vĩ mô khác. Những yếu tố này có tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Sự biến động bất thường của các yếu tố vĩ mô có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng, đặc biệt đối với các ngành nhạy cảm như xây dựng và bất động sản.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng phát triển của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Trong những năm gần đây, kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp. Bước sang năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực nhờ các chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, đặc biệt trong việc thúc đẩy đầu tư công, hỗ trợ doanh nghiệp và kích thích tiêu dùng nội địa. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn chịu tác động từ các yếu tố bên ngoài như biến động địa chính trị, xu hướng thắt chặt tiền tệ tại một số quốc gia và áp lực lạm phát toàn cầu.

Năm 2025, tăng trưởng GDP của Việt Nam ước đạt khoảng 8,02%, cao hơn so với năm trước. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tiếp tục đóng vai trò động lực chính, khu vực dịch vụ phục hồi mạnh mẽ, trong khi khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản duy trì mức tăng trưởng ổn định.

Kinh tế nước ta dần phục hồi, với nhiều tín hiệu tích cực qua từng quý, mặc dù vẫn còn tồn tại những khó khăn nhất định. Doanh nghiệp phải đối mặt với nhiều thách thức do nhu cầu thị trường phục hồi chưa đồng đều, chi phí tài chính còn cao và khả năng tiếp cận vốn vẫn còn hạn chế ở một số lĩnh vực.

Tình hình doanh nghiệp trong năm 2025 có sự cải thiện so với năm trước, số doanh nghiệp gia nhập và quay trở lại thị trường tăng. Tuy nhiên, số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường vẫn ở mức đáng lưu ý, phản ánh môi trường kinh doanh chưa hoàn toàn ổn định.

Chỉ số PMI ngành sản xuất trong năm 2025 có xu hướng cải thiện, cho thấy dấu hiệu phục hồi của hoạt động sản xuất, tuy nhiên vẫn dao động quanh ngưỡng trung tính, thể hiện sự phục hồi chưa thực sự bền vững.

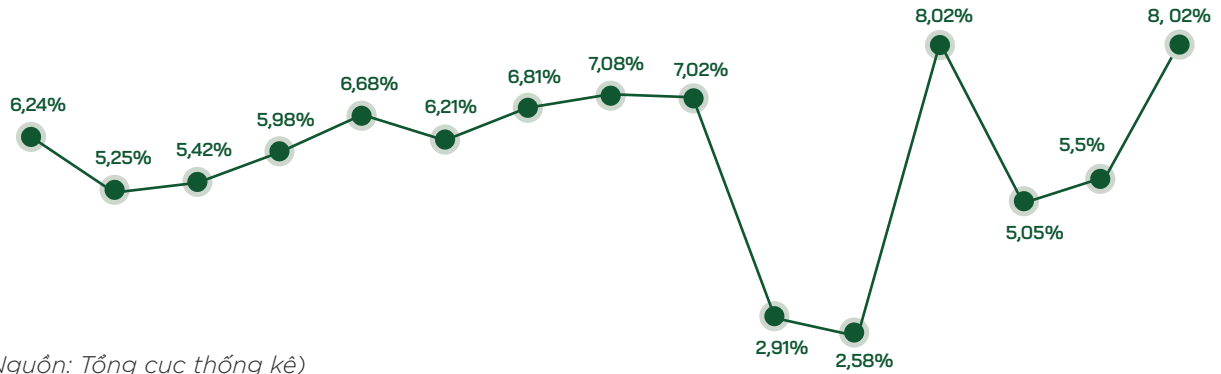
Trong năm 2025, khu vực doanh nghiệp tiếp tục chịu ảnh hưởng từ biến động chi phí đầu vào, đặc biệt là giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí logistics và lãi suất. Đồng thời, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng còn chậm, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và tiêu thụ dự án.

Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu, thiên tai và các yếu tố môi trường cũng tác động đến hoạt động sản xuất, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng và phát triển hạ tầng.

Những diễn biến của nền kinh tế cũng như các ngành, lĩnh vực hoạt động có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi nền kinh tế tăng trưởng ổn định, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của doanh nghiệp. Ngược lại, các biến động tiêu cực của thị trường có thể làm gia tăng rủi ro, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và hoạt động kinh doanh.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các yếu tố kinh tế vĩ mô. Vì vậy, Ban Lãnh đạo Công ty luôn chủ động theo dõi, đánh giá tình hình kinh tế trong và ngoài nước nhằm kịp thời điều chỉnh chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh, đảm bảo thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường và hướng đến phát triển bền vững.

Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hóa lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường.

Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đặc biệt khi kéo theo sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Hiện nay, Việt Nam tiếp tục kiểm soát lạm phát ở mức hợp lý. Năm 2025, lạm phát bình quân ước duy trì 3,21%, phù hợp với mục tiêu điều hành của Chính phủ. Đây là kết quả của việc điều hành linh hoạt chính sách tiền tệ và tài khóa, cũng như sự ổn định của nguồn cung hàng hóa thiết yếu. Việc duy trì lạm phát trong tầm kiểm soát góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, củng cố niềm tin của nhà đầu tư và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sự phối hợp đồng bộ giữa chính sách tiền tệ (CSTT), chính sách tài khóa (CSTK) và các chính

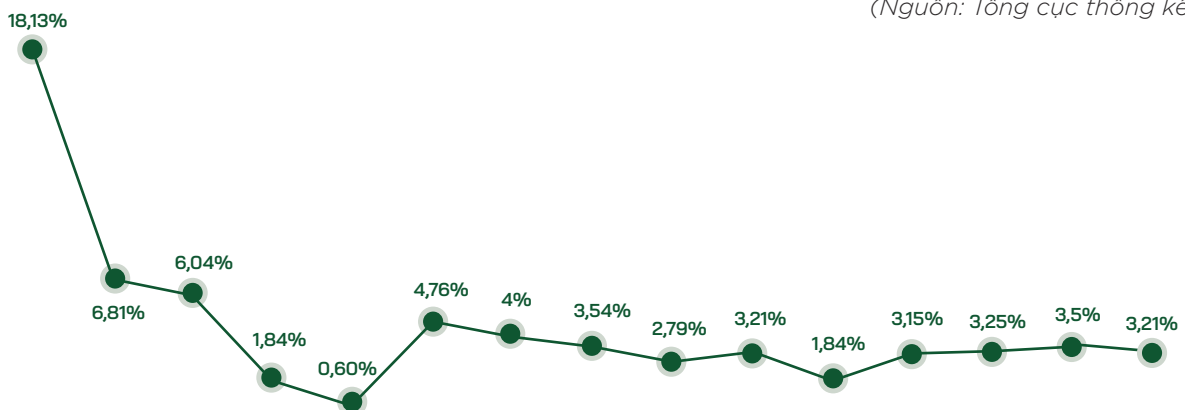
sách kinh tế vĩ mô khác tiếp tục được tăng cường trong năm 2025. Các cơ quan quản lý Nhà nước đã chủ động điều hành giá, kiểm soát nguồn cung, đặc biệt đối với các mặt hàng thiết yếu, đồng thời linh hoạt ứng phó với các biến động từ thị trường quốc tế như giá năng lượng và nguyên vật liệu.

Trong trường hợp lạm phát gia tăng vượt kỳ vọng, chi phí hoạt động của Công ty sẽ chịu áp lực đáng kể, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí vận chuyển và chi phí tài chính. Ngược lại, nếu lạm phát được kiểm soát ổn định, Công ty có điều kiện duy trì mức chi phí hợp lý và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Ngoài ra, biến động lạm phát còn ảnh hưởng đến mặt bằng lãi suất và khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp. Khi lãi suất tăng, chi phí vay vốn sẽ tăng theo, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và khả năng mở rộng sản xuất kinh doanh.

Do đó, nếu Công ty không kịp thời điều chỉnh chiến lược giá, kiểm soát chi phí và thích ứng với biến động thị trường, các yếu tố trên có thể ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh cũng như khả năng cạnh tranh của Công ty. Ban Lãnh đạo Công ty luôn theo dõi sát diễn biến lạm phát và các chính sách điều hành để chủ động đưa ra các giải pháp phù hợp, đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển bền vững.

Tỷ lệ lạm phát qua các năm



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

CÁC RỦI RO

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH VÀ ĐẶC THÙ CỦA CÔNG TY



RỦI RO VỀ KINH TẾ (tiếp theo)

Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của từng doanh nghiệp, mỗi ngành, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp.

Những bất ổn về lạm phát và lãi suất (2008 - 2010) đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển của doanh nghiệp và nền kinh tế, là bài học kinh nghiệm cho Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước. Quan điểm nhất quán, xuyên suốt trong việc điều hành chính sách tài chính, tiền tệ hiện nay của Chính phủ là đảm bảo ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế. Do vậy, rủi ro lãi suất tăng đột biến sẽ khó có thể xảy ra trong thời gian tới.

Lãi suất cho vay doanh nghiệp những năm qua tương đối ổn định và duy trì ở mức thấp, phổ biến ở mức 7% - 8%/năm. Qua đó giảm chi phí lãi vay, hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

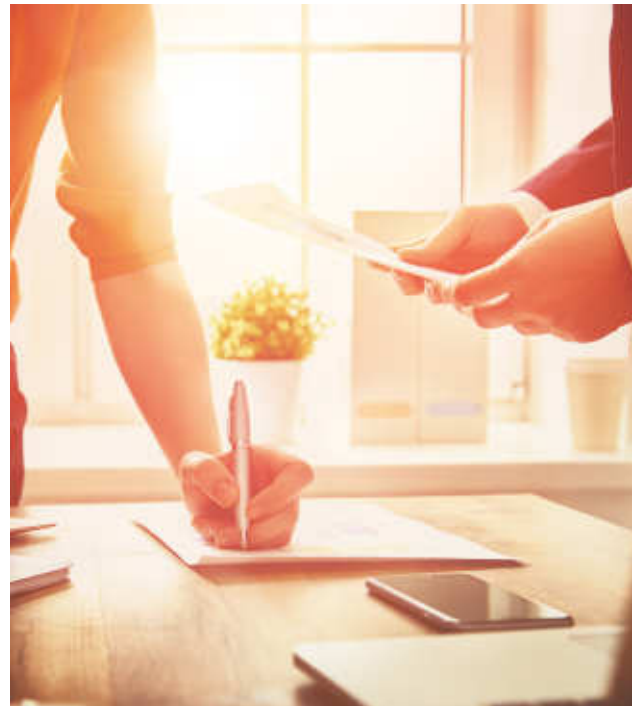
Rủi ro về luật pháp

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

CTCP Chuong Duong hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng... các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Rủi ro nguồn nguyên liệu

Trên 70% nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty Cổ phần Chuong Duong đến từ thép, xi măng, gạch ốp lát,... Tuy nhiên, Công ty chưa chủ động được nguồn cung cấp nguyên vật liệu, mà hoàn toàn phụ thuộc vào các nhà cung cấp. Do đó, sự biến động về giá nguyên vật liệu và tình hình ổn định của nguồn cung là một trong những mối quan tâm chính của Công ty. Việc kiểm soát chi phí nguyên vật liệu khá phức tạp do nguồn cung nguyên vật liệu còn phụ thuộc vào địa điểm dự án. Bên cạnh đó, biến động giá nguyên vật liệu không chỉ phụ thuộc vào ngành công nghiệp sản xuất ra nó mà còn bị ảnh hưởng bởi hoạt động của ngành xây dựng và bất động sản vì đây là thị trường đầu ra chính. Ngoài ra, việc quản lý hàng tồn kho trong tình hình kinh doanh hiện nay cũng cần được Công ty lưu ý thêm.



RỦI RO BỊ CHIẾM DỤNG VỐN



Một đặc thù khác trong ngành xây dựng là phải ứng trước các khoản để thanh toán cho chi phí vật liệu xây dựng và chi phí lao động trong quá trình thi công. Vì vậy, khi nguồn vốn bị chiếm dụng này không được các chủ đầu tư thanh toán theo đúng tiến độ thi công xây lắp sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty. Công ty Cổ phần Chương Dương tối thiểu hóa rủi ro này bằng cách đánh giá kỹ lưỡng tình hình tài chính và khả năng thanh toán của khách hàng trước khi tham gia đấu thầu hay ký hợp đồng dự án. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của các bên.

RỦI RO KINH DOANH



Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mang tính chất đặc thù và có giá trị rất lớn, do đó, việc thực hiện các giao dịch trong ngành xây dựng đòi hỏi Công ty phải trải qua nhiều công đoạn và chứng từ pháp lý phức tạp. Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty phải ứng trước khoản thanh toán cho các chi phí vật liệu xây dựng, chi phí lao động và các chi phí khác. Tuy nhiên, điều này mang lại rủi ro vô cùng lớn đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty khi các chủ đầu tư không thanh toán đúng tiến độ.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty luôn đánh giá và tìm kiếm đối tác uy tín, có trách nhiệm cao và nguồn lực tài chính tốt. Quan hệ với các đối tác có uy tín và tài chính ổn định sẽ giúp Công ty giảm thiểu nguy cơ mất mát và khó khăn trong quản lý tài chính. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu các chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của đôi bên, giảm thiểu rủi ro về việc không nhận được thanh toán đầy đủ và đúng hạn từ phía chủ đầu tư. Điều này giúp Công ty bảo vệ dòng tiền và duy trì ổn định kế hoạch đầu tư trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng.

RỦI RO CẠNH TRANH



Trong quá trình kinh doanh, cạnh tranh là một yếu tố không thể tránh khỏi và đặc biệt quan trọng đối với các doanh nghiệp. Trong ngành xây dựng và bất động sản, môi trường cạnh tranh ngày càng trở nên khắc nghiệt do sự thu hẹp của thị trường và tăng tỷ

lệ cạnh tranh giữa các Công ty. Điều này tạo ra áp lực lớn đối với các doanh nghiệp khi tham gia các gói thầu dự án xây dựng, với sự gia tăng đáng kể về số lượng doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu thầu, khiến cho tỷ lệ trúng thầu giảm.

Để đảm bảo sự đứng vững trên thị trường, Chương Dương Corp. không ngừng tìm kiếm các giải pháp và xây dựng phương án nhằm cải tiến dịch vụ xây dựng và tối ưu hóa các chi phí xây dựng trong gói thầu tham gia, nhằm đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư một cách linh hoạt và hiệu quả. Công ty cũng liên tục nâng cao chất lượng dự án và đưa ra các chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc cạnh tranh. Đồng thời, Chương Dương cũng không ngừng phát triển và áp dụng những chiến lược và công nghệ mới, tạo ra sự khác biệt và độc đáo cho Công ty so với các đối thủ cạnh tranh trong ngành. Những nỗ lực này giúp Công ty duy trì và tăng khả năng cạnh tranh, đồng thời đảm bảo sự thành công và phát triển bền vững trên thị trường cạnh tranh.

RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

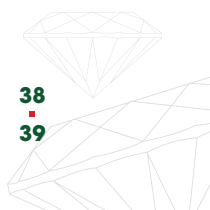


Ngoài những rủi ro đã nêu trên, các rủi ro bất khả kháng không thể đoán trước được như thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ... cũng gây ra những ảnh hưởng vô cùng nghiêm trọng về tài sản và con người. Do đó, Công ty luôn chuẩn bị các công tác phòng ngừa để kịp thời ứng phó, dự báo và theo dõi tình hình để đưa ra những biện pháp khắc phục, giảm thiểu tối đa thiệt hại.

RỦI RO ĐẶC THÙ KHÁC



Là doanh nghiệp hoạt động trong ngành có mức thâm dụng lao động khá cao nên nguồn nhân lực là yếu tố không thể thiếu đối với Công ty Cổ phần Chương Dương. Từ năm 2020 đến nay, nền kinh tế suy thoái do ảnh hưởng của dịch bệnh, các doanh nghiệp lần lượt thực hiện chính sách cắt giảm nhân sự, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Trong nền kinh tế không ngừng vận động lẫn môi trường cạnh tranh khắc nghiệt như hiện nay, việc tăng chi phí nhân công là không thể tránh khỏi.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 2 Tổ chức và nhân sự
- 3 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 4 Tình hình tài chính
- 5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

02



>> TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2025/ Năm 2024
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.168.778	1.239.989	106,09%
	Doanh thu bán hàng	863.361	974.787	112,90%
	Doanh thu xây dựng	213.678	141.876	66,40%
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	21.159	11.851	56,01%
	Doanh thu dịch vụ	70.580	111.475	157,94%
2	Lợi nhuận trước thuế	11.671	20.822	178,39%
3	Lợi nhuận sau thuế	23.325	15.646	67,08%



Trong năm 2025, mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn gặp phải nhiều thách thức, nhưng Công ty Cổ phần Chương Dương vẫn duy trì được sự tăng trưởng đáng ghi nhận trong lĩnh vực kinh doanh cốt lõi. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 1.239.989 triệu đồng, tăng 6,09% so với năm 2024. Trong đó, doanh thu bán hàng đạt 974.787 triệu đồng, tăng 12,90%, tiếp tục là động lực chính đóng góp vào tăng trưởng chung. Doanh thu dịch vụ đạt 111.475 triệu đồng, tăng mạnh 57,94%, cho thấy hiệu quả từ việc mở rộng các hoạt động dịch vụ. Tuy nhiên, một số mảng hoạt động ghi nhận sự sụt giảm, như doanh thu xây dựng đạt 141.876 triệu đồng, giảm 33,60%, và doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 11.851 triệu đồng, giảm 43,99% so với năm 2024. Sự biến động này phản ánh những khó khăn chung của thị trường xây dựng và bất động sản trong năm.

Dù vậy, hiệu quả hoạt động của Công ty được cải thiện rõ rệt khi lợi nhuận trước thuế đạt 20.822 triệu đồng, tăng 78,39% so với năm trước, cho thấy nỗ lực kiểm soát chi phí và tối ưu vận hành. Ngược lại, lợi nhuận sau thuế đạt 15.646 triệu đồng, giảm 32,92% so với năm 2024, chủ yếu do ảnh hưởng của các yếu tố chi phí và nghĩa vụ tài chính phát sinh trong kỳ.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 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	500.000	11.851	2%
4	Giá trị kinh doanh khác	145.000	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	450.000	11.851	3%
4	Giá trị doanh thu khác	145.000	111.475	77%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	845.000	621.619	74%
1	Đầu tư dự án BĐS	735.000	618.219	84%
2	Đầu tư M&A	100.000	-	-
3	Đầu tư máy móc thiết bị	10.000	3.400	34%
IV	LỢI NHUẬN	48.500	20.822	43%
1	Lợi nhuận trước thuế	48.500	20.822	43%

Năm 2025, các chỉ tiêu thực hiện của Công ty nhìn chung chưa đạt kế hoạch đề ra, với giá trị sản lượng đạt 42% và doanh thu đạt 41%, phản ánh những khó khăn trong triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt ở lĩnh vực xây lắp và bất động sản. Tuy nhiên, một số mảng như kinh doanh thương mại và đầu tư vẫn duy trì mức thực hiện tương đối, góp phần giúp lợi nhuận trước thuế đạt 43% kế hoạch.

Ban lãnh đạo Công ty bằng nhiều giải pháp, chính sách khác nhau, đã vô cùng nỗ lực để khắc phục khó khăn, tuy nhiên kết quả đạt được không như kỳ vọng, cụ thể:

- » Giá trị sản lượng: 1.348.818 triệu đồng, đạt 42% kế hoạch;
- » Giá trị doanh thu: 1.239.989 triệu đồng, đạt 41% kế hoạch;
- » Giá trị đầu tư: 621.619 triệu đồng, đạt 74% kế hoạch;
- » Giá trị lợi nhuận: 20.882 triệu đồng, đạt 43% kế hoạch.



>> TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Ngọc Bến	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Robert James Field McPhail	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
4	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị



Ông **NGUYỄN NGỌC BỀN**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày sinh: 10/12/1982
Trình độ chuyên môn: Thạc Sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác

- » **2005 - 2016**
Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Trí Tuệ Việt
- » **2008 - 2016**
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bảo Quân
- » **10/2016 - 2018**
Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP
- » **2018 - 2022**
Chủ tịch Công ty KSD Việt Nam
- » **2022 - 12/2023**
Chuyên gia cao cấp Công ty CP Chương Dương
- » **12/2023 đến nay**
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chương Dương

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
1. Nguyễn Hoàng	Bố ruột	4.800	0,009%

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Ngọc Bền và những người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Bền: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
110.000.000 đồng	1.445.000.000 đồng	1.455.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông VẦN MINH HOÀNG

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 05/03/1964
Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính tổng hợp

Quá trình công tác	» 1988 - 1991 : Kế toán tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
	» 1991 - 1996 : Kế toán Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Nam - TCT Thuốc lá VN
	» 1996 - 2000 : Kế toán tại CDC
	» 2000 - 2006 : Phó phòng TCKT của CDC
	» 2006 - 2007 : Kế toán trưởng của CDC
	» 2007 - 2011 : Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng của CDC
	» 2011 - 2017 : Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng của CDC
	» 2017 - 3/2020 : Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC
	» 3/2020 - 12/2020 : Phó Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC
	» 12/2020 - nay : Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC

» 3/2024 - nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland
--

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 1.365.772 cổ phiếu (chiếm 2,59% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 1.365.772 cổ phiếu (chiếm 2,59% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
1. Nguyễn Thị Loan Anh	Mẹ vợ	846.247	1,61 %

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- » Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Văn Minh Hoàng và những người có liên quan của ông Văn Minh Hoàng: không có
- » Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	
1.140.670.522 đồng	1.256.086.000 đồng	1.240.000.000 đồng	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
			không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có
Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông ROBERT JAMES FIELD MCPHAIL

Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy Ban Kiểm Toán

Ngày sinh: 10/04/1947
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

- Quá trình công tác**
- » **1965-1970** : Học tại Đại học Aberdeen (Scotland), tốt nghiệp với bằng MA (Ordinary Degree) chuyên ngành kinh tế, kế toán và luật
 - » **1970-1973** : Hoàn tất chương trình đào tạo và trở thành Kế toán viên Công chứng (CA) tại Viện Kế toán Công chứng Scotland (ICAS)
 - » **1970-2007** : Đồng sáng lập và Giám đốc Điều hành tại Deloitte Emerging Markets Group (Anh, Bỉ, Canada, Hoa Kỳ)
 - » **2007 - nay** : Sáng lập và Giám đốc Điều hành tại Volta Associates và sau đó là Volta Associates Pte Ltd (Singapore)
 - » **T4/2025 - nay** : Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Chủ tịch UBKT

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Chủ tịch UBKT Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)

» Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)

» Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Robert James Field McPhail và những người có liên quan của ông Robert James Field McPhail: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0	0	0	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông ĐÀO VĂN SƠN

Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 18/03/1977
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

- » **09/2000 - 01/2018** : Trưởng phòng Vật tư, Thành viên Ban Kiểm Soát của Công ty Cổ Phần Bê Tông Biên Hòa
- » **01/2018 - 04/2021** : Trưởng phòng Vật tư của Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng số 1 Mê Kông
- » **04/2021 - 11/2022** : Giám đốc tại Công ty CP Thương mại Chương Dương
- » **12/2022 - 04/2023** : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Chương Dương. Giám đốc tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương
- » **05/2023 - 03/2024** : Giám đốc tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương
- » **03/2024 - nay** : Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương
- » **04/2024 - nay** : Thành viên HĐQT; thành viên Ủy ban kiểm toán

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ủy ban kiểm toán của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đào Văn Sơn và những người có liên quan của ông Đào Văn Sơn: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	
0	55.000.000 đồng	90.000.000 đồng	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
			không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ngày sinh: 09/12/1975
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế quốc tế, Luật sư

Quá trình công tác

- » **T8/1997 - T7/2007**
Phó Giám đốc Trung tâm tư vấn đầu tư và thương mại tại Công ty XNK Thiết bị toàn bộ và Kỹ thuật (Technoimport) trực thuộc Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương)
- » **T7/2007 - T9/2007**
Trợ lý Phòng Hành chính phụ trách pháp chế tại Văn phòng đại diện Công ty Sumitomo Corporation
- » **T10/2007 - T10/2025**
Giám đốc Phòng Pháp chế và Quản lý rủi ro tại Công ty TNHH Sumitomo Corporation Việt Nam
- » **2017**
Được cấp Chứng chỉ hành nghề Luật sư, gia nhập Đoàn Luật sư Hà Nội
- » **T9/2025 - nay**
Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- » Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Vũ Linh Chi và những người có liên quan của bà Vũ Linh Chi: không có
- » Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	
0 đồng	0	250.000.000 đồng	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
			không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

> TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
DANH SÁCH THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

DANH SÁCH THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Ông Robert James Field McPhail (Chi tiết tại trang 45)

Ông Đào Văn Sơn (Chi tiết tại trang 46)



>> TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

EST. 1975
CHƯƠNG DƯƠNG CORP.

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
2	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân	Kế toán trưởng

Ông Văn Minh Hoàng (Chi tiết tại trang 44)



Ông **PHẠM SĨ NHƯ NHIÊN**

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 13/03/1978
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp

Quá trình công tác

- » **04/2001 - 11/2002** : Kỹ sư trưởng của Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
- » **12/2002 - 12/2003** : Chỉ huy phó của Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
- » **01/2004 - 05/2006** : Chỉ huy trưởng của Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14; Công ty CP Xây dựng và kinh doanh nhà Cửu Long
- » **12/2006 - 03/2008** : Chỉ huy phó của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
- » **04/2008 - 12/2012** : Chỉ huy trưởng của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
- » **01/2013 - 04/2022** : Giám đốc Dự án của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
- » **05/2023 đến nay** : Phó Tổng Giám đốc của CDC

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Phạm Sĩ Như Nhiên và những người có liên quan của ông Phạm Sĩ Như Nhiên: không có

- » Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
387.477.783 đồng	648.913.000 đồng	660.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông **MAI XUÂN CHIÊM**

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 02/06/1982
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Kỹ sư Trắc địa

Quá trình công tác

- » **09/2007-10/2009**
Kỹ sư trắc địa
- » **11/2009-05/2013**
Nhân viên P.PTDA & QLĐT
- » **06/2013-03/2016**
Phó phòng P.PTDA & QLĐT
- » **03/2016-03/2017**
Phó phòng - Phụ trách P.PTDA & QLĐT
- » **04/2017-01/2024**
Trưởng phòng Đầu tư
- » **02/2024 đến nay**
Phó Tổng Giám đốc của CDC

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 209.390 cổ phiếu (chiếm 0,40% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 209.390 cổ phiếu (chiếm 0,40% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Mai Xuân Chiêm và những người có liên quan của ông Mai Xuân Chiêm: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0	632.000.000 đồng	710.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông LÊ ANH TRUNG

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 05/10/1977
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật

Quá trình công tác

- » **08/2000 - 05/2006** : Cán bộ kỹ thuật, Trưởng phòng kỹ thuật (2002) Công ty Công Trình Đường thủy miền Nam
- » **04/2006 - 11/2007** : Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án đại lộ Đông Tây và Môi trường nước TP. HCM
- » **12/2007 - 08/2008** : Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án KCN Hàm Kiếm II
- » **09/2008 - 2019** : Giám đốc Kinh tế - Kỹ thuật (nay là phòng Quản lý dự án xây lắp)
- » **06/2019 - 09/2021** : Phó Tổng giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Fico - Corea
- » **9/2021 đến 09/2024** : Phó Tổng giám đốc của Công ty CP XDCT 525
- » **10/2024 - nay** : Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ nắm giữ tại TSCP: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP XDCT 525
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 1.920 cổ phiếu (chiếm 0,0036% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 1.920 cổ phiếu (chiếm 0,0036% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
1. Lương Thị Hồng Thảo	Mẹ ruột	4.838	0,009%

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Lê Anh Trung và những người có liên quan của ông Lê Anh Trung: không có.

- » Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0	200.000.000 đồng	550.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Bà HUỖNH HOÀNG HOÀI HÂN

Kế toán trưởng

Ngày sinh: 30/09/1990
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế (Kế toán - Kiểm toán)

Quá trình công tác

- » **T09/2011 - T02/2013**
Thư ký Kế toán - Công ty TNHH Thương Mại Gia Hiển
- » **T04/2013 - T03/2017**
Kế toán viên - Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Giao thông Tài Lộc
- » **T04/2017 - T04/2019**
Kế toán trưởng - Công ty TNHH Thiết bị Tomko
- » **T04/2019 - T06/2024**
Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Xây dựng Cơ điện Lê Nguyên
- » **T09/2024 đến nay**
Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương Mại Chương Dương
- » **T05/2025 đến nay**
Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ nắm giữ tại TCTP: Kế toán trưởng của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty CP TM Chương Dương
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: Không có
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân và những người có liên quan của Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân: không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

>> TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Năm 2025, số lượng lao động của Công ty là 339 người, với cơ cấu người lao động cụ thể như sau:

Cơ cấu lao động của Công ty

Tiêu chí	31/12/2023	31/12/2024	30/12/2025
I. Phân theo trình độ	245	339	202
Đại học và trên Đại học	108	126	157
Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	27	30	20
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	34	69	08
Lao động phổ thông	76	114	17
II. Phân theo chức năng	245	339	202
Lao động trực tiếp	142	225	89
Lao động gián tiếp	103	114	113

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người) Cty Mẹ	161	174	73	202
Thu nhập bình quân (đồng/ người/tháng)	15.000.000	18.200.000	19.500.000	20.700.000



>> TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo) CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



TỔNG SỐ LƯỢNG
NHÂN SỰ CÔNG
TY ĐẾN CUỐI
NĂM 2025

202 NGƯỜI

Về tuyển dụng

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn tìm kiếm những nhân tài có năng lực và trình độ cao, trong quá trình tuyển dụng, nhằm đảm bảo hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Công ty không chỉ tập trung vào việc tuyển dụng những nhân viên có kỹ năng chuyên môn tốt mà còn quan tâm đến các yếu tố khác như tính cẩn trọng, tinh thần trách nhiệm và khả năng làm việc nhóm.

Trong trường hợp những nhân viên gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp nghiêm minh để xử lý vi phạm kỷ cương và kỷ luật. Điều này không chỉ giúp giải quyết vấn đề nội bộ mà còn làm gương, tạo ra một môi trường làm việc công bằng và minh bạch. Đồng thời, việc loại bỏ những yếu tố tiêu cực này cũng mở ra cơ hội cho những nhân viên mới, giúp tạo dựng một đội ngũ lao động chất lượng và đầy đủ năng lực.

Khi tiến hành tuyển dụng cán bộ và công nhân viên, Công ty chú trọng vào việc lựa chọn những ứng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và đáp ứng đủ điều kiện công việc. Điều này giúp đảm bảo rằng Công ty có đội ngũ nhân viên đồng đều, có thể đáp ứng được mọi yêu cầu và thách thức trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Về đào tạo

Trước khi tiến hành thi công các dự án xây dựng, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đặt mục tiêu hàng đầu là đảm bảo an toàn lao động cho tất cả công nhân. Để đạt được điều này, Công ty không chỉ tập trung vào việc cung cấp trang thiết bị bảo hộ cá nhân mà còn chú trọng vào việc huấn luyện và đào tạo an toàn lao động cho toàn bộ nhân viên. Điều này giúp tạo ra một môi trường làm việc an toàn và đảm bảo sức khỏe cho tất cả các thành viên trong đội ngũ lao động.

Ngoài việc chú trọng vào an toàn lao động, Công ty cũng tăng cường áp dụng chính sách đào tạo và bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của nhân viên. Bằng cách này, Công ty đảm bảo rằng nguồn nhân lực của mình có đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết để thực hiện các công việc xây dựng một cách chuyên nghiệp và hiệu quả.

Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo định kỳ, cung cấp cơ hội cho cán bộ công nhân viên tham gia và cải thiện về kỹ năng chuyên môn, sơ cứu và kiến thức pháp luật liên quan. Điều này giúp nâng cao năng lực làm việc của nhân viên, đồng thời đảm bảo rằng họ luôn cập nhật và tuân thủ các quy định pháp luật mới nhất trong lĩnh vực xây dựng. Nhờ vào những hoạt động đào tạo này, Công ty không chỉ tạo ra một đội ngũ nhân viên có trình độ cao mà còn nâng cao khả năng cạnh tranh và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp trong thị trường xây dựng.



Ông Văn Minh Hoàng - Tổng Giám đốc CDC

Môi trường công việc

Công ty Cổ phần Chương Dương không chỉ là nơi làm việc mà còn là một môi trường chuyên nghiệp và an toàn cho người lao động. Việc đảm bảo an toàn trong môi trường làm việc được đặt lên hàng đầu, vì vậy những khu vực đang thi công nguy hiểm luôn được trang bị biển báo hiệu cần thiết, giúp công nhân có thể chủ động trong việc phòng ngừa tai nạn. Đồng thời, các khu vực nguy hiểm chỉ được thi công khi tuân thủ các tiêu chí an toàn của Công ty, nhằm đảm bảo sự an toàn cho mọi người lao động.

Bên cạnh đó, với tính chất công việc nguy hiểm và yêu cầu sự phối hợp cao, Công ty luôn chú trọng vào việc gắn kết người lao động, tạo ra một môi trường làm việc văn minh và đoàn kết. Sự đoàn kết này không chỉ giúp tăng cường hiệu suất làm việc mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các dự án xây dựng một cách an toàn và hiệu quả. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty tổ chức làm việc theo thời gian quy định của pháp luật. Nhưng do tính chất, đặc thù công việc hoặc khi có yêu cầu về tiến độ Công ty có thể yêu cầu người lao động trong Công ty làm thêm ngoài giờ và thực hiện chế độ đãi ngộ thỏa đáng. Nghỉ Lễ, Tết, ốm đau, thai sản: Người lao động được nghỉ theo quy định của pháp luật. Các chế độ trợ cấp trong thời gian nghỉ ốm, nghỉ thai sản cũng được đảm bảo đầy đủ theo quy định của Nhà nước.

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kinh nghiệm và trình độ chuyên môn của cán bộ công nhân viên nhằm ghi nhận đúng năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo ra động lực khuyến khích mỗi cá nhân phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Công ty cũng thường xuyên thực hiện đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả công tác và thực hiện bình xét, xếp loại lao động hàng tháng theo KPIs để áp dụng chính sách chi trả lương thưởng phù hợp cho từng vị trí công việc. Hằng năm, Công ty thực hiện tổng kết và tuyên dương, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc và đóng góp nhiều cho Công ty.

Ngoài ra, để quan tâm đến sức khỏe tinh thần lẫn thể chất, Công ty thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức những chuyến du lịch, sinh nhật... cho toàn thể nhân viên Công ty.



>> TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN THI CÔNG NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN NĂM 2025
I	GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công ty Mẹ)	1.716.662	240.842
1	Công trình đã thực hiện, đã quyết toán, đang thu hồi vốn		
1.1	Khu liên hợp TĐTT tỉnh Bạc Liêu	33.714	166
1.2	Nhà liên kế (12 căn) - Long Hậu	26.147	12.254
1.3	Bồn chứa LPG Thị Vải	29.992	5.809
1.4	Tỉnh ủy Bình Định	13.041	5.587
2	Công trình đã thực hiện, đang quyết toán thu hồi vốn		
2.1	Aqua Riverside City	91.368	-
2.2	Trung tâm hội nghị Phật Giáo Quốc Tế	30.000	1.420
2.3	Văn phòng tạm - PTSC	16.847	14.059
3	Công trình đang thi công		
3.1	Xuân Thảo Mỹ Yên	200.534	7.744
3.2	Cảng Habitat	47.454	8.887
3.3	Kè Long Sơn - giai đoạn 2	88.909	14.525
3.4	Viên nén gỗ	71.953	25.169
4	Các dự án trong năm 2025		
4.1	Gói cọc Ô Môn - PTSC	19.523	5.500
4.2	Gói cọc - FPT Quy Nhơn	22.705	4.200
4.3	Gói hạ tầng - Roxana	14.934	7.848
4.4	Hải đội dân quân - Cảng cá An Hòa	12.120	-
4.5	Gói thi công Tuyến ống Ô Môn - PTSC	241.777	12.309
4.6	Gói thi công các Trạm Ô Môn (gói Civil) - PTSC	153.712	6.262
4.7	Gói thầu 24 căn - Phan Thiết	59.040	11.794
4.8	Gói thầu Trường mầm non Vĩnh Trường	9.496	523



Đơn vị tính: triệu đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN NĂM 2025
II	GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công Ty TNHH Chương Dương E&C)	106.435
1	Trung tâm HN Phật Giáo Quốc Tế (Ctr nội bộ)	-
2	Viên nén gỗ (Công trình nội bộ)	29.700
3	Dự án NOXH Long Bình Tân (Công trình nội bộ)	66.888
4	Trường mầm non Vĩnh Trường (Công trình nội bộ)	2.500
5	Thương mại	7.347
II	GIÁ TRỊ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP (Công ty Kết cấu thép Chương Dương)	71.756
1	Công ty CP Chương Dương (Viên nén)	14.191
2	Công ty CP 525	557
3	Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	414
4	Công ty CP Đầu tư Phát triển Việt Hương	11.168
5	Công ty TNHH MTV CK XD Phúc Hưng Phát	-
6	Công ty Xây dựng Thái Bình Dương	169
7	Công ty TNHH XD Đông Nam Phát	137
8	Công ty TNHH CN Trung Tây Nguyên	-
9	Công ty ATAD	2.390
10	Công ty TNHH TM DV ĐT XD Đức Tín	25
11	Công ty CP Sáng tạo KT Công Nghiệp Việt Nam	240
12	Công ty TML - Singapore	9.996
13	Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng Phước Đạt	168
14	Công ty TNHH Thép Kim Đồng	46
15	Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Lê Hoàng	497
16	Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Hodeco	191
17	Công ty TNHH TM DV XL Hoàng Thịnh	111
18	Công ty Cổ phần Trường Thịnh Steel	7.630
19	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	19.582
20	Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Đài Việt	766
21	Công ty TNHH Xây lắp BMT	35
22	Công ty Cổ phần VIỆT MEDERN	2.219
23	Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng PHT	400
24	Cho thuê nhà xưởng	823
25	Công trình khác	-
TỔNG CỘNG		419.033

>> TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Trong năm 2025, mặc dù nền kinh tế vẫn đối diện với nhiều thách thức và khó khăn, cuộc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp càng trở nên khốc liệt. Tuy nhiên, nhờ vào sự nỗ lực không ngừng của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty Cổ phần Chương Dương đã ghi nhận những thành tựu đáng kể trong năm vừa qua.

Lợi nhuận trước thuế

20,82
TỶ ĐỒNG



Tổng giá trị tài sản tính đến ngày 31/12/2025 đạt mức 2.878,4 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh 43,49% so với đầu năm. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc tăng chỉ tiêu hàng tồn kho, đạt mức 1.054,2 tỷ đồng. Trong đó, trọng tâm là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Bà Điểm (tăng từ 163,8 tỷ đồng lên 488,7 tỷ đồng) bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa.

Về kết quả kinh doanh, doanh thu thuần đạt 1.239,9 tỷ đồng, tăng trưởng 6,09% so với năm 2024. Đáng chú ý, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt hơn 19,9 tỷ đồng, tăng gấp 5,6 lần so với năm trước nhờ sự đóng góp lớn từ doanh thu hoạt động tài chính (52,8 tỷ đồng) và việc tối ưu hóa chi phí quản lý doanh nghiệp. Mặc dù lợi nhuận sau thuế đạt 15,6 tỷ đồng, giảm khoảng 32,9% so với mức 23,3 tỷ đồng của năm 2024 (do năm trước có khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại rất lớn), nhưng đây vẫn là kết quả tích cực trong bối cảnh chung.

Nhìn chung, công tác tài chính của Công ty đã được duy trì ổn định, đáp ứng đúng nhu cầu sản xuất kinh doanh trong năm. Với kế hoạch chào bán thêm hơn 52,7 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong năm 2026, Công ty đang tạo ra động lực mạnh mẽ để phát triển quy mô và bứt phá trong những năm tiếp theo.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% 2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	2.006.032.571.909	2.878.423.073.774	143,49%
2	Doanh thu thuần	1.168.778.153.337	1.239.988.995.113	106,09%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.530.242.872	19.963.599.410	565,50%
4	Lợi nhuận khác	8.141.752.460	858.463.954	10,54%
5	Lợi nhuận trước thuế	11.671.995.332	20.822.063.364	178,39%
6	Lợi nhuận sau thuế	23.325.502.666	15.646.944.056	67,08%



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,37	2,32
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,08	1,40
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	77,3	71,96
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	339,5	256,59
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	3,26	1,13
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,58	0,43
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,00	1,26
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,11	1,94
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,16	0,54
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	0,30	1,61

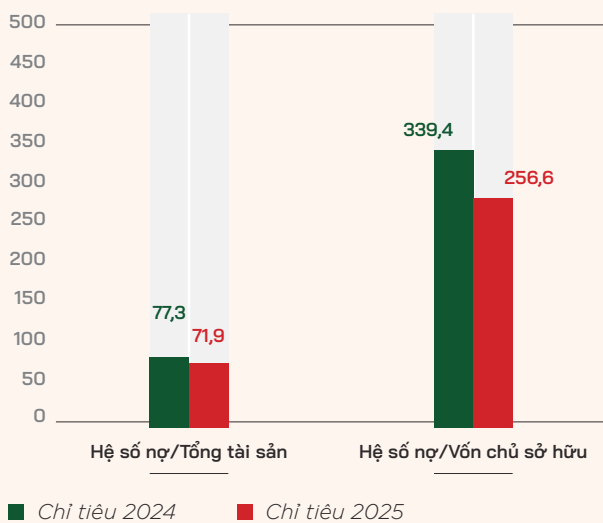
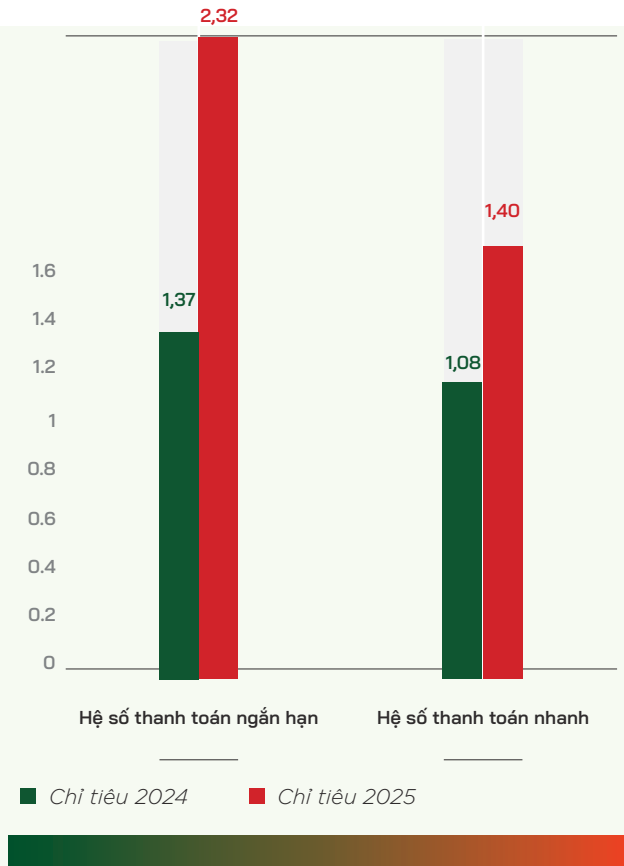


>> TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Năm 2025, tình hình thanh toán của Công ty được cải thiện rõ rệt so với năm 2024, cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn ngày càng tốt hơn. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,37 lên 2,32 lần, phản ánh tài sản ngắn hạn đã đảm bảo tốt hơn cho các khoản nợ ngắn hạn. Đồng thời, hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 1,08 lên 1,40 lần, cho thấy khả năng thanh toán tức thời không phụ thuộc vào hàng tồn kho được nâng cao.

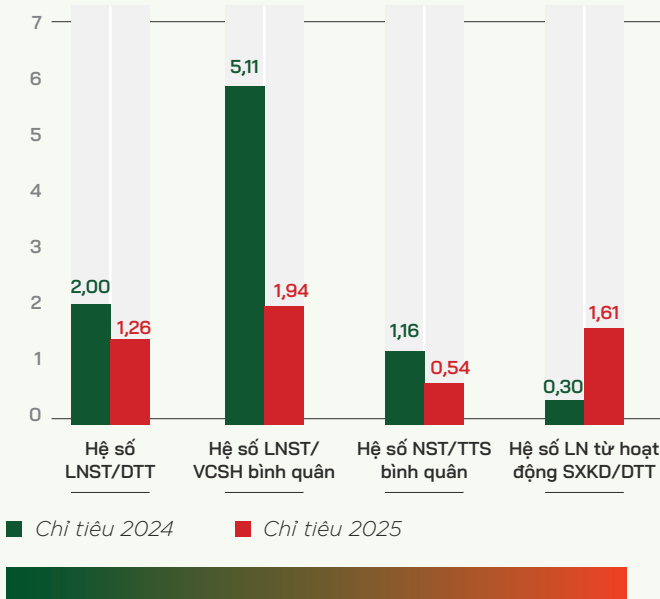
Những cải thiện này cho thấy Công ty đã có sự chủ động trong quản lý dòng tiền và cơ cấu tài sản ngắn hạn, góp phần tăng cường mức độ an toàn tài chính. Tuy nhiên, Công ty vẫn cần tiếp tục duy trì việc kiểm soát công nợ và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn lưu động nhằm đảm bảo khả năng thanh toán ổn định và bền vững trong các kỳ tiếp theo.



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Năm 2025, cơ cấu vốn của công ty tiếp tục được cải thiện theo hướng an toàn hơn khi tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản giảm từ 77,3% xuống 71,9%, cho thấy mức độ phụ thuộc vào nguồn vốn vay đã giảm. Đồng thời, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm mạnh từ 339,4% xuống 256,6%, phản ánh việc gia tăng vốn chủ sở hữu và giảm áp lực nợ vay.

Sự cải thiện này góp phần nâng cao khả năng tự chủ tài chính, giảm rủi ro tài chính trong dài hạn. Tuy nhiên, công ty cần tiếp tục kiểm soát hợp lý cơ cấu nguồn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững trong thời gian tới.



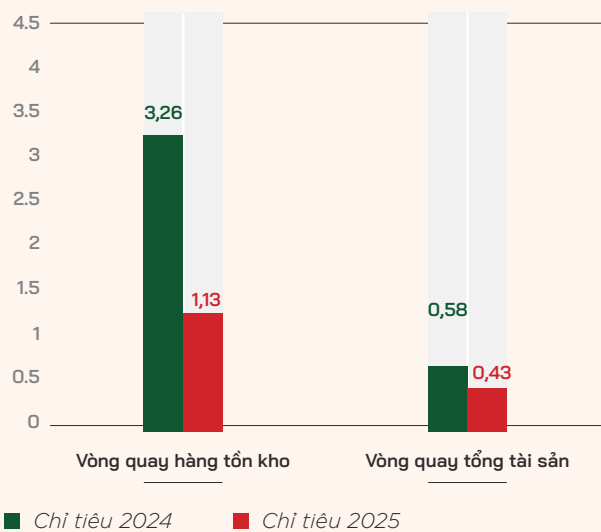
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Năm 2025, khả năng sinh lời của công ty có xu hướng suy giảm so với năm 2024. Cụ thể, hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần giảm từ 2,00% xuống 1,26%, hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân giảm từ 5,11% xuống 1,94% và hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản bình quân giảm từ 1,16% xuống 0,54%, cho thấy hiệu quả sinh lời trên doanh thu, vốn và tài sản đều giảm đáng kể.

Tuy nhiên, hệ số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/doanh thu thuần tăng từ 0,30% lên 1,61%, phản ánh sự cải thiện trong hiệu quả hoạt động cốt lõi. Điều này cho thấy công ty đã có những nỗ lực trong việc nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, song vẫn chịu ảnh hưởng từ các yếu tố chi phí và hoạt động tài chính. Trong thời gian tới, công ty cần tiếp tục tối ưu chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và gia tăng nguồn thu từ hoạt động cốt lõi để cải thiện khả năng sinh lời một cách bền vững.

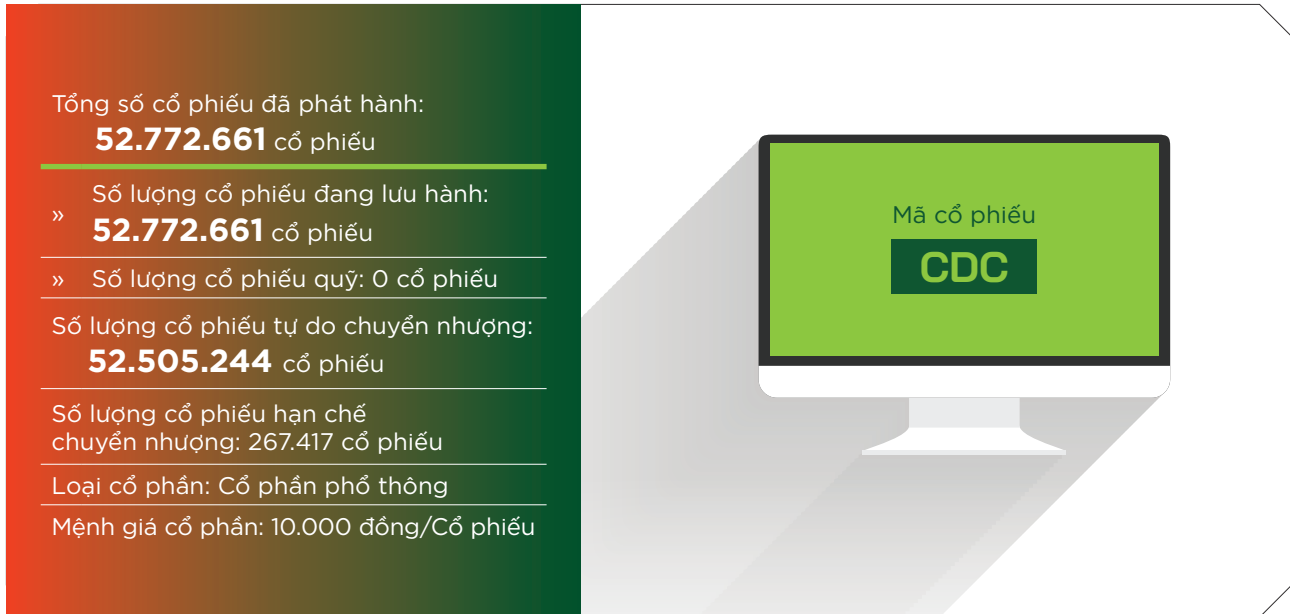
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm 2025, năng lực hoạt động của công ty trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản có xu hướng suy giảm so với năm 2024. Vòng quay hàng tồn kho giảm mạnh từ 3,26 xuống 1,13, phản ánh đặc thù của ngành khi các dự án bất động sản có chu kỳ triển khai dài, tiến độ bán hàng và ghi nhận doanh thu chậm, dẫn đến tồn kho tăng cao. Đồng thời, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,58 xuống 0,43 cho thấy hiệu quả khai thác tài sản chưa cao, chủ yếu do nguồn vốn tập trung vào các dự án đang trong giai đoạn đầu tư, chưa tạo ra doanh thu tương ứng. Điều này cho thấy Công ty đang trong giai đoạn tích lũy quỹ đất và triển khai dự án, làm giảm hiệu quả quay vòng vốn trong ngắn hạn. Trong thời gian tới, công ty cần đẩy nhanh tiến độ thi công, hoàn thiện pháp lý và tăng tốc bán hàng tại các dự án bất động sản, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý tài sản và dòng tiền để cải thiện năng lực hoạt động và tối ưu hiệu quả đầu tư.



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

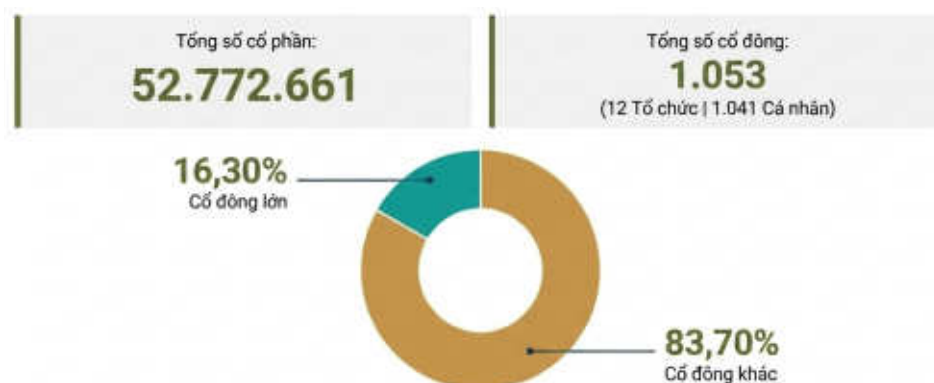
Cổ phần



Cơ cấu cổ đông

Tính đến ngày: 31/12/2025

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ đông tổ chức	Số cổ đông cá nhân
I	Cổ đông lớn	8.602.760	16,30	0	3
1	Trong nước	8.602.760	16,30	0	3
2	Nước ngoài	0	0	0	0
II	Cổ đông khác	44.169.901	83,70	12	1.038
1	Trong nước	43.732.333	82,87	6	1.016
2	Nước ngoài	437.568	0,83	6	22
Tổng cộng (II+III)		52.772.661	100	12	1.041



Danh sách cổ đông lớn



Tính đến ngày: 31/12/2025

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Thị Trang	3.000.000	30.000.000.000	5,68%
2	Phùng Khánh Ly	2.968.760	29.687.600.000	5,62%
3	Nguyễn Việt Bình	2.968.760	29.687.600.000	5,00%
Tổng cộng		8.602.760	86.027.600.000	16,30%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Năm tăng vốn	Vốn tăng thêm	Vốn sau tăng	Hình thức tăng vốn
Năm 2003		14 tỷ đồng	Vốn điều lệ ban đầu
Năm 2006	4 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu
Năm 2007	18 tỷ đồng	36 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu
Năm 2009	28,6 tỷ đồng	64,7 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu
Năm 2010	60 tỷ đồng	124,7 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và cổ đông chiến lược
Năm 2011	24,9 tỷ đồng	149,6 tỷ đồng	Phát hành chi trả cổ tức và cổ phiếu thưởng
Năm 2015	7,5 tỷ đồng	157,1 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu
Năm 2020	62,8 tỷ đồng	219,9 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
Năm 2025	219,8 tỷ đồng	439,7 tỷ đồng	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
Năm 2025	439,7 tỷ đồng	527,7 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tình hình môi trường hiện nay đang đối diện với nhiều thách thức nghiêm trọng, bao gồm biến đổi khí hậu, ô nhiễm không khí và nước, mất rừng, sự suy giảm đa dạng sinh học và nhiều vấn đề khác. Các doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng, đóng vai trò quan trọng trong việc giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững.

Hàng năm, Công ty tiêu thụ một lượng lớn nguyên vật liệu như thép, xi măng, gạch, vôi và cát, cùng với việc sử dụng các phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc trong quá trình xây dựng, tạo ra nhiều ảnh hưởng không tốt đến môi trường của các cư dân sinh sống trong khu vực lân cận công trình. Ngoài ra, việc sử dụng các vật liệu xây dựng này cũng góp phần vào lượng phát

thải CO₂ lớn, gây ra hiệu ứng nhà kính và ô nhiễm không khí.

Để giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường, Công ty không ngừng nỗ lực tuyên truyền đến cán bộ công nhân viên về việc xử lý các chất gây hại đến môi trường như xi măng, vôi, đảm bảo rằng các công việc xây dựng không làm ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân trong khu vực. Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và quy tắc bảo vệ môi trường, thực hiện kế hoạch sử dụng máy móc một cách hợp lý trong các công đoạn vận chuyển và xây lắp, nhằm giảm thiểu lượng khí thải ra môi trường và tiết kiệm chi phí cho Công ty. Đây là những biện pháp cụ thể giúp Công ty đảm bảo sự phát triển bền vững và hài hòa với môi trường xung quanh.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Hoạt động trong lĩnh vực xây, Công ty sử dụng khối lượng lớn vật liệu xây dựng như thép, xi măng, vôi và cát, chiếm hơn 80% chi phí của Công ty. do đó việc quản lý nguyên vật liệu đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả và bền vững của quá trình sản xuất.

Để thực hiện điều này, Công ty đã áp dụng một số chính sách và biện pháp cụ thể như sau:

• Lựa chọn nhà cung cấp đáng tin cậy

Việc chọn nhà cung cấp uy tín và chất lượng giúp đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Quá trình này được tiến hành sau một đánh giá kỹ lưỡng về uy tín, chất lượng và giá cả của các nhà cung cấp.

• Lập kế hoạch nhập kho hiệu quả

Kế hoạch nhập kho được xây dựng dựa trên nhu cầu sản xuất thực tế và dự báo thị trường. Điều này giúp tránh tình trạng thiếu hụt hoặc lãng phí nguyên vật liệu và giảm thiểu chi phí lưu kho.

• Khuyến khích tái sử dụng và tái chế

Công ty đặt mục tiêu thúc đẩy tái sử dụng và tái chế nguyên vật liệu còn sử dụng được trong quá trình sản xuất và xây dựng. Điều này không chỉ giảm thiểu lượng rác thải mà còn tiết kiệm chi phí.

• Liên tục cải tiến

Công ty đánh giá và cải tiến các quy trình quản lý nguyên vật liệu để đảm bảo hiệu quả và tiết kiệm. Việc thu thập và phân tích dữ liệu giúp Công ty hiểu rõ hơn về nhu cầu sử dụng cho từng dự án, công trình và tối ưu hóa quản lý nguyên vật liệu.

Những biện pháp này không chỉ giúp Công ty quản lý nguyên vật liệu một cách hiệu quả, mà còn giảm thiểu lãng phí và tối ưu hóa chi phí sản xuất. Đồng thời, chúng cũng góp phần vào bảo vệ môi trường và phát triển bền vững của Công ty.



➤ BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

TIÊU THỤ NƯỚC

Trong hoạt động xây dựng, Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước để tẩy rửa các trang thiết bị, dụng cụ xây dựng, trộn vữa, tưới tường, cho sinh hoạt của công nhân... Nước đóng vai trò vô cùng quan trọng, không chỉ là nguồn tài nguyên quan trọng để sử dụng trong các công đoạn sản xuất mà còn đóng góp vào việc duy trì môi trường sống và hoạt động của con người. Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nước, Công ty thường xuyên khuyến khích cán bộ nhân viên sử dụng nước hợp lý, tiết kiệm, đúng mục đích và tránh lãng phí. Công ty cũng thường xuyên kiểm tra và sửa chữa kịp thời các thiết bị có thể gây rò rỉ nước, giảm thiểu lãng phí nước và đảm bảo hệ thống ống hoạt động hiệu quả. Ngoài ra, CDC không ngừng tìm cách tái sử dụng nước trong quy trình sản xuất như nước được tái sử dụng để tưới cây, làm mát hoặc cho các mục đích khác, giúp giảm thiểu chi phí tiêu thụ nước và bảo vệ môi trường.

Đồng thời, Công ty cũng tăng cường công tác tuyên truyền và giáo dục ý thức tiết kiệm nước cho cán bộ và nhân viên, từ đó thúc đẩy hành động tiết kiệm và bảo vệ nguồn nước hiệu quả hơn.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong hoạt động xây dựng, nguồn lao động đóng vai trò cực kỳ quan trọng và quyết định đến sự thành công của mọi dự án. Công ty Cổ phần Chương Dương hiểu rõ tầm quan trọng của người lao động và luôn đặt an toàn lao động lên hàng đầu. Việc dự báo và phòng ngừa nguy cơ tai nạn lao động được thực hiện một cách chặt chẽ và kỹ lưỡng. Công ty đảm bảo rằng các khu vực nguy hiểm luôn được đánh dấu rõ ràng và được trang bị đầy đủ các biện pháp an toàn. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào việc cung cấp các dụng cụ, đồ bảo hộ cần thiết và đào tạo cho người lao động về các biện pháp phòng tránh tai nạn và an toàn lao động. Công ty chỉ cho phép tiến hành thi công khi đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn lao động của Nhà nước và của chính Công ty.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động đoàn thể, khám sức khỏe định kỳ và quan tâm đến các nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, từ đó nâng cao đời sống và tinh thần làm việc của họ. Chương Dương luôn đảm bảo trả lương đầy đủ và đúng hạn cho nhân viên, cùng việc chấp hành đầy đủ các quy





định về Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội, và Bảo hiểm thất nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo điều kiện cho người lao động học hỏi, cải thiện kỹ năng và tay nghề, từ đó đảm bảo sản phẩm đầu ra luôn đạt chất lượng cao nhất. Điều này không chỉ giúp Công ty phát triển mà còn tạo điều kiện cho sự phát triển cá nhân của mỗi nhân viên.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Đối với Công ty Cổ phần Chương Dương, việc đóng góp cho giá trị cộng đồng không chỉ là một nhiệm vụ mà còn là một tầm nhìn cốt lõi mà Công ty luôn hướng đến. Tổ chức công đoàn của Công ty không ngừng quan tâm và tích cực tham gia vào các hoạt động nhằm hỗ trợ cộng đồng. Một trong những hoạt động quan trọng nhất là việc tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em của những người lao động có

thành tích học tập xuất sắc hoặc đang gặp khó khăn về kinh tế. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia vào các phong trào địa phương và cộng đồng nhằm góp phần xây dựng một xã hội ngày càng phồn thịnh và phát triển.

Ngoài ra, Công ty cũng hỗ trợ các quỹ từ thiện và quỹ kêu gọi tài trợ cho những người dân gặp khó khăn hoặc ở các vùng thường xuyên xảy ra thiên tai. Việc này không chỉ là sự biểu hiện của trách nhiệm xã hội mà còn là sự thể hiện của tinh thần đoàn kết và sẻ chia của Công ty đối với cộng đồng. Những hoạt động này không chỉ mang lại lợi ích cho cộng đồng mà còn tạo điều kiện cho nhân viên Công ty cảm thấy tự hào về sự góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Không có





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 2 Tình hình tài sản
- 3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 4 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 5 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 6 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



>> BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025, nền kinh tế thế giới và trong nước đối mặt với nhiều biến động về chuỗi cung ứng và chi phí đầu vào. Tuy nhiên, nhờ các quyết sách linh hoạt về cấu trúc vốn và tập trung vào các dự án trọng điểm, CDC đã đạt được những chuyển biến tích cực về quy mô tài sản và năng lực tài chính.

Tổng quan về hoạt động của công ty năm 2025

Hoạt động kinh doanh của CDC ghi nhận sự phân hóa rõ rệt giữa các mảng. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 19,96 tỷ đồng, tăng trưởng vượt bậc hơn 465% so với mức 3,53 tỷ đồng của năm 2024. Vốn điều lệ tăng mạnh từ 219,8 tỷ đồng lên 527,7 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu thưởng. Mảng Kinh doanh thương mại tiếp tục là trụ cột chính với doanh thu đạt 974,7 tỷ đồng, tăng khoảng 13% so với năm trước. Ngược lại, mảng Xây dựng và Bất động sản gặp nhiều khó khăn với doanh thu lần lượt đạt 141,8 tỷ đồng (giảm 33%) và 11,8 tỷ đồng (giảm 44%).

Lợi nhuận trước thuế

20,82
TỶ ĐỒNG



VỐN ĐIỀU LỆ

527 Tỷ đồng

THUẬN LỢI

» **Chính sách hỗ trợ từ Nhà nước:** Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công và điều chỉnh chính sách tiền tệ linh hoạt giúp doanh nghiệp xây dựng có cơ hội tiếp cận nguồn vốn tốt hơn.

» **Nâng cao năng lực tài chính:** Việc tăng vốn điều lệ lên mức 527,7 tỷ đồng giúp công ty cải thiện hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu, tạo nền tảng vững chắc để tiếp cận các nguồn vốn tín dụng phục vụ dự án lớn.

» **Thương mại duy trì đà tăng trưởng:** Doanh thu bán hàng hóa chiếm tỷ trọng áp đảo (78,6% tổng doanh thu), giúp duy trì dòng tiền hoạt động trong khi các dự án bất động sản đang trong giai đoạn đầu tư.

» **Cơ hội từ thị trường bất động sản phục hồi:** Dù còn khó khăn, nhưng với xu hướng nới lỏng tín dụng và chính sách kích cầu, thị trường bất động sản có dấu hiệu cải thiện, tạo cơ hội phát triển các dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân - Eco Residence và Nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ - Đà Nẵng.

Đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm đã giúp cho Công ty hoàn thành tốt các công trình xây dựng của mình.

KHÓ KHĂN

» **Hiệu quả mảng cốt lõi sụt giảm:** Biên lợi nhuận gộp giảm từ mức 5,8% (năm 2024) xuống còn 4% trong năm 2025, cho thấy áp lực lớn từ giá vốn và cạnh tranh ngành.

» **Dòng tiền kinh doanh âm:** Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm 612,4 tỷ đồng do công ty tăng mạnh hàng tồn kho và các khoản phải thu để chuẩn bị cho các dự án dài hạn.

» **Tiến độ dự án kéo dài:** Các dự án như Chung cư Tân Hương vẫn đang trong quá trình làm việc với cơ quan chức năng về nghĩa vụ tài chính và chuyển đổi công năng trường học.

» **Lợi nhuận sau thuế giảm:** Mặc dù lợi nhuận hoạt động tăng, nhưng lợi nhuận sau thuế cuối cùng đạt 15,6 tỷ đồng, giảm gần 33% so với năm 2024 do không còn khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại đột biến như năm trước.

Dù có những thuận lợi từ chính sách hỗ trợ, tài chính ổn định và tăng trưởng thương mại, Công ty Cổ phần Chương Dương vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức từ mảng xây lắp, bất động sản và hiệu suất hoạt động. Để vượt qua khó khăn, công ty cần tập trung đẩy nhanh tiến độ dự án, tối ưu chi phí và tận dụng cơ hội tham gia đấu thầu dự án Nhà ở xã hội trong lĩnh vực đầu tư bất động sản.



➤ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Hoạt động xây lắp

Công tác tiếp thị đấu thầu

- 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.
- 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.

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. Đối với các dự án đang triển khai, nhìn chung tiến độ thi công được duy trì, song phân hóa theo từng 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 Bàu 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 phần thân, hoàn thiện hoặc thi công song song nhiều mũi: 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.

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.

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.

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 gồm: dự án NOXH Long Bình - Đồng Nai và dự án NOXH Nam Cầu Cẩm Lệ - Đà Nẵng. Đã tổ chức khởi công dự án Nhà ở xã hội Đà Nẵng (Eco Residence 2) vào ngày 19/12/2025. Triển khai cọc thủ tại dự án Nhà ở xã hội Đà Nẵng (Eco Residence 2).



• 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.

Hoạt động dịch vụ quản lý 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.

Hoạt động tài chính và 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.
- Công ty 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 Dừa Hậu Giang, Aqua City, Xuân Thảo...

Nhân sự và 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.

>> BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)
TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản
2.878
TỶ ĐỒNG
▲ 69,69%
thời điểm 31/12/2025



Tình hình tài sản

ĐVT: đồng

Chi tiêu	01/01/2025	31/12/2025	TH 01/01/2025/ TH 31/12/2025	Tỷ trọng 01/01/2025	Tỷ trọng 31 /12/2025
Tài sản ngắn hạn	1.606.697.004.677	2.642.735.856.908	60,80%	80,09%	91,81%
Tài sản dài hạn	399.335.567.232	235.687.216.866	169,43%	19,91%	8,19%
Tổng tài sản	2.006.032.571.909	2.878.423.073.774	69,69%	100%	100%

Tài sản dài hạn
235,6
TỶ ĐỒNG
thời điểm 31/12/2025

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của công ty tăng mạnh 69,69%, từ 2.006.032 tỷ đồng lên 2.878.423 tỷ đồng, cho thấy quy mô hoạt động được mở rộng đáng kể. Trong cơ cấu tài sản, tài sản ngắn hạn tăng mạnh từ 1.606.697 tỷ đồng lên 2.642.735 tỷ đồng, tương ứng tăng 60,80%, đồng thời tỷ trọng tăng từ 80,09% lên 91,81%. Điều này cho thấy công ty đang tập trung nguồn lực vào tài sản ngắn hạn, chủ yếu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và triển khai các dự án. Ngược lại, tài sản dài hạn giảm từ 399.335 tỷ đồng xuống còn 235.687 tỷ đồng, tương ứng giảm còn 169,43% so với đầu năm, làm tỷ trọng giảm mạnh từ 19,91% xuống 8,19%. Sự dịch chuyển này phản ánh việc công ty tái cơ cấu danh mục tài sản, chuyển dịch từ tài sản dài hạn sang tài sản ngắn hạn, phù hợp với đặc thù ngành xây dựng và bất động sản khi các dự án đang trong giai đoạn thi công và ghi nhận vào hàng tồn kho, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Cơ cấu tài sản năm 2025 cho thấy công ty đang đẩy mạnh triển khai các dự án, gia tăng quy mô tài sản ngắn hạn nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh.



Tình hình nợ phải trả

Năm 2025, tổng nợ phải trả của công ty tăng mạnh 82,83%, từ 1.485.325 tỷ đồng lên 1.793.295 tỷ đồng, phản ánh nhu cầu vốn gia tăng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và triển khai các dự án. Trong cơ cấu nợ, nợ ngắn hạn tăng từ 1.104.514 tỷ đồng lên 1.343.547 tỷ đồng, tương ứng tăng 82,21%, đồng thời tỷ trọng tăng nhẹ từ 74,36% lên 74,92%, cho thấy công ty vẫn duy trì tỷ trọng lớn các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn. Bên cạnh đó, nợ dài hạn cũng tăng từ 380.810 tỷ đồng lên 449.747 tỷ đồng, tương ứng tăng 84,67%, tuy nhiên tỷ trọng giảm nhẹ từ 25,64% xuống 25,08%. Điều này cho thấy công ty có xu hướng gia tăng cả nợ ngắn hạn và dài hạn để tài trợ cho hoạt động đầu tư và kinh doanh, đồng thời vẫn duy trì cơ cấu nợ tương đối ổn định.

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	01/01/2025	31/12/2025	TH 01/01/2025/ TH 31/12/2025	Tỷ trọng 01/01/2025	Tỷ trọng 31/12/2025
Nợ ngắn hạn	1.104.514.842.116	1.343.547.691.859	82,21%	74,36%	74,92%
Nợ dài hạn	380.810.976.136	449.747.542.799	84,67%	25,64%	25,08%
Tổng nợ phải trả	1.485.325.818.252	1.793.295.234.658	82,83%	100%	100%



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tập trung nâng cao kỷ luật kỷ cương trong quản lý điều hành từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên, Công ty liên kết để đảm bảo độ hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.

Trang bị phần mềm công nghệ thông tin nhằm số hóa các hoạt động quản lý công văn, công tác quản lý nguồn nhân lực trong Công ty. Đến hình cuối năm vừa qua, Công ty đã áp dụng chính thức hệ thống phần mềm FastCons vào hoạt động quản trị công ty và hoạt động xây lắp.

Tinh gọn bộ máy quản lý nhằm tiết giảm chi phí, tiết giảm nguồn lực trong các hoạt động giám sát, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cơ cấu tổ chức chính sách, quản lý

1

Cải tiến cơ cấu tổ chức

Công ty cần tái cấu trúc bộ máy quản lý theo hướng tinh gọn, nâng cao tính linh hoạt và hiệu quả trong phối hợp giữa các phòng ban. Đồng thời, cần tăng cường phân quyền và trách nhiệm cho các cấp quản lý, giúp đẩy nhanh quá trình ra quyết định. Ứng dụng công nghệ trong quản lý là yếu tố quan trọng, đặc biệt trong giám sát tiến độ dự án, quản lý tài chính và điều phối nhân sự nhằm tối ưu hiệu suất vận hành.

2

Cải thiện chính sách tài chính

Công ty cần tối ưu hóa nguồn vốn, đảm bảo cân bằng giữa nợ ngắn hạn và dài hạn để duy trì thanh khoản ổn định. Kiểm soát chi phí chặt chẽ, đặc biệt trong hoạt động xây dựng và bất động sản, giúp tăng hiệu quả sử dụng vốn. Quản lý dòng tiền hiệu quả cũng là ưu tiên, tránh tình trạng mất cân đối giữa doanh thu và nghĩa vụ tài chính, đồng thời đảm bảo công ty có đủ vốn để triển khai các dự án quan trọng.

3

Nâng cao hiệu quả quản lý hoạt động kinh doanh

Công ty cần tăng hiệu suất khai thác tài sản bằng cách đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho, cải thiện vòng quay vốn. Phát triển chiến lược kinh doanh bền vững, tập trung vào các mảng có lợi nhuận cao như bất động sản và dịch vụ để tạo nguồn thu ổn định. Đồng thời, cần nâng cao chất lượng dịch vụ và sản phẩm, giúp tăng doanh thu từ hoạt động cốt lõi, hạn chế sự phụ thuộc vào nguồn thu nhập khác không bền vững.

4

Tăng cường minh bạch và quản trị rủi ro

Minh bạch tài chính là yếu tố quan trọng, công ty cần nâng cao tính minh bạch trong báo cáo tài chính, tuân thủ các quy định kế toán và kiểm toán để tạo niềm tin cho cổ đông và nhà đầu tư. Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro hiệu quả giúp giám sát biến động tài chính, thị trường và kiểm soát các khoản đầu tư, hạn chế rủi ro thua lỗ.

5

Phát triển nguồn nhân lực

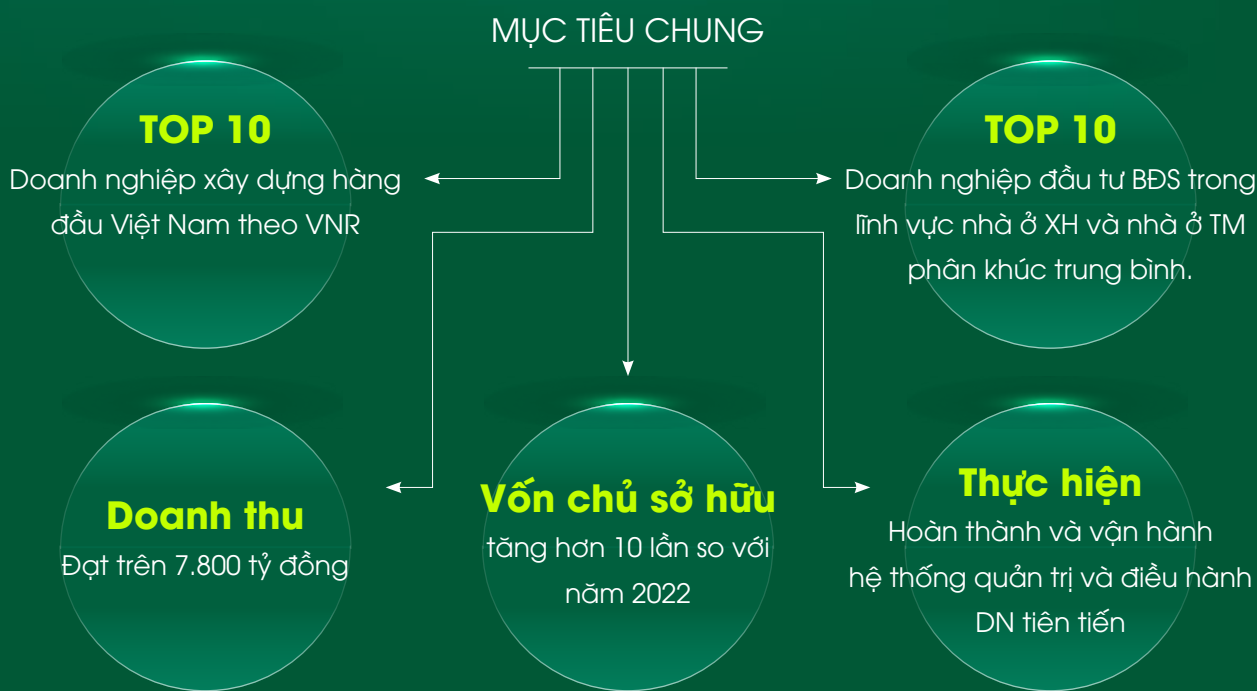
Nhân sự là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển của doanh nghiệp, công ty cần tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực nhân sự, đặc biệt trong các lĩnh vực quản lý tài chính, kinh doanh và công nghệ. Đồng thời, áp dụng chính sách đãi ngộ hợp lý, thu hút và giữ chân nhân tài, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích sáng tạo và đổi mới.

Việc cải tiến đồng bộ trong cơ cấu tổ chức, tài chính, quản lý hoạt động kinh doanh, minh bạch tài chính và phát triển nhân sự sẽ giúp công ty nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững trong năm 2025 và các năm tiếp theo trong chiến lược kinh doanh Công ty giai đoạn 2025-2028

>> **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI**



**KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
GIAI ĐOẠN 2025 - 2028**



MỤC TIÊU CHO CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Thi công xây lắp dân dụng - công nghiệp và hạ tầng giao thông

Trở thành nhà thầu có đủ năng lực tham gia nhận thầu EPC và thực hiện mở rộng hợp tác đầu tư xây lắp với các đối tác nước ngoài.

Đầu tư kinh doanh bất động sản

- ⊙ Đầu tư hoàn thành dự án Central Garden 2 cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (13ha).
- ⊙ Hoàn thành bàn giao xong căn hộ các dự án NOXH Long Bình Tân (Đông Nai), NOXH Nam Cầu Cẩm Lệ (Đà Nẵng), NOXH Long Bình (Đông Nai).
- ⊙ Triển khai thêm được 1÷2 dự án bất động sản khác.

Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Mở rộng thêm các mặt hàng vật liệu xây dựng khác, ngoài kinh doanh vật liệu xây dựng thông thường.

Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu

Chỉ tiêu doanh thu

ĐVT: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	3.000	4.350
Thương mại	2.400	2.900
Kinh doanh bất động sản - dịch vụ	750	600
Tổng cộng	6.150	7.850

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp

ĐVT: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	125	155
Thương mại	20	25
Kinh doanh bất động sản - dịch vụ	80	80
Tổng cộng	225	260

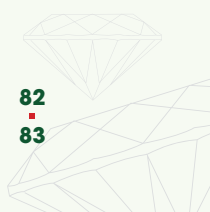
Lợi nhuận được tính cho hoạt động xây lắp là 3% doanh thu, cho hoạt động thương mại là 1% doanh thu và cho hoạt động Bất động sản là 10% doanh thu.

Chỉ tiêu kế hoạch tài chính chủ yếu

ĐVT: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2027	Năm 2028
Doanh thu	6.150	7.850
Chi phí	5.880	7.535
Chi phí quản lý (khác)	125	155
Chi phí tiền lương	155	195
Chi phí tài chính	230	195
Lợi nhuận	225	260
Nợ vay	2.875	2.810
Vay ngắn hạn	1.300	1.600
Vay dài hạn	1.575	1.210
Vốn Chủ sở hữu	1.500	2.500
ROA (%)	3	3
ROE (%)	14	14

- » Lãi suất vay ngắn hạn: tính 8%/năm cho chu kỳ vay 4 tháng.
- » Lãi suất vay trung và dài hạn: 12%/năm cho thời hạn vay 3 năm (36 tháng).
- » Chi phí quản lý khác: được tính 2% doanh thu.
- » Chi phí tiền lương: được tính khoảng 2,5% doanh thu.



>> BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo) KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Đầu tư phát triển - kinh doanh bất động sản

Trong giai đoạn 2024 đến 2028 Công ty tập trung chủ yếu đầu tư vào các dự án đang triển khai.

Dự án Central Garden 2 (X.Hóc Môn, TP.HCM)

Tổng diện tích khoảng 13,5ha - **Tổng mức đầu tư 5.926 tỷ đồng**, được chia thực hiện 2 giai đoạn.

- » **Giai đoạn 1** (2021 - 2025): Thực hiện 4,2ha - Tổng mức đầu tư **2.502 tỷ đồng**.
- » **Giai đoạn 2** (2025 - 2028): Thực hiện 9,3ha - Tổng mức đầu tư **3.424 tỷ đồng**. (Tổng mức đầu tư được tính tại thời điểm quý 1/2023)

Dự án Khu đô thị Đông Cầu Hương An (X.Xuân Phú, Đà Nẵng)

Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phú Hương, tổng diện tích 22,4 ha, giá trị đầu tư ước tính **788 tỷ đồng**.

Dự án đầu tư Nhà ở xã hội Long Bình Tân (P.Long Hưng, Đồng Nai)

Số lượng 1.098 căn hộ, diện tích 1,4ha, tổng mức đầu tư **1.387 tỷ đồng**.

Dự án đầu tư Nhà ở xã hội Khu TĐC Long Bình (P.Long Bình, Đồng Nai)

Số lượng 1.248 căn hộ, diện tích 2,4ha, tổng mức đầu tư **1.135 tỷ đồng**.

Dự án đầu tư Nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ (P.Hòa Xuân, Đà Nẵng)

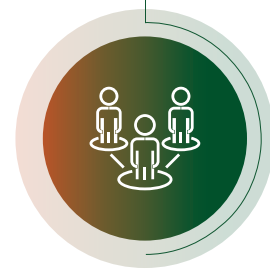
Số lượng 719 căn hộ, diện tích 1,4ha, tổng mức đầu tư **1.015 tỷ đồng**.

Đầu tư dự án Nhà ở xã hội khác
Tổng mức đầu tư khoảng **1.200 tỷ đồng**.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và các giải pháp thực hiện

MỤC TIÊU

- 1 Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2026 được thông qua.
- 2 Hoàn tất công tác đòi nợ tổn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2023 trở về trước.
- 3 Triển khai thực hiện đầu tư mới tối thiểu 02 dự án căn hộ Nhà ở xã hội trong năm 2026.
- 4 Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2025 - 2028, tầm nhìn đến năm 2040.



CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

ĐVT: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 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 M&A	-	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%

Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- » Giá trị sản lượng: **3.590.000 triệu đồng**, tăng trưởng **166%** so với năm 2025;
- » Giá trị doanh thu: **3.502.000 triệu đồng**, tăng trưởng **182%** so với năm 2025;
- » Giá trị đầu tư: **2.892.000 triệu đồng**, tăng trưởng **365%** so với năm 2025;
- » Giá trị lợi nhuận: **169.000 triệu đồng**, tăng trưởng **712%** so với năm 2025;

Nhận định về kế hoạch 2026 so với kết quả thực hiện năm 2025

Kế hoạch năm 2026 của CDC đặt mục tiêu tăng trưởng đầy tham vọng và mang tính bất phá so với kết quả thực hiện năm 2025. Cụ thể, tổng giá trị sản lượng dự kiến đạt 3.590 tỷ đồng (tăng 166%) và tổng doanh thu mục tiêu là 3.502 tỷ đồng (tăng 182%). Đáng chú ý nhất là mục tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 169 tỷ đồng, tăng trưởng đột biến 712% so với mức thực hiện 20,82 tỷ đồng của năm 2025. Bất động sản là động lực tăng trưởng chính với kế hoạch doanh thu và sản lượng đều đạt 1.361 tỷ đồng, tăng trưởng kỷ lục 11.384% so với mức nền thấp của năm 2025 (chỉ đạt 11,85 tỷ đồng). Điều này cho thấy kỳ vọng rất lớn vào việc bàn giao và ghi nhận doanh thu từ các dự án trọng điểm như Nhà ở xã hội. Xây lắp và Sản xuất công nghiệp: Dự kiến phục hồi mạnh mẽ với mục tiêu doanh thu 1.006 tỷ đồng, tăng 609% so với năm 2025 (đạt 141,87 tỷ đồng). Hoạt động Đầu tư với tổng giá trị đầu tư dự kiến tăng đột biến 365%, đạt 2.892 tỷ đồng. Trong đó, ngân sách dành cho đầu tư dự án BĐS chiếm tỷ trọng áp đảo với 2.832 tỷ đồng (tăng 358%), đồng thời công ty dự kiến chi 50 tỷ đồng cho hoạt động M&A để mở rộng quy mô. Mạng Kinh doanh Thương mại duy trì sự ổn định với mục tiêu doanh thu 1.070 tỷ đồng, tăng trưởng 10% nhằm đảm bảo nền tảng dòng tiền cho hệ thống.

>> BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo) KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Hoạt động xây lắp

Công tác tiếp thị đấu thầu

- » Tập trung tiếp thị đấu thầu các dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp.
- » Nâng tỷ lệ trúng thầu lên tối thiểu 30% trên tổng số dự án tham gia đấu thầu.
- » Tập trung đấu thầu vào các gói thầu có khả năng trúng thầu cao.
- » Quyết liệt đeo bám các gói thầu đã chào giá đang chờ kết quả.

Công tác quản lý dự án

- » Kết hợp với các Ban điều hành công trình lập tiến độ tổng thể và chi tiết tất cả các gói thầu đang thi công; lập kế hoạch thanh toán thu hồi vốn và công tác cung cấp vật tư để theo dõi, giám sát, đôn đốc các Ban điều hành công trình thực hiện theo kế hoạch đã cam kết.
- » Kết hợp với bộ phận phát triển sản phẩm của Công ty tìm kiếm các loại vật tư thay thế có chất lượng, giá thành rẻ; tích lũy các chủng loại vật liệu, các đầu mối vật liệu, các nhà máy sản xuất nhằm tối ưu chi phí vật tư khi thi công các dự án.
- » Chủ động đề xuất các giải pháp thay thế (cả về vật liệu, kết cấu, biện pháp thi công...) nhằm giảm giá thành thi công để có giá dự thầu tốt nhất.
- » Theo dõi, đôn đốc nhằm đẩy mạnh công tác thanh quyết toán các công trình.
- » Đánh giá và lựa chọn nhà cung cấp, nhà thầu phụ phù hợp, có năng lực.

Hoạt động sản xuất công nghiệp

- » Tăng cường công tác tiếp thị, xúc tiến tìm kiếm đối tác mới của Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương để có nguồn việc, tăng doanh thu.
- » Xây dựng giá cả dự thầu phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mới thầu.
- » Thu hồi triệt để các công nợ tồn đọng.
- » Đẩy nhanh tiến độ gia công đáp ứng tiến độ của từng hạng mục công trình.
- » Tổ chức tốt công tác lập biện pháp, giải pháp tổ chức sản xuất, thi công để tối ưu hóa chi phí.

Hoạt động kinh doanh thương mại

- » Tập trung nguồn hàng cung cấp cho nội bộ, đặc biệt là dự án nhà ở xã hội tại Đồng Nai. Tiếp cận các đối tác trong ngành xây dựng cầu đường, hạ tầng.
- » Tăng cường bán xi măng cho các đơn vị đang thi công các dự án đầu tư công, các đối tác đang có giao dịch với Công ty mẹ và thầu phụ. Đồng thời, tăng cường công tác tiếp thị xi măng vào các trạm trộn bê tông để tăng sản lượng, doanh thu và lợi nhuận.
- » Tập trung công tác thu hồi vốn để xoay vòng vốn nhanh. Tìm hiểu và đánh giá năng lực tài chính khách hàng kỹ càng, không được để khách hàng nợ lâu, nợ xấu.
- » Công ty CP Thương mại Chương Dương phối hợp cùng Công ty mẹ để làm việc với ngân hàng nhằm tăng hạn mức, vay thêm vốn để mở rộng mặt hàng, khách hàng nhằm tăng sản lượng, doanh thu.

Hoạt động đầu tư & kinh doanh BĐS

Đối với công tác kinh doanh bất động sản

- » Tập trung triển khai lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho cư dân các dự án Tân Hương Tower. Hoàn thành cấp Giấy chứng nhận còn lại cho cư dân dự án NOXH Chương Dương Home trong năm 2026. Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.
- » Triển khai bán hết căn hộ dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân trong năm 2026.
- » Đẩy nhanh việc cho thuê diện tích các mặt bằng còn trống.

Đối với công tác đầu tư

Hoàn thành thủ tục đầu tư các dự án bất động sản:

1) Dự án Khu Đô Thị Central Garden 2

- » Hoàn tất thanh toán đối với hợp đồng đã ký, hoàn tất công tác bồi thường giai đoạn 1 và thỏa thuận đến bù giai đoạn 2 (dự kiến 9,3ha).
- » Thực hiện thủ tục pháp lý xin chủ trương cho dự án.

- » Lập quy hoạch chi tiết 1/500.
- » Thiết kế mặt bằng quy hoạch tổng thể và bản vẽ phối cảnh.
- » Thiết kế cơ sở, báo cáo ĐTM, PCCC và xin cấp phép xây dựng giai đoạn 1.

2) Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home

- » Tìm đối tác hợp tác đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại: xem xét quy hoạch xuống thấp tầng (2-3 tầng) và chuyển nhượng sang công ty khác để đầu tư.
- » Đối với Trường học và 1.600 m2 đất giai đoạn 2: làm việc với UBND Tp. Thủ Đức để xin chủ trương đầu tư nhà trẻ.
- » Quyết toán dự án và hoàn tất việc bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý Nhà nước.
- » Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận chủ quyền cho cư dân tại dự án.
- » Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.

3) Dự án chung cư cao tầng Tân Hương

- » Làm việc với cơ quan nhà nước về chủ trương đầu tư trường học, thống nhất đầu tư Trường THCS hay Trường mầm non.
- » Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để xác định nghĩa vụ tài chính cho phần đất chung cư, thủ tục nộp tiền sử dụng đất và triển khai làm sổ hồng cho cư dân.

4) Dự án KDC Đông cầu Hương An (X.Xuân Phú, Đà Nẵng)

- » Bám sát các công việc đang triển khai, đánh giá lại hiệu quả dự án để báo cáo HĐQT quyết định.
- » Sau khi có phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 thì tiến hành công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
- » Triển khai các thủ tục pháp lý để xin phép xây dựng và thực hiện các bước cần thiết tiếp theo.

5) Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân (P.Long Hưng, Đồng Nai)

- » Hoàn thành thi công
- » Bàn giao khách hàng T12/2026

6) Dự án Nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ (P.Hòa Xuân, Đà Nẵng)

- » Hoàn thành cọc thủ
- » Triển khai thi công

7) Dự án Nhà ở xã hội Khu tái định Long Bình (P.Long Bình, Đồng Nai)

- » Hoàn thành thủ tục
- » Triển khai khởi công trong Q2/2026

Đầu tư M&A

- » Tổ chức tìm kiếm, đánh giá và đàm phán để đầu tư M&A vào doanh nghiệp bất động sản nhằm nâng cao năng lực của CDC.

Hoạt động dịch vụ quản lý nhà

- » Tăng cường tiếp thị đấu thầu tại các tòa nhà ngoài các tòa nhà Công ty Serland đang quản lý để gia tăng doanh thu.
- » Tiếp tục thực hiện các biện pháp để thu hồi công nợ phí quản lý của cư dân.
- » Nâng cao chất lượng các dịch vụ trong quản lý tòa nhà của Công ty Serland:

Công tác tài chính kế toán

- » Trong năm 2026 cần phải lập phương án để mở hạn mức tín dụng và vay thêm vốn để đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- » Theo dõi, đôn đốc thu hồi công nợ.
- » Tổ chức rà soát, đánh giá chi phí, đánh giá hiệu quả kinh doanh của từng lĩnh vực hoạt động.

Công tác tổ chức hành chính nhân sự

- » Chuyên nghiệp hóa quản lý công việc thi công và nhân sự trên phần mềm Fastcons.
- » Tiếp tục rà soát và sắp xếp lao động tại Công ty mẹ và các Công ty thành viên.
- » Triển khai KPIs trong toàn công ty.

Công tác Kiểm toán nội bộ

- » Tiếp tục xây dựng phương án thực hiện kiểm toán cả năm cho toàn bộ hệ thống, bao gồm tại Công ty Mẹ, các Ban điều hành, các Công ty thành viên.
- » Tổ chức kiểm tra, kiểm toán, lập báo cáo đánh giá theo kế hoạch hoặc đột xuất theo yêu cầu.
- » Tiếp tục kiện toàn tổ chức và nâng cao hoạt động của kiểm toán nội bộ.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có





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

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm của mỗi cá nhân mà còn là cam kết của Công ty trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú trọng đến việc tìm kiếm và sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, từ việc chọn lựa các loại vật liệu xây dựng có ít ảnh hưởng đến môi trường đến việc ứng dụng các thiết bị công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải.

Ngoài việc chọn lựa nguồn nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, Công ty cũng chú trọng vào việc tạo ra một môi trường làm việc sạch sẽ và an toàn cho nhân viên. Trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty luôn tổ chức các buổi họp và tập huấn để phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên, nhấn mạnh vào việc duy trì môi trường sống xung quanh luôn vệ sinh và an toàn.

Hơn nữa, thông qua các chương trình tuyên truyền và giáo dục, Công ty không chỉ chia sẻ lợi ích của việc bảo vệ môi trường mà còn khuyến khích các hành động cụ thể như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên. Điều này không chỉ giúp giảm bớt áp lực lên môi trường mà còn tạo ra một môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cả Công ty và cộng đồng xung quanh.



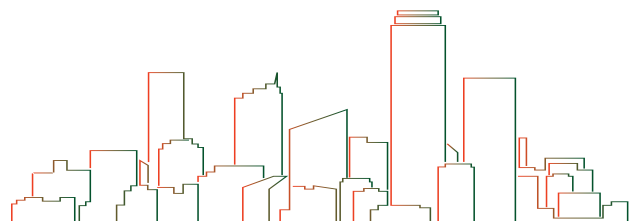


Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty cổ phần Chương Dương, với hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, là một trong những ngành nghề có tính chất đặc biệt, đặc thù và có ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người lao động. Môi trường làm việc thường xuyên tiếp xúc với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quá trình như hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị. Điều này đặt ra một thách thức lớn đối với việc bảo vệ sức khỏe và an toàn lao động.

Với nhận thức sâu sắc về vấn đề này, Công ty luôn đặt sự quan tâm đặc biệt vào sức khỏe và an toàn của người lao động. Công ty tổ chức các buổi kiểm tra sức khỏe định kỳ cho toàn bộ nhân viên, nhằm phát hiện và phòng tránh kịp thời các vấn đề liên quan đến sức khỏe lao động.

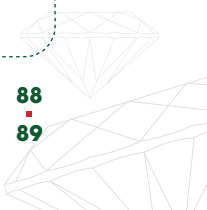
Ngoài ra, để đảm bảo hiệu suất làm việc cao nhất và đáp ứng được yêu cầu công việc, Công ty luôn quan tâm đến việc phát triển nguồn nhân lực. Điều này được thể hiện qua việc tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên tham gia các khóa học, bồi dưỡng, nâng cao tay nghề và kỹ thuật. Đồng thời, Công ty cũng xây dựng chính sách lương thưởng hấp dẫn, công bằng và minh bạch, phản ánh đúng những đóng góp và cống hiến của từng cá nhân, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định về trích nộp và bảo vệ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật. Điều này không chỉ giúp tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển cá nhân mà còn thể hiện cam kết của Công ty đối với sự phát triển bền vững của toàn bộ tổ chức.



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

Trong quá trình hoạt động, Công ty cổ phần Chương Dương không chỉ coi trọng việc tạo ra lợi nhuận mà còn xem trọng vào các hoạt động cộng đồng và công tác xã hội. Điều này không chỉ là một trách nhiệm đối với cộng đồng mà còn được xem là cách thức để đóng góp vào sự phát triển lâu dài và bền vững của Công ty cũng như toàn xã hội.

Công ty luôn dành một phần của lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động từ thiện, chăm sóc an sinh xã hội và chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn trong cộng đồng nơi Công ty hoạt động. Việc này không chỉ giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của những người gặp khó khăn mà còn tạo điều kiện để xây dựng một cộng đồng văn minh, đoàn kết và ngày càng phát triển, vững mạnh hơn. Công ty xem việc thực hiện các hoạt động cộng đồng không chỉ là nghĩa vụ mà còn là một phần không thể thiếu trong việc xây dựng và phát triển một môi trường kinh doanh tích cực và bền vững.



A hand holding a white pen over a document with a bar chart and a calculator. The background is a soft-focus office setting. The bar chart has five bars of increasing height. The calculator is in the foreground, showing a display with '25%' and '38%'.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



➤ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đánh giá chung

Mặc dù bối cảnh kinh tế còn nhiều khó khăn, dưới sự chỉ đạo sâu sát của HĐQT, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 đạt khoảng gần 50% so với kế hoạch năm. Nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn để duy trì đà phát triển lĩnh vực kinh doanh chính, kết quả có tăng trưởng so năm 2024. Chuyển biến tích cực nhất là trong đầu tư Bất động sản. HĐQT đã chỉ đạo thành công việc trúng thầu các dự án trọng điểm là NOXH Nam Cầu Cẩm Lệ (Đà Nẵng) và NOXH Long Bình (Đồng Nai). Dự án NOXH Long Bình Tân vẫn đang tích cực triển khai thi công, dự kiến hoàn tất vào T12/2026, hiện mở bán căn hộ 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. Hoàn thành mục tiêu tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025 và dự kiến vốn điều lệ đạt 1.055 tỷ trong quý 2/2026.

Đánh giá các mặt hoạt động chủ yếu

+ 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

+ 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.

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.

Về công tác môi trường

Đặc thù ngành xây dựng trong quá trình hoạt động sẽ phát sinh nhiều khói bụi, rác thải công nghiệp khi hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan của ngành thải ra... Vậy nên, Công ty luôn chú trọng đến công tác giữ gìn vệ sinh công trình, hạn chế tác động đến môi trường. Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng những thiết bị thân thiện với môi trường và quản lý việc sử dụng công cụ, trang thiết bị hợp lý hơn để giảm thiểu tác động. Ngoài ra, Chương Dương Corp. cũng luôn tích cực tuyên truyền, nâng cao nhận thức người lao động về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường sống xung quanh.



>> ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Đánh giá của
Hội đồng quản trị về hoạt động của
Ban Tổng Giám đốc công ty



Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong quản lý điều hành, Ban Tổng giám đốc và Ban điều hành đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.



HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực, tinh 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.



Ông Nguyễn Ngọc Bên - Chủ tịch HĐQT CDC



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 các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra.



Phối cảnh dự án Eco Residence

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Mục tiêu chung

- Duy trì và phát triển các lĩnh vực cốt lõi: đầu tư kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp.
- Triển khai thi công đảm bảo tiến độ đối với dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân (Đồng Nai), nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ (Đà Nẵng) và dự án Nhà ở xã hội Long Bình, Đồng Nai.
- Tiếp tục tham gia đấu thầu, phấn đấu ít nhất 01 dự án nhà ở xã hội tại TP.HCM, Đồng Nai.
- Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, thúc đẩy chuyển đổi số toàn diện trong hoạt động quản lý, điều hành.

Giải pháp chung

- 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.

>> ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

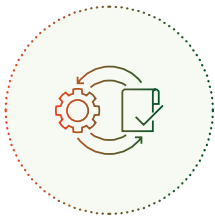
Công tác Quản trị - Điều hành cụ thể

01 Công tác quản trị nhân sự



- » Tập trung nghiên cứu và xây dựng chức năng nhiệm vụ tùy từng mô hình cơ cấu tổ chức phù hợp từng giai đoạn, đồng thời bố trí sắp xếp nhân sự đứng đầu tổ chức, nhân viên tác nghiệp có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ phát triển của Công ty Mẹ và Công ty con.
- » Thường xuyên sàng lọc, đào tạo nguồn nhân sự Công ty để sắp xếp nhân sự phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ và năng lực của từng con người trong toàn hệ thống Công ty.
- » Tiếp tục thu hút, tuyển dụng lực lượng lao động trẻ, khỏe, có hoài bão, có động lực và năng lực bổ sung và thay thế lực lượng lao động hiện có.
- » Tập trung đào tạo, luân chuyển lực lượng lao động, nhân sự cán bộ chủ chốt để có đủ năng lực giữ các vị trí trọng yếu trong Công ty.
- » Quản lý tập trung nhân sự Công ty mẹ, Công ty con. Duy trì và triển khai có hiệu quả đánh giá KPIs thực chất hơn.

02 Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản



- » Kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy quản lý đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng đội ngũ đảm bảo tính chuyên nghiệp, năng động. Nâng cao kỹ năng năng lực lập dự án, quản lý dự án.
- » Tập trung tham gia đầu tư các dự án thuộc các tỉnh Miền Đông Nam Bộ (TP. HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu), các tỉnh Miền Tây (Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang), các tỉnh Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang - Khánh Hòa).
- » Các dự án tại các Tỉnh khác sẽ xem xét cho từng dự án, từng khu vực khi có dự án cụ thể.
- » Tham gia hợp tác với tất cả các đối tác, đối tượng phù hợp với nhu cầu và văn hóa của Công ty.
- » Tăng cường các mối quan hệ với các Sở ban ngành của TP.HCM và các Tỉnh có dự án đầu tư để đẩy nhanh thủ tục đầu tư.
- » Chuẩn bị vốn đầy đủ để triển khai các dự án theo kế hoạch được Đại hội Đồng Cổ đông thông qua và HĐQT phê duyệt.
- » Thành lập doanh nghiệp dự án để đẩy nhanh công tác đầu tư BĐS và quản trị dự án hiệu quả cao.

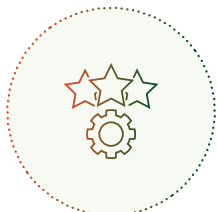
03 Công tác quản lý tài chính, kế toán



- » Thực hiện lộ trình tăng vốn chủ sở hữu trong năm 2025, vốn Điều lệ dự kiến khoảng 1,000 tỷ đồng, theo từng giai đoạn kể từ năm 2024 để bổ sung vào vốn kinh doanh và dùng làm đối ứng để đầu tư. - Vay vốn, sử dụng và quản lý vốn, quản lý và giám sát chi phí, quản lý và giám sát nợ phải thu, phải trả, thanh toán, quyết toán, hạch toán, thuế... lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu.
- » Đẩy mạnh và thực hiện quyết liệt công tác thu hồi công nợ tồn đọng, sử dụng bằng các giải pháp mạnh hơn.

04 Công tác quản lý kinh tế kỹ thuật về hoạt động xây lắp

Tiếp thị đấu thầu



- » Tham gia với tất cả các nguồn vốn trong và ngoài nước.
- » Tham gia trong phạm vi cả nước và mở rộng ra nước ngoài khi đủ điều kiện; thị trường trong nước ưu tiên các tỉnh phía Nam.
- » Tham gia làm nhà thầu cho tất cả các đối tượng là doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, chủ đầu tư là Nhà nước và tư nhân khi các đối tác đủ điều kiện.
- » Nâng cao hiệu quả hoạt động đấu thầu (tập trung tham gia dự án có quy mô > 100 tỷ đồng).
- » Lựa chọn và hợp tác chiến lược một vài nhà thầu phụ có mong muốn cùng Công ty đồng hành phát triển.
- » Tập trung tham dự thầu các lĩnh vực: Xây lắp dân dụng, xây lắp công nghiệp (nhà xưởng công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện...), Giao thông cầu đường - hạ tầng.

Điều hành thi công, giao thầu, giao khoán

- » Đổi mới việc quản lý các dự án thi công xây lắp đảm bảo tinh gọn và hiệu quả.
- » Tách bạch công tác đấu thầu giao thầu và quản lý phát triển dự án xây lắp theo Chiến lược phát triển Công ty Hội đồng quản trị đã phê duyệt.
- » Xây dựng bằng được đội ngũ điều hành công trường chuyên nghiệp (biết công việc, thành thạo việc, yêu công việc...).
- » Lựa chọn thầu phụ đảm bảo chất lượng và có năng lực, không giao khoán vật tư...
- » Công tác thanh toán với Chủ đầu tư phải đảm bảo thời hạn theo hợp đồng đối với chủ đầu tư.
- » Công tác làm hồ sơ phải nhanh chóng kịp thời, phải rút ngắn hồ sơ trong tất cả các giai đoạn. Tuy nhiên phải đảm bảo theo hợp đồng giao nhận thầu thi công.

Quản lý vật tư, máy móc thiết bị thi công và quản lý chi phí

- » Quản lý vật tư, máy móc thiết bị tập trung Công ty mẹ, Công ty con; Công ty mẹ điều quản lý và điều phối toàn bộ nguồn lực về máy móc thiết bị thi công và vật tư tại tất cả các dự án Công ty nhận và giao thầu;
- » Công ty cấp vật tư chính, giao cho Công ty TM Chương Dương và BĐH kiểm tra, khối lượng, chất lượng, bảo quản, sử dụng chặt chẽ, hiệu quả.

Quản trị rủi ro

- » Chỉ đạo Ban điều hành tuyệt đối tránh: Nợ xấu (mất vốn, nợ chậm - nợ tồn đọng - dây dưa); Nợ ứng trước nhưng khối lượng không tương xứng (tạm ứng quá khối lượng công việc); Nợ không quyết toán, không hoàn ứng...
- » Phải đối chiếu công nợ thường xuyên, đảm bảo đầy đủ hồ sơ, chứng từ... và thu hồi vốn kịp thời.
- » Phải tổ chức kiểm soát cho được chi phí, làm rõ nguyên nhân phát sinh tăng - giảm so với kế hoạch chi phí và dòng tiền.
- » Thường xuyên kiểm tra và xử lý ngay kịp thời các vấn đề phát sinh, không để tồn tại kéo dài (không để ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty).

A close-up photograph of a person's hand holding a silver pen, poised over a calculator. The background is a blurred office desk with papers, a pair of glasses, and colorful sticky notes (orange and red). The lighting is warm and natural, suggesting a window nearby. The overall scene conveys a sense of professional calculation and attention to detail.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 1 Hội đồng quản trị
- 2 Ủy ban kiểm toán
- 3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Các giao dịch, thù lao và các khoản
- 4 lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban
Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán



◀ 05

>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành phần và cơ cấu HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.365.772	2,59%
3	Ông Robert James Field McPhail	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0	0
4	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	0	0
5	Bà Vũ Linh Chi	Thành viên HĐQT	0	0

Lý lịch Hội đồng Quản trị: Xem tại mục 2 - Tổ chức và nhân sự

Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán		12/06/2025
2	Ông Robert James Field McPhail	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	12/06/2025	
3	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT		12/06/2025
4	Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	12/06/2025	17/09/2025
5	Bà Vũ Linh Chi	Thành viên HĐQT	17/09/2025	

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ủy ban Kiểm toán.



Hoạt động của Hội đồng Quản trị

- » Chỉ đạo thực hiện hoàn thành tài liệu và các thủ tục tổ chức ĐHĐCĐ lấy ý kiến bằng văn bản miễn nhiệm và bầu bổ sung TV HĐQT Công ty.
- » Hội đồng Quản trị luôn giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc ra quyết định nhanh và hiệu quả cao nhất.
- » Giám sát và chỉ đạo công tác lập báo cáo tài chính theo định kỳ hàng quý và 6 tháng và cả năm 2025; Xây dựng và triển khai giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định kỳ, hàng quý và 6 tháng và cả năm 2025; Triển khai họp trực tiếp thường kỳ hàng quý, nhằm đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh quý trước và triển khai nhiệm vụ hoạt động sản xuất kinh doanh quý tiếp theo.
- » Chỉ đạo, điều hành Ủy Ban kiểm toán Công ty, Ban kiểm toán nội bộ thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, tình hình điều hành kinh doanh tuân thủ theo quy định/ quy chế/ quy trình và phòng ngừa rủi ro trong kinh doanh, đã được HĐQT phê duyệt ban hành áp dụng của Công ty mẹ/ Công ty con theo định kỳ, đột xuất.
- » Định hướng tổ chức quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh phấn đấu đạt mục tiêu đề ra trong năm 2025.
- » Hoàn tất hồ sơ tăng vốn Điều lệ Công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2025 và đã nộp cho Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước xem xét phê duyệt theo quy định.
- » HĐQT tổ chức 05 buổi họp định kỳ, đột xuất và 35 lần họp bằng hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT trong năm 2025.



Các cuộc họp HĐQT trong năm 2025: 05 cuộc họp

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1.	Ô. Nguyễn Ngọc Bền	05	100%	
2.	Ô. Văn Minh Hoàng	05	100%	
3.	Ô. Nguyễn Hoài Nam	02	100%	Miễn nhiệm ngày 12/06/2025
5	Ô. Đào Văn Sơn	05	100%	
6.	Ô. Trần Mai Cường	02	100%	Miễn nhiệm ngày 12/06/2025
7	Ô. Robert James Field McPhail	03	100%	Bổ nhiệm ngày 12/06/2025
8	Ô. Võ Quốc Khánh	01	100%	Bổ nhiệm ngày 12/06/2025 Miễn nhiệm ngày 17/09/2025
9	B. Vũ Linh Chi	03	100%	Bổ nhiệm ngày 17/09/2025

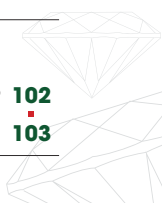
>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	01/NQ-HĐQT	02/01/2025	Nghị quyết phê duyệt giao dịch với Người nội bộ chuyển nhượng góp vốn tại CDT	80%
2.	04/NQ-HĐQT	09/01/2025	Nghị quyết Phê duyệt giao dịch Người liên quan, Công ty con/ Công ty liên kết năm 2025	100%
3.	05/QĐ-HĐQT	16/01/2025	Quyết định chi thưởng cá nhân đạt thành tích trong hoạt động Sản xuất kinh doanh năm 2024	80%
4.	06/NQ-HĐQT	23/01/2025	Nghị quyết tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	60%
5.	09/NQ-HĐQT	19/02/2025	Nghị quyết v/v Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung theo phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 151/NQ-HĐQT ngày 23/10/2024	100%
6.	10/NQ-HĐQT	19/02/2025	Nghị quyết thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu của CDC	80%
7.	11/NQ-HĐQT	24/02/2025	Nghị quyết Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%
8.	13/NQ-HĐQT	28/02/2025	Nghị quyết Miễn nhiệm nhân sự quản lý (Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ và Kế toán trưởng)	100%
9.	14/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Quyết định Miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Ông Nguyễn Hoài Nam	100%
10.	15/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Quyết định Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Ông Võ Văn Giáp	100%
11.	16/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Quyết định Bổ nhiệm nhân sự quản lý Kế toán trưởng Bà Nguyễn Thị Tuyết Mốt	100%
12.	17/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Quyết định Bổ nhiệm Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Ông Võ Văn Giáp	100%
13.	18/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Quyết định Kiện toàn bộ máy Ban Kiểm toán nội bộ.	100%
14.	20/NQ-HĐQT	11/03/2025	Nghị quyết thông qua ngày đăng ký cuối cùng và thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
15.	22/NQ-HĐQT	19/03/2025	Nghị quyết điều chỉnh thời gian tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025	100%
16.	29/NQ-HĐQT	28/03/2025	Nghị quyết họp HĐQT Quý 1/2025	100%
17.	39/NQ-HĐQT	26/04/2025	Nghị quyết thông qua bổ sung vốn đầu tư phát triển từ nguồn lợi nhuận đến 31/12/2025	100%
18.	41/NQ-HĐQT	28/04/2025	Nghị quyết miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng	100%
19.	42/QĐ-HĐQT	28/04/2025	Quyết định miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Bà Nguyễn Thị Tuyết Mốt.	100%
20.	43/QĐ-HĐQT	28/05/2025	Quyết định bổ nhiệm chức danh Quyền Kế toán trưởng Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định.	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
21.	44/QĐ-HĐQT	08/05/2025	Quyết định khen thưởng Phòng Đầu tư	100%
22.	47/NQ-HĐQT	20/05/2025	Nghị quyết họp HĐQT Quý 2/2025	100%
23.	62/NQ-HĐQT	22/05/2025	Nghị quyết HĐQT v/v Điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
24.	64/QĐ-HĐQT	22/05/2025	Quyết định khen thưởng Tổ tăng vốn	100%
25.	69/NQ-HĐQT	09/06/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua đơn từ nhiệm của Ông Trần Mai Cường và bổ sung nội dung trong chương trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025	100%
26.	71/NQ-HĐQT	11/06/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Hoài Nam và chấp thuận đơn xin rút Đơn từ nhiệm của Ông Đào Văn Sơn	100%
27.	74/NQ-HĐQT	12/06/2025	Nghị quyết miễn nhiệm/bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	100%
28.	75/QĐ-HĐQT	12/06/2025	Quyết định miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán với ông Nguyễn Hoài Nam	100%
29.	76/QĐ-HĐQT	12/06/2025	Quyết định bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán với Ông Robert James Field McPhail	100%
30.	81/NQ-HĐQT	25/06/2025	Nghị quyết v/v phê duyệt Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM là đơn vị thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Chương Dương năm 2025	100%
31.	82/QĐ-HĐQT	26/06/2025	Quyết định khen thưởng Tập thể Phòng Kế hoạch Đầu thầu	100%
32.	84/NQ-HĐQT	03/07/2025	Nghị quyết họp HĐQT v/v thông qua gói bảo hiểm trách nhiệm quản lý 2025	100%
33.	88/NQ-HĐQT	08/07/2025	Nghị quyết thông qua vay vốn 13 tỷ tại Ngân hàng Quân Đội	100%
34.	91/QĐ-HĐQT	25/07/2025	Quyết định họp HĐQT phê duyệt liên danh Homeland - Chương Dương - Asia	100%
35.	95/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết phê duyệt góp vốn và cử đại diện vốn tại Công ty Chuong Duong Homeland - Đà Nẵng	100%
36.	96/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết phê duyệt tái cấu trúc CDA	80%
37.	97/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết phê duyệt Đại hội bất thường lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
38.	99/NQ-HĐQT	31/07/2025	Nghị quyết phê duyệt điều chỉnh Nghị quyết 06/NQ-HĐQT	100%
39.	101/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Quyết định thành lập liên danh Chương Dương - CD Homeland - Asia để đăng ký làm chủ đầu tư Nhà ở Xã hội ChC1 ChC2 Phường Phước Tân, TP Biên Hòa, Đồng Nai	80%
40.	102/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Quyết định thành lập liên danh Chương Dương - CD Homeland - Nam Thịnh để đăng ký làm chủ đầu tư Dự án Nhà ở Xã hội tại khu đất Chung cư thuộc Khu tái định cư Phường Long Bình, Đồng Nai	80%

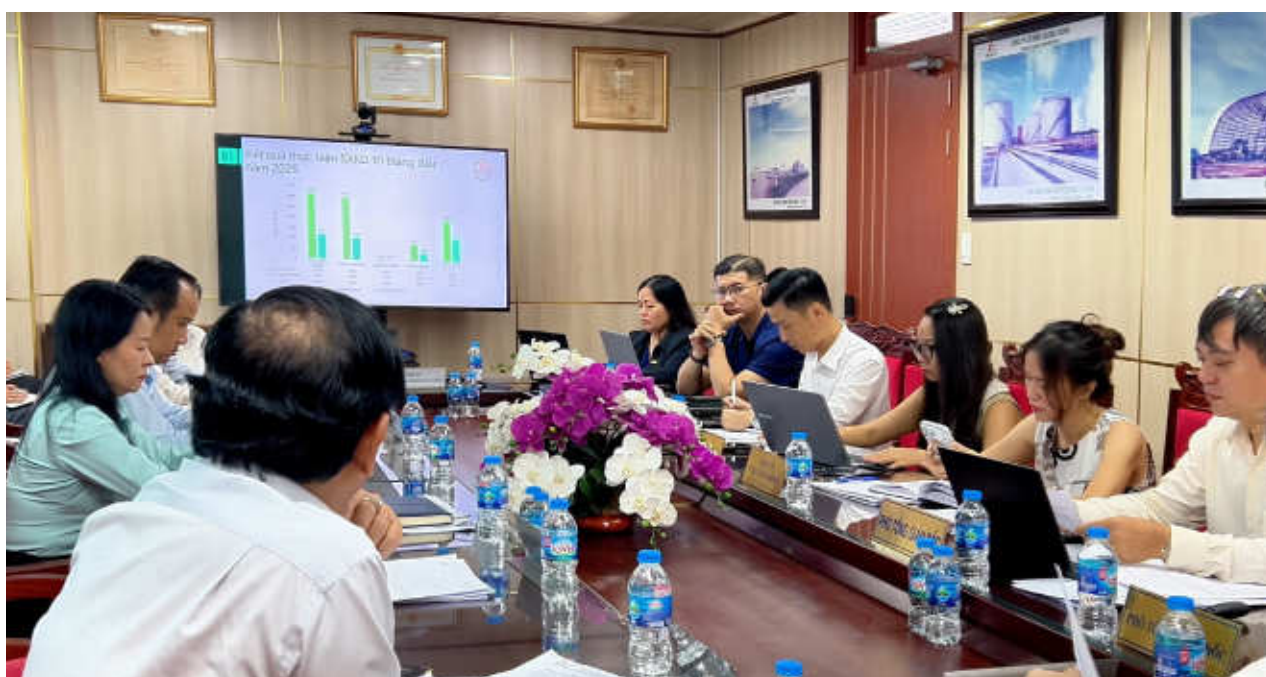


>> QUẢN TRỊ CÔNG TY
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025 (tiếp theo)

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
41.	103/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Quyết định thành lập liên danh Chương Dương - CD Homeland - Asia để đăng ký làm chủ đầu tư Nhà ở Xã hội Phường Tam Hiệp, TP.Biên Hòa, Đồng Nai	80%
42.	107/NQ-HĐQT	12/08/2025	Nghị quyết phê duyệt tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	80%
43.	112/NQ-HĐQT	22/08/2025	Nghị quyết phê duyệt Ban kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	80%
44.	116/NQ-HĐQT	29/08/2025	Nghị quyết phê duyệt điều chỉnh thời gian lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	80%
45.	118/QĐ-HĐQT	03/09/2025	Quyết định thành lập liên danh Chương Dương - Nam Thịnh - Asia để đăng ký làm chủ đầu tư Nhà ở Xã hội tại khu đất A2-4, đường Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	100%
46.	120/NQ-HĐQT	05/09/2025	Nghị quyết phê duyệt danh sách ứng cử viên HĐQT	100%
47.	126/QĐ-HĐQT	17/09/2025	Quyết định chi thù lao Chủ tịch UBKT năm 2025	100%
48.	128/NQ-HĐQT	18/09/2025	Nghị quyết HĐQT về triển khai chi tiết thực hiện công tác tăng vốn điều lệ Công ty	100%
49.	131/NQ-HĐQT	19/09/2025	Nghị quyết bảo lãnh hạn mức 20 tỷ tại SHB, đấu thầu dự án “Cung Thiếu Nhi Thành phố”	100%
50.	133/NQ-HĐQT	30/09/2025	Nghị quyết bảo lãnh hạn mức 20 tỷ tại Ngân hàng TPB, thi công dự án xây lắp	100%
51.	135/NQ-HĐQT	01/10/2025	Nghị quyết góp vốn tăng vốn điều lệ CDHL	100%
52.	140/NQ-HĐQT	14/10/2025	Nghị quyết họp HĐQT quý III/2025	100%
53.	142/NQ-HĐQT	21/10/2025	Nghị quyết họp HĐQT đột xuất về báo cáo kết quả tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu	100%
54.	148/QĐ-HĐQT	05/11/2025	Quyết định v/v thanh lý tài sản cố định Kết Cấu Thép Chương Dương	100%
55.	149B/NQ-HĐQT	06/11/2025	Nghị quyết phê duyệt hạn mức tín dụng 20 tỷ tại VCB	100%
56.	153/QĐ-HĐQT	12/11/2025	Quyết định giá thanh lý tài sản cố định Kết Cấu Thép Chương Dương	100%
57.	155/NQ-HĐQT	14/11/2025	Nghị quyết thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng vốn và việc niêm yết bổ sung cổ phiếu của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
58.	156/NQ-HĐQT	14/11/2025	Nghị quyết thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
59	159/NQ-HĐQT	18/11/2025	Nghị quyết thông qua tín dụng 550 tỷ tại Ngân hàng BIDV Đà Nẵng	100%
60.	160A/NQ-HĐQT	19/11/2025	Nghị quyết bảo lãnh tín dụng 525 tại BIDV Hải Vân	100%
61.	161/NQ-HĐQT	20/11/2025	Nghị quyết phương án điều chỉnh cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các phòng ban Công ty	100%
62.	162/QĐ-HĐQT	20/11/2025	Quyết định triển khai điều chỉnh cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các phòng ban Công ty	100%
63.	168/NQ-HĐQT	09/12/2025	Nghị quyết HĐQT v/v hạn mức tín dụng BIDV 550 tỷ	100%
64.	169/NQ-HĐQT	10/12/2025	Nghị quyết tổng hợp ý kiến thành viên HĐQT thông qua phụ cấp thành viên HĐQT chuyên trách (mức chi)	80%
65.	171/NQ-HĐQT	16/12/2025	Nghị quyết HĐQT hạn mức tín dụng MB	100%
66.	173/NQ-HĐQT	25/12/2025	Nghị quyết HĐQT v/v chuyển nhượng 100% CD E&C	100%
67.	174/QĐ-HĐQT	31/12/2025	Quyết định HĐQT v/v miễn nhiệm chức danh Chủ tịch/Đại diện pháp luật E&C	100%



Công tác Quan hệ cổ đông và Công bố thông tin

- » Tuân thủ các quy định liên quan đến hoạt động về quan hệ cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định đối với Công ty đại chúng - tổ chức niêm yết.
- » Đảm bảo các quyền lợi của cổ đông Công ty theo đúng Điều lệ và Quy định của Pháp luật hiện hành.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Chương Dương được Hội đồng quản trị thành lập, đã thực hiện kiểm tra tình hình tài chính tại Công ty mẹ và các Công ty con định kỳ và đột xuất và kiểm tra, giám sát sự tuân thủ quy định, quy chế, quy trình tổ chức thực hiện của Công ty mẹ đến các Công ty con; Tham gia đánh giá hiệu quả chất lượng công việc của các Phòng/ban/đơn vị từng tháng/quý.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

STT	Tên khóa học	Người tham gia
1	Cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán	Bà Vũ Linh Chị - Thành viên HĐQT
2	Cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán	Ông Đoàn Thanh Tùng - Thư ký HĐQT, Người phụ trách Quản trị Công ty

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Trình độ chuyên môn
1	Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	12/06/2025	Cử nhân Luật
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT kiêm thành viên HĐQT	15/04/2024	Cử nhân kinh tế

Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm

STT	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập		12/06/2025
2	Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	12/06/2025	

Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông

- » Ủy ban Kiểm toán giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo quy định, quy chế hoạt động của Ban và quy định của pháp luật; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên Ủy ban Kiểm toán tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc nếu có yêu cầu.
- » Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;
- » Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng, cả năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;
- » Ủy ban kiểm toán tổ chức họp 4 lần nhằm thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2025.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- » Trong quá trình hoạt động, Ủy ban Kiểm toán luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ủy ban Kiểm toán; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán.
- » Ủy ban Kiểm toán có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên và công ty con.

Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán

- » Giám sát các hoạt động thi công trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty;
- » Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hợp đồng kinh tế và các hoạt động kinh doanh tuân thủ pháp luật.

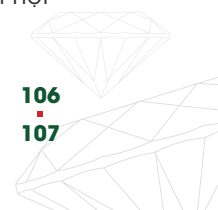
Số lượng các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

Stt	Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	02	100%	100%	Miễn nhiệm ngày 12/06/2025
2	Ông Robert James Field McPhail	02	100%	100%	Bổ nhiệm ngày 12/06/2025
2	Ông Đào Văn Sơn	04	100%	100%	

Nội dung và kết quả các cuộc họp

Năm 2025, UBKT đã tổ chức 4 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

- » Thông qua kế hoạch công việc của Ủy ban Kiểm toán
- » Thông qua các vấn đề về Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua quy trình KTNB, cơ chế làm việc của Ủy ban Kiểm toán, ban Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua báo cáo tài chính quý 1, 2, giữa niên độ, quý 3,4, cả năm 2025 và kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.



>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

ĐVT: Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng và thu nhập
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	1.455.000.000
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.240.000.000
3	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	90.000.000
4	Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên HĐQT độc lập	0
5	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập	290.000.000
6	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT	90.000.000
7	Vũ Linh Chi	Thành viên HĐQT	250.000.000
8	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000
9	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	710.000.000
10	Ông Lê Anh Trung	Phó tổng giám đốc	550.000.000
11	Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	452.000.000

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu (cp)	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu (cp)	Tỷ lệ (%)	
1.	Ông Đoàn Thanh Tùng		33.7333	0,18	3	0,000001	Bán
2.	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP		10.453.374	23,77	0	0,0	Bán
3.	Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân		218.000	0,496	0	0,0	Bán



Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương -Serland	Công ty liên kết	0316733606, cấp ngày 10/05/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM			
1					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
2					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 7.400.744.174 VNĐ
3					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 80.000.000 VNĐ
4					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả đơn vị tiền mua hàng hóa dịch vụ: 905.852.223 VNĐ
5					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 7.000.000.000 VNĐ



>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

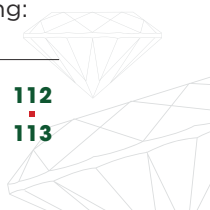
Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
II	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	0400413354, cấp ngày 25/06/2025, tại Sở Tài Chính TP. Đà Nẵng	673 Trường Chinh, Phường An Khê, TP.Đà Nẵng
1				
2				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
III	Công Ty TNHH MTV KCT Chương Dương	Công ty con	0313948258, cấp ngày 05/02/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 7.952.702 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC được hưởng cổ tức phần còn lại của năm 2023: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu tiền bán hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 6.122.050 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 4.645.135.747 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 1.031.161.800 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 1.081.207.656 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 7.765.233.591 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 147.000.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu tiền bán hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 3.195.369.436 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 4.913.337.685 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả trước tiền khối lượng: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 827.000.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 477.404.824 VNĐ



Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 7.767.633.222 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 101.600.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã ghi nhận khoản lãi cho vay: 74.066.713 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC trả trước tiền khối lượng: 55.920.198.949 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 1.949.992.578 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 2.110.591.226 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 195.968.173.803 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 160.710.373.022 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 1.681.953.933 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã nhận tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án Long Bình Tân: 13.435.335.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 59.032.880 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 24.535.526.781 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC nhận ứng trước tiền thi công dự án Long Bình Tân: 179.428.209.452 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 10.829.415.734 VNĐ



>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
VI	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	0319040744, cấp ngày 18/07/2025, tại Sở Tài Chính TP.HCM	328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM			
1					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
2					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 0 VNĐ
3					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 137.970.000 VNĐ
4					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC trả trước tiền khối lượng : 0 VNĐ
5					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu tiền bán hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
6					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 0 VNĐ
7					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 200.584.000 VNĐ

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ trong công tác điều hành của Ban Lãnh đạo, giúp cho việc vận hành Công ty được suôn sẻ và gặt hái được kết quả tốt như kế hoạch đề ra. Trong những năm gần đây, bộ máy quản lý của Chương Dương Corp. đã được tinh gọn để phù hợp hơn với đặc điểm nền kinh tế hiện tại, giúp cho việc điều hành Công ty diễn ra một cách linh hoạt và hiệu quả nhất. Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc Công ty được tham gia vào những chương trình đào tạo, bồi dưỡng và Hội thảo về công tác quản trị theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, nhằm tiếp cận các hướng quản trị mới, hiệu quả hơn, giúp hoàn thiện bộ máy quản lý. Ngoài ra, Công ty cam kết công bố thông tin đầy đủ, chính xác và đúng hạn, bao gồm các Nghị quyết, Quyết định, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên và Tài liệu đại hội cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 1 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 2 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 4 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 6 Báo cáo thuyết minh tài chính hợp nhất



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Chương Dương (gọi tắt là "Công ty") ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là "Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP"). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION. Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 là 527.726.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi bảy tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm mười nghìn đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Mã cổ phiếu: CDC.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh.

Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Ngọc Bến	Chủ tịch
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên độc lập
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/6/2025, miễn nhiệm ngày 17/9/2025)
Ông Robert James Field McPhail	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 12/6/2025)
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/9/2025)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 12/6/2025)
Ông Trần Mai Cường	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12/6/2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 12/6/2025)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 12/6/2025)
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc

Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- » Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- » Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- » Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- » Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- » Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 59A/UQ-ĐDPL ngày 15/8/2025 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị)
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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 hệ thống 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.

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.

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

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

Lê Thanh Tùng Lâm
Kiểm toán viên

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

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



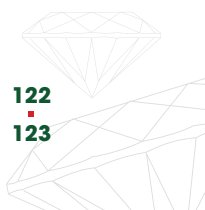
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (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

TÀI SẢN		MS	TM	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
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		35.010.774.055	37.570.700.456
	» Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.289.987.648)	(25.281.533.652)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.13	3.432.407.407	-
	» Nguyên giá	225		3.048.148.148	-
	» Giá trị hao mòn lũy kế	226		(215.740.741)	-
III	Bất động sản đầu tư	230	5.14	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		35.739.363.699	119.870.710.830
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.15	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	5.16	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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN		MS	TM	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (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	5.17	71.361.537.508	100.117.710.850
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	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	5.19	152.357.603.422	124.137.400.905
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	7.881.241.771
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	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	5.17	66.089.230.560	52.004.581.301
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	93.577.237.437	96.656.710.279
3	Chi phí phải trả dài hạn	333	5.19	30.000.000.000	30.000.000.000
4	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
5	Phải trả dài hạn khác	337	5.20	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	5.16	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


Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập


Huỳnh Hoàng Hoài Hân
Kế toán trưởng


Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (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	6.1	-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	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)-(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

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

Huỳnh Hoàng Hoài Hân
Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng

Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (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)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		807.505.525.084	589.704.885.428
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		101.132.419.156	(97.540.633.616)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		23.693.652.340	121.234.285.956
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	124.826.071.496	23.693.652.340

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

Huỳnh Hoàng Hoài Hân
Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chương Dương ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là "Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUÔNG DƯƠNG CORPORATION. Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 là 527.726.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi bảy tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm mười nghìn đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Mã cổ phiếu: CDC.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 201 người (tại ngày 31/12/2024 là 153 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Chuẩn bị mặt bằng. San lấp mặt bằng khu công nghiệp và dân dụng;
- Lắp đặt hệ thống điện. Thi công, lắp đặt điện nước;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: sửa chữa ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác.
- Bán mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán xe máy;
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy. Chi tiết: sửa chữa xe máy;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: buôn bán vật liệu xây dựng;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Vận tải hàng hoá;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Phát triển, kinh doanh bất động sản, và xây dựng.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Các Công ty con trực tiếp						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,84%	50,84%	50,84%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	33,55%	33,55%	33,55%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21%	21%	21%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26%	26%	26%
4	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31,50%	31,50%	31,50%

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

(i) Công ty thế chấp toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty con này, chi tiết tại Thuyết minh số 5.22.

(ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.

Tại ngày 31/12/2025, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Ấp Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương - Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai

(iii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm ngưng hoạt động



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

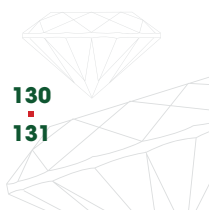
Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.



4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của các công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian không quá 10 năm.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của chính Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải thu khách hàng...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại cổ phần tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng thương mại cổ phần tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải được thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên Báo cáo tài chính hợp nhất trừ khi Công ty có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho Công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó Công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được sử dụng để áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu được lập cùng ngày với Báo cáo tài chính hợp nhất. Các điều chỉnh thích hợp cũng được áp dụng trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty liên kết với chính sách kế toán của Công ty cho các giao dịch và sự kiện giống nhau phát sinh trong các trường hợp tương tự.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 33
Máy móc, thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	10

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê mặt bằng để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

Nguyên tắc kế toán Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

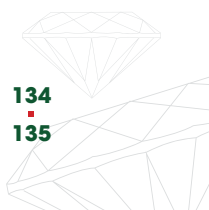
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.



4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- » Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty hoặc các bên liên quan;
- » Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- » Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả: trích trước dựa trên số dư nợ, lãi suất áp dụng và số ngày tính lãi, căn cứ trên hợp đồng vay hoặc điều kiện phát hành trái phiếu.
- » Chi phí khác: được trích trước khi thực tế đã nhận được hàng hóa, dịch vụ nhưng chưa nhận được hóa đơn, chứng từ tương ứng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Nếu Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo thì được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, không bao gồm (loại trừ) khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp, (khoản chênh lệch này) thì được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: dự phòng trợ cấp thôi việc và dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Điều 48 Bộ Luật Lao động năm 2012, đối với người lao động đã có thời gian làm việc thường xuyên cho Công ty từ đủ 12 tháng trở lên (“người lao động thỏa điều kiện”) khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo đúng quy định của Bộ Luật Lao động thì người sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho người lao động đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương bình quân của người lao động đó được tính theo quy định.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho những người lao động thỏa điều kiện cho đến ngày lập Bảng cân đối kế toán được lập dựa trên số năm làm việc của người lao động là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong 06 (sáu) tháng liền kề tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc này sẽ được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động năm 2012.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước đối với số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án với giá trị là 36.683.055.442 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 34.166.135.061 VND, lãi trái phiếu là 2.516.920.381 VND (năm trước, tổng chi phí đã vốn hóa là 8.001.486.884 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 2.189.408.923 VND, lãi trái phiếu là 5.812.077.961 VND).

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, doanh thu từ Hợp đồng xây dựng, và cho thuê hoạt động.



4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- » Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- » Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- » Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- » Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- » Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- » Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- » Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- » Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- » Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập. Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư và giá thành của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- » Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- » Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp như sau:

- » 20% tính trên thu nhập chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường, không bao gồm hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội
- » 10% tính trên thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ, sau khi trừ phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ, sau khi trừ phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

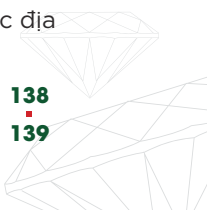
Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty chịu ảnh hưởng về các loại hình hàng hóa dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, Báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh (bất động sản; xây dựng; dịch vụ; thương mại). Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý do Công ty chỉ hoạt động duy nhất tại Việt Nam.



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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Tiền mặt	5.770.620.412	317.648.756
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	119.055.451.084	12.426.003.584
Các khoản tương đương tiền (i)	-	10.950.000.000
Tổng	124.826.071.496	23.693.652.340

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	405.001.681.709	405.001.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	405.001.681.709	405.001.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
Tổng	405.001.681.709	405.001.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất áp dụng là 1,9% đến 4%/năm, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn này được thế chấp cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại cổ phần, chi tiết tại Thuyết minh số 5.22.

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	908.159.855		(182.839.630)	908.159.855		(189.059.630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)	673.329.125			673.329.125		
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM) (ii)	105.289.800	31.200.000	(74.089.800)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF) (ii)	92.551.230	14.190.000	(78.361.230)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX) (ii)	36.989.700	6.601.100	(30.388.600)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)
Tổng	908.159.855		(189.059.630)	908.159.855		(189.059.630)

(i) Các khoản đầu tư vào cổ phiếu không được trình bày giá trị hợp lý do cổ phiếu được đầu tư không được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán, đồng thời, các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

(ii) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/12/2025.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

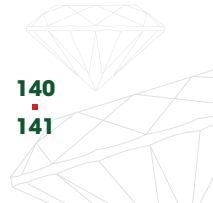
c. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu		
Đầu tư vào Công ty liên kết			143.752.500.000		141.876.395.171	76.500.000.000		71.847.288.275		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	33,55%	33,55%	71.000.000.000 (i)	(i)	73.830.990.325	71.000.000.000	(i)	71.062.132.341		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%	4.200.000.000 (i)	(i)	792.904.846	4.200.000.000	(i)	785.155.934		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	1.300.000.000 (i)	(i)	-	1.300.000.000	(i)	-		
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng (ii)	31,50%	31,50%	67.252.500.000 (i)	(i)	67.252.500.000	-	-	-		
Tổng			143.752.500.000		141.876.395.171	76.500.000.000		71.847.288.275		

d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		
Đầu tư vào đơn vị khác			540.000.000		-	-		-		
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương) (ii)	18,00%	18,00%	540.000.000	(i)	-	-	-	-		
Tổng			540.000.000		-	-		-		

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (ii) Theo Nghị quyết 95/NQ-HĐQT ngày 28/7/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng với số vốn đầu tư là 67.252.500.000 VND, chiếm tỷ lệ 31,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng.
- Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.



5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	14.680.934.077	30.412.982.112
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.782.856.655	32.210.723.085
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta	52.000.000.000	
Các đối tượng khác	168.089.104.328	156.141.897.115
Tổng	296.743.350.100	218.765.602.312
<i>Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	4.574.188.403	93.500.000

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Ngắn hạn	467.616.436.303	427.013.317.539
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	-	274.169.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	201.073.333.138	-
Ông Khổng Trung Kiên	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	60.976.620.344	-
Các đối tượng khác	135.566.482.821	152.843.817.539
b) Dài hạn	-	138.856.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	138.856.500.000
Tổng	467.616.436.303	565.869.817.539
<i>Trong đó, Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	62.397.551.993	1.064.234.826

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	41.907.000.000	56.352.000.000
Tổng	41.907.000.000	56.352.000.000

(i) Các khoản cho vay với thời hạn thu hồi không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân, áp dụng lãi suất theo thỏa thuận.

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	254.773.098.880	(589.966.485)	198.130.107.000	(2.721.092.823)
- Phải thu người lao động	27.831.740.454	-	39.237.565.867	(2.522.778.515)
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	794.272.001	-	327.272.000	-
- Phải thu khác	226.147.086.425	(589.966.485)	158.565.269.133	(2.198.314.308)
+ Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.239.006.502	-	10.250.983.446	-
+ Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	-	11.750.000.000	-
+ Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp trả	238.234.799	-	214.355.982	-
+ Các khoản tạm ứng khác	58.411.358.950	-	110.320.836.286	-
+ Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (i)	42.700.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh (ii)	32.025.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta (iii)	50.000.000.000	-	-	-
+ Các khoản khác	40.533.480.174	(589.966.485)	25.090.093.419	(2.198.314.308)
b) Dài hạn	1.616.974.571	-	17.639.658.000	-
- Ký cược ký quỹ dài hạn	1.438.762.010	-	239.658.000	-
- Phải thu khác	178.212.561	-	17.400.000.000	-
+ Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	-	-	17.400.000.000	-
+ Các khoản khác	178.212.561	-	-	-
Tổng	256.390.073.451	(589.966.485)	215.769.765.000	(4.721.092.823)
Trong đó, Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	3.342.337.026	-	2.592.242.026	-

- (i) Các Hợp đồng hợp tác đầu tư mà Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland thực hiện thông qua hình thức quỹ quyền cho các bên được ủy quyền góp vốn để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 3 thuộc khu B - Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, dự án này được thực hiện với pháp nhân là Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng. Thời gian hiệu lực của Hợp đồng là 01 năm kể từ ngày ký.
- (iii) Số tiền phải thu theo Hợp đồng ủy quyền 02.07.2025/HDHTDTCDC-DELTA ngày 02/7/2025 với Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta. Theo đó, Công ty ủy quyền cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta thực hiện các hoạt động nhận chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Hải Phòng và thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

5.7 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)				
Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng	63.766.423.009	32.826.113.983	(30.910.309.026)	31.294.139.277	4.653.908.892	(26.640.230.385)	
- Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)	Trên 3 năm	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)
- Các đối tượng khác	59.890.667.398	32.826.113.983	(27.064.553.415)	Trên 6 tháng đến 03 năm	27.448.383.666	4.653.908.892	(22.794.474.774)
Trả trước cho người bán	2.462.583.932	-	(2.462.583.932)	Trên 3 năm	3.634.657.179	-	(3.634.657.179)
- Các đối tượng khác	2.462.583.932	-	(2.462.583.932)	Trên 3 năm	3.634.657.179	-	(3.634.657.179)
Phải thu khác	589.966.485	-	(589.966.485)	4.721.092.823	-	(4.721.092.823)	
Các đối tượng khác	589.966.485	-	(589.966.485)	Trên 3 năm	4.721.092.823	-	(4.721.092.823)
Tổng	66.788.973.426	32.826.113.983	(33.962.859.443)	39.649.889.279	4.653.908.892	(34.995.980.387)	

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	971.084.910	-	582.203.644	-
Công cụ, dụng cụ	43.021.340	-	31.472.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	917.230.105.167	-	336.397.263.587	-
Thành phẩm bất động sản	72.700.280.254	-	-	-
Hàng hóa	63.317.639.311	-	979.378.721	-
Tổng	1.054.262.130.982	-	337.990.318.787	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	488.720.049.425	-	163.795.884.803	-
Dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	304.930.800.203	-	-	-
Các công trình khác	123.572.255.539	-	172.601.378.784	-
Tổng	917.230.105.167	-	336.397.263.587	-

- (i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.

5.9 Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Ngắn hạn	352.260.654	1.018.273.240
Chi phí vật tư, thiết bị	258.735.651	134.002.028
Chi phí sửa chữa	-	10.616.669
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	93.525.003	873.654.543
b) Dài hạn	2.269.961.759	1.074.057.488
Chi phí sửa chữa	956.454.149	570.772.090
Chi phí bán hàng dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân chờ phân bổ	1.262.290.179	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	51.217.431	503.285.398
Tổng	2.622.222.413	2.092.330.728

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	10.627.213.331	15.866.830.761	13.203.286.960	13.290.757.132
Thuế giá trị gia tăng	5.626.861.602	1.658.710.961	3.863.514.975	3.422.057.588
Thuế xuất, nhập khẩu	-	7.861.330	7.861.330	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.828.884.511	9.183.481.678	4.209.405.264	8.802.960.925
Thuế thu nhập cá nhân	1.140.134.049	2.931.948.807	3.037.677.496	1.034.405.450
Thuế tài nguyên	-	280.401.415	280.401.415	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	459.259.867	459.259.867	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22.333.169	83.500.000	83.500.000	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.261.666.613	1.261.666.613	-
Phải thu	3.582.620.857	-	175.262.208	3.757.883.065
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	-	-	3.319.081.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891	-	-	25.538.891
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	175.262.208	175.262.208
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	13.770.687.911	9.206.314.955	13.772.165.489	821.532.101	37.570.700.456
Tăng trong năm	-	471.350.000	-	181.300.000	652.650.000
Mua trong năm	-	471.350.000	-	181.300.000	652.650.000
Giảm trong năm	-	(2.613.175.801)	-	-	(2.613.175.801)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	(392.097.316)	-	-	(392.097.316)
Số dư tại ngày 31/12/2025	13.770.687.911	7.064.489.154	13.772.165.489	1.002.832.101	35.610.174.655
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	7.560.551.177	8.904.480.708	8.100.656.016	715.845.751	25.281.533.652
Tăng trong năm	724.750.170	139.565.403	1.340.369.760	82.990.363	2.287.675.696
Khấu hao trong năm	724.750.170	139.565.403	1.340.369.760	82.990.363	2.287.675.696
Giảm trong năm	-	(2.279.821.100)	-	-	(2.279.821.100)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	(58.742.615)	-	-	(58.742.615)
Số dư tại ngày 31/12/2025	8.285.301.347	6.764.225.011	9.441.025.776	798.836.114	25.289.388.248
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	6.210.136.734	301.834.247	5.671.509.473	105.686.350	12.289.166.804
Tại ngày 31/12/2025	5.485.386.564	300.264.143	4.331.139.713	203.995.987	10.320.786.407

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 11.866.560.860 VND (tại ngày 01/01/2025: 13.535.980.063 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2025: 375.742.442 VND).

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5.12 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong năm	3.648.148.148	3.648.148.148
Thuê tài chính trong năm	3.648.148.148	3.648.148.148
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.648.148.148	3.648.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong năm	215.740.741	215.740.741
Khấu hao trong năm	215.740.741	215.740.741
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	215.740.741	215.740.741
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		

5.13 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	65.399.041.982	-	(22.000)	65.399.019.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.041.982	-	(22.000)	65.399.019.982
Giá trị hao mòn lũy kế	28.161.445.646	3.314.084.493	(1.460.057.962)	30.015.472.177
Nhà và quyền sử dụng đất	28.161.445.646	3.314.084.493	(1.460.057.962)	30.015.472.177
Giá trị còn lại	37.237.596.336	(3.314.084.493)	1.460.035.962	35.383.547.805
Nhà và quyền sử dụng đất	37.237.596.336	(3.314.084.493)	1.460.035.962	35.383.547.805

(i) Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà văn phòng và dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty đã thế chấp, cầm cố các bất động sản đầu tư cho các mục đích sau đây:

- » Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).
- » Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).
- » Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm lần lượt là 28.832.833.126 VND và 20.260.718.740 VND. Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

5.14 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, Tp. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610
Dự án Chương Dương Home (ii)	4.329.470.382	4.329.470.382	89.553.413.220	89.553.413.220
Tổng	34.556.143.992	34.556.143.992	119.780.086.830	119.780.086.830

(i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh), Dự án xây dựng trường trung học cơ sở tại khu vực Chung cư Tân Hương (theo như ban đầu được phê duyệt thuộc trường đầu tư được kiến nghị chuyển đổi sang xây dựng trường mầm non để phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Phú (cũ), thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang tiếp tục làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đầu tư xây dựng Dự án trường học.

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và hầm để xe, và sàn thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

(ii) Dự án Chương Dương Home là dự án Nhà ở xã hội được đầu tư tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh).

5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.507.780.049	520.589.499
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.507.780.049	520.589.499
Trong đó,		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.221.024.198	2.268.889.504
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.221.024.198	2.268.889.504
Trong đó,		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5.16 Phải trả người bán**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	71.361.537.508	71.361.537.508	100.117.710.850	100.117.710.850
Công ty TNHH Thép Kim Thành	9.078.799.214	9.078.799.214	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thép và Xi măng FICO-YTL	5.308.817.506	5.308.817.506	-	-
Đối tượng khác	56.973.920.788	56.973.920.788	100.117.710.850	100.117.710.850
b) Dài hạn	66.089.230.560	66.089.230.560	52.004.581.301	52.004.581.301
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	4.683.880.197	4.683.880.197	16.618.288.648	16.618.288.648
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	2.430.147.623	2.430.147.623	1.990.328.846	1.990.328.846
Đối tượng khác	58.975.202.740	58.975.202.740	33.395.963.807	33.395.963.807
Tổng	137.450.768.068	137.450.768.068	152.122.292.151	152.122.292.151
<i>Trong đó,</i>				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	6.014.387.765	6.014.387.765	12.113.725.786	12.113.725.786
Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	4.644.199.194	4.644.199.194	16.406.467.631	16.406.467.631

5.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	93.546.774.740	47.173.792.583
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	-	1.143.231.248
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	3.182.299.581	10.793.009.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.246.339.509	6.590.834.897
Khách hàng đặt cọc mua dự án ở xã hội Long Bình Tân	7.250.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	31.033.121.897	-
Đối tượng khác	46.835.013.753	28.646.717.338
b) Dài hạn	93.577.237.437	96.656.710.279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93.577.237.437	96.656.710.279
Tổng	187.124.012.177	143.830.502.862

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Ngắn hạn	152.357.603.422	124.137.400.905
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	8.985.829.325	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	105.621.466.753	74.978.434.147
Trích trước chi phí dịch vụ	113.400.000	302.356.331
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	18.905.776.370	25.996.392.540
Chi phí phải trả khác	18.731.130.974	18.602.154.391
b) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (1)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	182.357.603.422	154.137.400.905

(i) Công ty thực hiện trích trước nghĩa vụ tài chính phải nộp liên quan đến Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa xác định cụ thể giá trị quyền sử dụng đất để tính nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Công ty. Giá trị khoản trích trước có thể thay đổi khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành các thông báo hoặc văn bản xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp.

Đồng thời, Công ty cũng chưa nhận được thông báo hoặc văn bản chính thức trực tiếp của cơ quan có thẩm quyền về dự án đầu tư xây dựng Dự án trường học do Dự án này được kiến nghị chuyển đổi công năng từ trường trung học cơ sở sang trường mầm non theo Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh).

5.19 Phải trả khác

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Ngắn hạn	19.714.800.780	17.670.023.242
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	323.465.045
Kinh phí công đoàn	1.046.165.975	869.597.410
Bảo hiểm xã hội	1.846.940.346	1.909.114.798
Bảo hiểm y tế	44.449.339	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	29.313.743	12.165.271
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	705.800.000	130.500.000
Phí bảo trì chung cư	1.944.022.014	2.425.143.142
Phải trả ngắn hạn khác	14.098.109.363	11.975.437.204
b) Dài hạn	6.713.621.906	6.742.356.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.713.621.906	6.742.356.832
Tổng	26.428.422.686	24.412.380.074

5.20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Ngắn hạn	-	7.881.241.771
Doanh thu cho thuê tài sản nhận được	-	7.881.241.771
b) Dài hạn	152.667.727	152.667.727
Doanh thu cho thuê tài sản nhận được	152.667.727	152.667.727
Tổng	152.667.727	8.033.909.498

5.21 Dự phòng phải trả

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Ngắn hạn	8.451.085.432	8.451.085.432
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.451.085.432	8.432.854.738
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	-	18.230.694
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.350.478.474	9.350.478.474

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

5.22 Vay và nợ thuế tài chính

a. Ngắn hạn

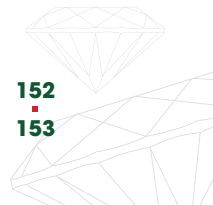
	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	750.266.050.185	750.266.050.185	1.112.523.430.852	1.204.568.858.141	842.311.477.474	842.311.477.474
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai (i)	343.803.305.383	343.803.305.383	388.373.240.981	344.975.073.496	300.432.191.898	300.432.191.898
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN TP. Thủ Đức II (ii)	316.516.572.959	316.516.572.959	582.925.288.884	579.283.239.389	312.874.523.464	312.874.523.464
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	5.189.109.764	5.189.109.764	5.189.109.764	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Nai (iv)	18.330.923.204	18.330.923.204	48.545.388.469	48.950.913.243	18.736.447.978	18.736.447.978
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Quảng Trung (v)	3.788.765.500	3.788.765.500	9.371.396.755	9.755.232.013	4.172.600.758	4.172.600.758
Công ty TNHH Chương Dương E&C	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-	19.400.000.000	53.500.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	56.133.713.376	56.133.713.376	41.811.000.000	150.778.000.000	165.100.713.376	165.100.713.376
Đối tượng khác	1.476.599.999	1.476.599.999	11.907.999.999	17.326.400.000	6.895.000.000	6.895.000.000

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

a. Ngân hạn (tiếp theo)

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	17.593.282.042	17.593.282.042	29.738.250.316	21.225.182.206	9.080.213.932	9.080.213.932
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (vi)	10.715.890.742	10.715.890.742	10.921.728.580	7.126.051.770	6.920.213.932	6.920.213.932
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (vii)	687.391.308	687.391.308	1.001.521.744	314.130.436	-	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease (viii)	199.999.992	199.999.992	199.999.992	-	-	-
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	5.990.000.000	5.990.000.000	17.615.000.000	13.785.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000
Tổng	767.859.332.227	767.859.332.227	1.142.261.681.168	1.225.794.040.347	851.391.691.406	851.391.691.406



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

5.22 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

b. Dài hạn

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	17.859.820.013	17.859.820.013	884.425.670	10.705.463.430	27.680.857.773	27.680.857.773
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	480.698.438.440	480.698.438.440	480.698.438.440	-	-	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (vii)	1.718.478.256	1.718.478.256	2.720.000.000	1.001.521.744	-	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease (vi)	153.333.344	153.333.344	500.000.000	346.666.656	-	-
Trái phiếu phát hành (ix)	110.950.000.000	110.950.000.000	-	-	110.950.000.000	110.950.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	122.849.000.000	122.849.000.000	133.823.000.000	56.514.000.000	45.540.000.000	45.540.000.000
Tổng	734.229.070.053	734.229.070.053	618.625.864.110	68.567.651.830	184.170.857.773	184.170.857.773
Trong đó:						
Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	-	-			68.701.071.705	68.701.071.705

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (i) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378/299/HĐTD ngày 26/11/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (“BIDV Đồng Nai”).

Hạn mức tín dụng	: 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 26/11/2026
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
Lãi suất	: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
Biện pháp bảo đảm	: Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm:

- » Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty;
- » Quyền sử dụng đất tại phường Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
- » Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh;
- » Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 88.054.712.329 VND;
- » Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

- (ii) Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-202502454 ngày 18/12/2025 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức (“Agribank Thủ Đức”)

Hạn mức tín dụng	: 500.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 400.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.
Thời hạn cấp hạn mức	: Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 24/09/2026
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 - 2026
Lãi suất	: Quy định theo từng lần nhận nợ
Biện pháp bảo đảm	: Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II:

- » Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 198.800.000.000 VND.
- » Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh.
- » Quyền sử dụng đất tại phường Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 16/2025/HDTD/TTDT KHDNL8 ngày 02/10/2025 với Ngân hàng TMCP Tiên Phong (“TPBank”)

Hạn mức tín dụng	: 100.000.000.000 VND trong đó dư nợ cho vay tối đa là 50.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	: Không quá 09 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng của Khách hàng và cho phép giải ngân bù đắp theo quy định của ngân hàng
Lãi suất vay	: Theo lãi suất linh hoạt được quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ
Biện pháp bảo đảm	: Quyền đòi nợ đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai từ các hợp đồng thi công với các đối tác nhận quyền đòi nợ không phát sinh nợ quá hạn / nợ xấu/ nợ cần chú ý tại các tổ chức tín dụng.

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 20250051/CTD/KHBB ngày 30/6/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (“Vietcombank Đông Đồng Nai”)

Hạn mức tín dụng	: 20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	: Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	: Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay	: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm	: Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đông Đồng Nai

- » Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đông Đồng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;
- » Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND;
- » Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(v) Hợp đồng PDL20220033 ngày 25/01/2022; Phụ lục số PDL20220033/PL881940 ngày 13/05/2024; Phụ lục PLHM-3232915 ngày 10/6/2025 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Định

Ngày hiệu lực	: Từ ngày 25/01/2022
Hạn mức vay	: 15.000.000.000 VND
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Thời hạn vay	: 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022 và được gia hạn theo phụ lục hợp đồng đến ngày 10/6/2026
Lãi suất vay	: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.

(vi) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016 với Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP:

Số tiền vay	: 3.000.000 USD;
Thời hạn cho vay	: 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
Mục đích vay	: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	: Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;

(vii) Thuê tài chính bao gồm các Hợp đồng sau:

Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000354/HĐCTTC ngày 13/5/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV – Sumi Trust – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (“BSL”)

Tài sản thuê	: Căn cầu tháp hiệu Dahan, mới 100%, sản xuất năm 2025, xuất xứ Trung Quốc; giá trị tài sản thuê là 3.400.000.000 VND (bao gồm VAT)
Khoản nợ gốc	: 2.720.000.000 VND, đã trừ đi số tiền thuê trả trước là 680.000.000 VND. Tiền ký cược là 170.000.000 VND;
Thời hạn thuê	: 48 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 04/6/2029;
Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi	: Hàng tháng;
Lãi suất thuê	: Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuê; lãi suất chậm trả là 10%;
Giá mua lại	: 34.000.000 VND;

Hợp đồng cho thuê tài chính số F250460502 ngày 29/4/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease:

Tài sản thuê	: Máy phun bi, làm sạch dầm H, hiệu Bruco; giá trị tài sản thuê là 500.000.000 VND (Bao gồm VAT)
Thời hạn thuê	: 24 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 25/4/2027;
Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi	: Hàng tháng;
Lãi suất thuê	: Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuê; lãi suất chậm trả là 10%;
Giá mua lại	: 15.000.000 VND;

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản nợ thuê tài chính**

Thời hạn	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 01 năm trở xuống	1.104.070.124	213.345.480	890.724.644	-	-	-
Từ 01 năm đến 05 năm	1.969.369.292	200.891.035	1.768.478.257	576.960.559	128.085.559	448.875.000
Tổng	3.073.439.416	414.236.515	2.659.202.901	576.960.559	128.085.559	448.875.000

(viii) Hợp đồng vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai số 01/2024/23058363/HĐTD ngày 08/10/2024, phụ lục số 01.1/2024/23058363/VBSĐHĐTD ngày 22/01/2025 (“BIDV Đồng Nai”)

Hạn mức tín dụng	: 750.000.000.000 VND và không vượt quá 59,67% tổng vốn đầu tư Dự án;
Thời hạn cấp hạn mức	: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
Mục đích vay	: Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án;
Lãi suất vay	: Lãi suất thả nổi tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/ lần;
Biện pháp bảo đảm	: Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay (là toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn đầu tư của dự án mà BIDV cấp tín dụng, bao gồm tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên các tài sản này thuộc tổng mức đầu tư và/hoặc danh mục chi phí được quyết toán của dự án), bao gồm nhưng không giới hạn bởi: <ul style="list-style-type: none">+ Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đủ điều kiện thế chấp;+ Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;+ Máy móc thiết bị, động sản thuộc dự án;+ Các Quyền tài sản phát sinh của dự án. <p>Trước khi dự án được bàn giao và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và chưa đủ điều kiện thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của dự án theo quy định của Pháp luật:</p> <ul style="list-style-type: none">+ Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định của Pháp luật và BIDV.+ BIDV Chi nhánh Đồng Nai và Khách hàng ký hợp đồng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án làm biện pháp bảo đảm bổ sung.+ Sau khi dự án được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án đủ điều kiện thế chấp đối với toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của Pháp luật: tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai đối với phần diện tích dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định. <p>Ngoài ra, các cổ đông sáng lập là Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Đình Việt đã thế chấp toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland qua các hợp đồng thế chấp phần vốn góp để bảo đảm cho khoản vay nêu trên.</p>

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

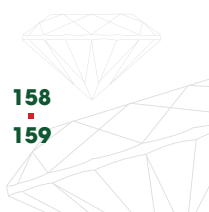
(ix) Thông tin trái phiếu phát hành như sau:

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành	110.950.000.000	11%	60 tháng	111.950.000.000	11%	36 tháng

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu	:	CDCH2124001
Ngày phát hành	:	26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	:	100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	:	1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2024	:	1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	:	11%/năm
Kỳ trả lãi	:	06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	:	Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	:	300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	:	111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	:	Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	:	- sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	:	Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	:	- Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND; - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

Theo Nghị quyết số 159/NQ-NSHTP ngày 15/11/2024 của Hội nghị Chủ sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương (mã CDCH2124001), trái phiếu được gia hạn từ 36 tháng lên 60 tháng. Theo đó, ngày đáo hạn được điều chỉnh từ ngày 26/11/2024 lên ngày 26/11/2026. Các điều khoản về việc phát hành trái phiếu không thay đổi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(x) Theo Nghị quyết số 106/NQ-HĐQT ngày 10/6/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty được chấp thuận chủ trương huy động vốn thông qua cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác. Chi tiết các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Tại ngày 31/12/2025 (VND)

Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn	Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất vay	Thời gian đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Bà Đoàn Nguyệt Yên Linh	3.814.713.376	-	-	Số 09/2024/CDC-DYNL ngày 27/9/2024	8.9%	12 tháng	
Ông Khổng Trí Kiên	8.953.000.000	-	-	Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng	
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	2.833.000.000	-	-	Số 04/2024/HĐVV/CDC-ĐKS ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng	
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	610.000.000	14.610.000.000	Số 13/2024/CDC-NHO ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng	
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	14.560.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8.9%	60 tháng	
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	14.560.000.000	Số 14/2024/CDC-TPS ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng	
Ông Nguyễn Thành Công	12.959.000.000	-	-	Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/5/2025	8.9%	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo
Bà Võ Thị Hồng Hạnh	-	720.000.000	15.920.000.000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Trương Châu Ái	-	790.000.000	13.850.000.000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/5/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Đỗ Ngọc Trang	-	720.000.000	13.920.000.000	Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8.9%	60 tháng	
Ông Đỗ Hồng Đức	-	720.000.000	13.420.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHĐ ngày 28/5/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Vũ Thị Hồng	-	720.000.000	15.420.000.000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng	
Ông Nguyễn Ngọc Triều	11.660.000.000	-	-	Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/05/2025	8.9%	12 tháng	
Ông Tô Minh Tài	-	270.000.000	6.589.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Văn Thị Hồng Diệp	16.544.000.000	-	-	Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHD ngày 11/07/2025	8.9%	12 tháng	
Tổng	56.133.713.376	5.990.000.000	122.849.000.000				

5.23 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	7.929.219.555	68.328.481.136	27.850.708.628	338.314.478.919
Lãi trong năm	-	-	-	24.047.538.242	(720.235.756)	23.325.502.486
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.007.000.000)	-	(1.007.000.000)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	(407.338.200)	(407.338.200)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Mất kiểm soát Công ty con	-	-	(806.245.087)	(8.585.351.690)	(24.414.565.208)	(33.806.161.985)
Biến động khác	-	-	-	99.158.945	-	99.158.945
Số dư tại ngày 31/12/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Số dư tại ngày 01/01/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Lãi trong năm	-	-	-	15.278.980.030	367.964.026	15.646.944.056
Tăng vốn	219.887.160.000	21.988.716.000	-	-	94.484.000.000	336.359.876.000
Chi phí tăng vốn (i)	-	(563.100.000)	-	-	-	(563.100.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(1.054.000.000)	-	(1.054.000.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu (iii)	87.952.290.000	(14.318.909.600)	-	(73.633.380.400)	-	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng không mất kiểm soát Công ty con	-	-	-	(12.482.579.172)	12.482.579.172	-
Tăng/giảm khác	-	-	-	3.130.494.017	(2.835.555.862)	294.938.155
Số dư tại ngày 31/12/2025	527.726.610.000	21.425.616.000	7.122.974.468	14.122.341.288	236.805.756.800	807.203.298.556

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Công ty tăng vốn điều lệ từ việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2024. Số cổ phiếu phát hành thêm là 21.988.716 cổ phiếu với giá phát hành là 11.000 VND/cổ phiếu.
- (ii) Công ty trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2025.
- (iii) Công ty tăng vốn điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025. Số cổ phiếu được phát hành thêm là 8.795.486 cổ phiếu. Nguồn vốn sử dụng để phát hành bao gồm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 73.633.380.400 VND và thặng dư vốn cổ phần là 14.318.909.600 VND.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-	52.266.870.000
Bà Nguyễn Thị Trang	30.000.000.000	-
Bà Phùng Khánh Ly	29.687.600.000	6.318.000.000
Ông Nguyễn Việt Bình	26.340.000.000	-
Các cổ đông khác	441.699.010.000	161.302.290.000
Tổng	527.726.610.000	219.887.160.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và chia lợi nhuận

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	307.839.450.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	527.726.610.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 (Cổ phiếu)	01/01/2025 (Cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.772.661	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.772.661	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	52.772.661	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.772.661	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	52.772.661	21.988.716
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.122.974.468
Tổng	7.122.974.468	7.122.974.468

5.24 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

a. Tài sản thuê ngoài

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty ký kết Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và các phụ lục Hợp đồng có liên quan, theo đó, Công ty thanh toán tiền thuê lại đất và phí sử dụng hạ tầng theo Hợp đồng quy định đến hết ngày 31/12/2025. Từ ngày 01/01/2026, tiền thuê lại đất được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

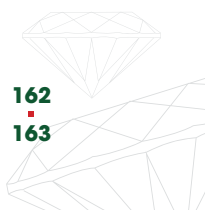
	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Doanh thu hợp đồng xây dựng	141.875.788.978	213.678.484.338
Doanh thu bán hàng hóa	974.787.417.111	863.361.091.272
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	11.851.031.222	21.159.007.219
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	111.474.757.802	70.579.570.508
Tổng	1.239.988.995.113	1.168.778.153.337
<i>Trong đó,</i> Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	564.958.202	

(i) Trong đó, doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan là 28.832.833.126 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	141.447.732.903	224.984.793.188
Giá vốn bán hàng hóa	947.274.377.926	866.574.056.100
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	10.622.580.281	(20.360.174.789)
Giá vốn cung cấp dịch vụ (i)	90.560.064.819	29.492.798.990
Tổng	1.189.904.755.929	1.100.691.473.489

(i) Trong đó, giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm giá vốn của hoạt động cho thuê và hoạt động cung cấp dịch vụ khác là 20.260.718.740 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.090.448.597	24.256.667.726
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	15.597.499.803	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	807.658.166
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.000	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	18.176.500.000	12.758.000.000
Tổng	52.864.454.400	37.822.325.892
Trong đó, Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	1.260.772.170	-

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Chi phí lãi vay	57.515.298.477	60.765.723.085
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(6.220.000)	479.720.277
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.002.105.322	1.710.079.172
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	98.585.498	104.273.121
Lỗ do thanh lý Công ty con	-	1.146.649.535
Lỗ kinh doanh chứng khoán	586.784.764	-
Chi phí tài chính khác	52.512.468	-
Tổng	59.249.066.529	64.206.445.190
Trong đó, Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	74.066.713	2.947.855.257

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Chi phí nhân viên	123.061.335	909.224.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.320.000	24.912.949
Chi phí bằng tiền khác	-	338.060.026
Chi phí bán hàng khác	-	200.000.000
Tổng	127.381.335	1.472.197.062

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Chi phí nhân viên quản lý	18.777.917.583	20.776.856.652
Chi phí vật liệu quản lý	-	28.537.857
Chi phí đồ dùng văn phòng	800.183.637	986.079.727
Chi phí khấu hao TSCĐ	774.712.836	1.654.113.662
Thuế phí và lệ phí	427.092.739	1.540.273.866
Chi phí/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(933.824.124)	5.208.131.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.278.160.983	3.160.196.500
Chi phí bằng tiền khác	5.356.697.565	5.135.142.481
Tổng	26.480.941.219	38.489.332.004

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.887.916.718	-
Thu nhập từ các khoản phạt Hợp đồng kinh tế	-	7.116.000.915
Các khoản thu nhập từ hỗ trợ cho khách hàng tại Dự án	220.000.000	325.000.000
Xử lý công nợ	199.849.040	-
Các khoản khác	209.819.311	1.697.201.689
Tổng	2.517.585.069	9.138.202.604
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt Hợp đồng kinh tế	158.525.162	29.000.000
Chi phí phạt vi phạm hành chính	663.085.108	88.830.191
Các khoản khác	837.510.845	878.619.953
Tổng	1.659.121.115	996.450.144
Lợi nhuận khác	858.463.954	8.141.752.460

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.210.175.164	6.370.377.061
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	(134.928.494)
Tổng	9.210.175.164	6.235.448.567

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

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(3.969.540.732)	(512.529.537)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(65.515.124)	(17.376.426.364)
Tổng	(4.035.055.856)	(17.888.955.901)

6.10 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại) (ii)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	15.278.980.030	24.047.538.422
Các khoản điều chỉnh	-	(1.054.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.054.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	15.278.980.030	22.993.538.422
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (i)	43.194.015	21.988.716
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	354	1.046

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại) (ii)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	15.278.980.030	24.047.538.422
Các khoản điều chỉnh	-	(1.054.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.054.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	15.278.980.030	22.993.538.422
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) (i)	43.194.015	21.988.716
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (iii)	52.772.918	21.988.716
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	159	523

(i) Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông Công ty mẹ và lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (Tiếp theo)

- (ii) Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại do xác định phần trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được trừ vào lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2025. Theo đó, chi tiết số liệu thay đổi như sau:

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 - Số đã trình bày	Năm 2024 - Số trình bày lại	Năm 2024 - Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	24.047.538.422	24.047.538.422	-
Các khoản điều chỉnh (VND)	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	24.047.538.422	22.993.538.422	(1.054.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.094	1.046	(48)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 - Số đã trình bày	Năm 2024 - Số trình bày lại	Năm 2024 - Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	24.047.538.422	24.047.538.422	-
Các khoản điều chỉnh (VND)	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	24.047.538.422	22.993.538.422	(1.054.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716	-
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung	21.988.716	21.988.716	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	547	523	(24)

- (iii) Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ với số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 52.772.918 cổ phiếu. Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1.

6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	64.996.730.077	201.842.302.651
Chi phí nhân công	48.853.376.990	39.915.377.571
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.810.084.260	8.389.910.350
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(664.909.593)	2.358.575.385
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.598.942.452	133.876.928.525
Chi phí khác bằng tiền	15.129.283.458	24.576.157.866
Tổng	359.723.507.644	410.959.252.348

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết, nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác

a. Các cam kết

a.1 Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các cam kết cho thuê hoạt động không hủy ngang bao gồm cho thuê kho bãi. Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Từ 01 năm trở xuống	15.366.097.036	17.024.559.196
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	21.281.204.065	9.049.408.749
Trên 05 năm	16.934.400.000	7.363.636.344
Tổng	53.581.701.101	33.437.604.289

a.2 Cam kết tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025, Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu ra công chúng với số lượng là 52.772.918 cổ phiếu, giá chào bán là 10.000 VND/cổ phiếu. Thời gian thực hiện dự kiến từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2026. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 44/GCN-UBCK ngày 04/3/2026 và đang trong quá trình thực hiện việc phát hành này.

b. Thông tin các vụ kiện

b.1. Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ) về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được xác nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

b.2. Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

Ngày 22/11/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang tại Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (cũ) về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng. Theo Quyết định số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (cũ), tòa tuyên án Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 22/8/2024, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành kê biên tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang để đấu giá và bán tài sản. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, hoạt động đấu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể (đến ngày 25/7/2025)
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
6	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	5.787.000.000	5.508.920.000

Thù lao của Hội đồng Quản trị và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Ông Nguyễn Ngọc Bến	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	135.000.000	145.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	120.000.000
Ông Trần Mai Cường	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	90.000.000	120.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	55.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	45.000.000	60.000.000
Tổng		540.000.000	620.000.000

Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Nguyễn Chí Tùng	Nguyên Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Tổng		-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.320.000.000	1.300.000.000
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	250.000.000	-
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	431.143.000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	1.150.000.000	1.136.086.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	648.913.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	710.000.000	632.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	550.000.000	200.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	407.000.000	445.778.000
Tổng		5.247.000.000	4.793.920.000

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Mua hàng		11.349.996.592	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	11.349.996.592	-
Bán hàng		564.958.202	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Hàng hóa, dịch vụ	564.958.202	-

7.2 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

b. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Giao dịch chi tiền gốc cho vay		30.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		30.500.000.000	-
Giao dịch nhận thanh toán tiền gốc chi cho vay		30.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		30.500.000.000	-
Giao dịch nhận tiền gốc đi vay		17.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		17.900.000.000	-
Giao dịch thanh toán gốc đi vay		52.000.000.000	6.612.540.534
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	(i)	-	6.612.540.534
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		52.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		1.260.772.170	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi cho vay	1.260.772.170	-
Chi phí tài chính		74.066.713	2.947.855.257
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP		-	2.947.855.257
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi vay	74.066.713	-
Giao dịch khác		239.570.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	101.600.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Thu, chi hộ	137.970.000	-

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.574.188.403	93.500.000
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	(i)	93.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.317.419.153	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	256.769.250	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	62.397.551.993	1.064.234.826
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	55.920.198.949	1.064.234.826
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	6.477.353.044	-
Phải thu khác ngắn hạn	3.342.337.026	2.592.242.026
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	2.110.591.226	1.561.080.226
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	200.584.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn	6.014.387.765	12.113.725.786
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	5.661.993.863	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	351.457.349	351.457.349
Phải trả người bán dài hạn	4.644.199.194	16.406.467.631
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.644.199.194	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	-	4.644.199.194
Vay và nợ thuê tài chính	-	68.701.071.705
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	(i)	34.601.071.705
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	34.100.000.000

(i) Công ty con này không còn là bên liên quan của Công ty tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.

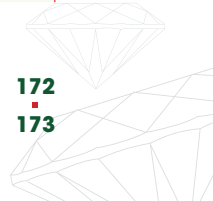
7.3 Báo cáo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc đưa ra những quyết định quản lý của Công ty dựa trên các loại dịch vụ mà Công ty cung cấp. Mặt khác, rủi ro và tỷ suất sinh lời của các loại dịch vụ mà Công ty có sự khác biệt đáng kể và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong kỳ. Do vậy, Công ty lập Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, hoạt động xây dựng và bất động sản. Mặt khác, tài sản và nợ phải trả của từng bộ phận không được Công ty trình bày do được dùng chung cho tất cả lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang thực hiện. Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo vị trí địa lý do Công ty chỉ hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam.

7.3 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Doanh thu	Bán hàng hóa (VND)	Cung cấp dịch vụ (VND)	Hoạt động xây dựng (VND)	Bất động sản (VND)	Tổng cộng (VND)
Từ khách hàng bên ngoài	974.787.417.111	111.474.757.802	141.875.788.978	11.851.031.222	1.239.988.995.113
Giữa các bộ phận	6.646.201.923	1.059.464.144	244.555.678.056	-	252.261.344.123
Loại trừ	(6.646.201.923)	(1.059.464.144)	(244.555.678.056)	-	(252.261.344.123)
Tổng cộng	974.787.417.111	111.474.757.802	141.875.788.978	11.851.031.222	1.239.988.995.113
Giá vốn	947.274.377.926	90.560.064.819	141.447.732.903	10.622.580.281	1.189.904.755.929
Kết quả bộ phận	27.513.039.185	20.914.692.983	428.056.075	1.228.450.941	50.084.239.184
Chi phí không phân bổ					(25.749.858.600)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					24.334.380.584
Thu nhập tài chính					52.864.454.400
Chi phí tài chính					(59.249.066.529)
Lỗ từ công ty liên kết					2.872.294.909
Lợi nhuận trước thuế					20.822.063.364
Thuế TNDN hiện hành					(9.210.175.164)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					4.035.055.856
Lợi nhuận sau thuế trong năm					15.646.944.056



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

7.3 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Doanh thu	Bán hàng hóa (VND)	Cung cấp dịch vụ (VND)	Hoạt động xây dựng (VND)	Bất động sản (VND)	Tổng cộng (VND)
Từ khách hàng bên ngoài	863.361.091.272	70.579.570.508	213.678.484.338	21.159.007.219	1.168.778.153.337
Giữa các bộ phận	7.943.238.494	13.931.547.230	100.303.560.831	-	122.178.346.555
Loại trừ	(7.943.238.494)	(13.931.547.230)	(100.303.560.831)	-	(122.178.346.555)
Tổng cộng	863.361.091.272	70.579.570.508	213.678.484.338	21.159.007.219	1.168.778.153.337
Giá vốn	866.574.056.100	29.492.798.990	224.984.793.188	(20.360.174.789)	1.100.691.473.489
Kết quả bộ phận	(3.212.964.828)	41.086.771.518	(11.306.308.850)	41.519.182.008	68.086.679.848
Chi phí không phân bổ					(31.819.776.606)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					36.266.903.242
Thu nhập tài chính					37.822.325.892
Chi phí tài chính					(64.206.445.190)
Lỗ từ công ty liên kết					1.789.211.388
Lợi nhuận trước thuế					11.671.995.332
Thuế TNDN hiện hành					(6.235.448.567)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					17.888.955.901
Lợi nhuận sau thuế trong năm					23.325.502.666

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



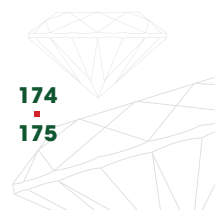
Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập



Huỳnh Hoàng Hoài Hân
Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG


Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026


NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT




CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Ngọc Bền

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh,
TP. Hồ Chí Minh

 (84.28) 3836 7734

 www.chuongduongcorp.vn



RISE STRONG

BREAK THROUGH

ANNUAL REPORT 2025



CONTENTS

ANNUAL REPORT 2025



08 - 39

40 - 71

72 - 89

GENERAL INFORMATION

- 8 Overview
- 10 History of Formation and Development
- 12 Titles and Awards
- 14 Key Projects
- 26 Business Lines and Operating Areas
- 28 Corporate Governance Structure, Organization and Management
- 32 Subsidiaries and Associates
- 36 Risk Factors

ANNUAL OPERATING PERFORMANCE

- 40 Business Performance Overview
- 42 Organization and Human Resources
- 60 Investment Activities and Project Implementation Status
- 62 Financial Position
- 66 Shareholding Structure and Changes in Owners' Equity
- 68 Report on Environmental and Social Activities

REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

- 74 Assessment of Business Performance
- 78 Asset Position
- 80 Capital Structure and Changes in Equity
- 82 Dividend Policy
- 86 Explanations of the Board of General Directors
- 88 Report on Environmental and Social Responsibilities



90 - 115

98 - 111

116 - 175

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

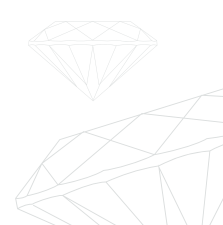
- 92 Assessment of the Board of Directors on the Company's Operations
- 94 Assessment of the Board of Directors on the Performance of the Board of General Directors Plans and Strategic Directions of the Board of Directors
- 96

CORPORATE GOVERNANCE

- 98 Board of Directors
- 104 Audit Committee
- 106 Transactions, Remuneration and Benefits of the Board of Directors, Board of General Directors and Supervisory Bodies

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

- 116 Company Information
- 114 Report of the Board of General Directors
- 116 Independent Auditor's Report
- 118 Consolidated Statement of Financial Position
- 121 Consolidated Income Statement
- 122 Consolidated Cash Flow Statement
- 124 Notes to the Consolidated Financial Statements



>> KEY FINANCIAL HIGHLIGHTS
2025

TOTAL ASSETS

2,878

VND BILLION

NON-CURRENT ASSETS

235.7

VND BILLION



CHARTER CAPITAL

527.7

VND BILLION

NET REVENUE

1,239

VND BILLION

TOTAL INVESTMENT

621.6

VND BILLION

PROFIT BEFORE TAX

20.8

VND BILLION





GENERAL INFORMATION

- 1 Overview
- 2 History of Formation and Development
- 3 Titles and Awards
- 4 Key Projects
- 5 Business Lines and Operating Areas
- 6 Corporate Governance Structure, Organization and Management
- 7 Subsidiaries and Associates
- 8 Risk Factors



◀ 01



OVERVIEW

◎ Trading name	CHUONG DUONG CORPORATION
◎ Charter capital	VND 527,726,610,000
◎ Owners' equity	VND 807,203,298,556
◎ Headquarters	328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City
◎ Telephone	(84.28) 3836 7734
◎ Fax	(84.28) 3836 0582
◎ Website	www.chuongduongcorp.vn
◎ Stock symbol	CDC
◎ Business Registration Certificate	Enterprise Registration Certificate No. 0303146167 (formerly No. 4103002011) issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 29 December 2003; latest amendment on 11 November 2025

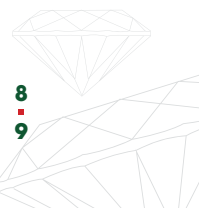


INTRODUCTION



Chuong Duong Corporation (abbreviated as Chuong Duong Corp.) has a long-standing history in Vietnam, originating from Eiffel Asia - a branch of Eiffel (France). Since before 1975, Eiffel Asia transferred its operations to the Vietnamese Government and gradually became one of the leading construction companies in Southern Vietnam.

Through its development journey, the Company has undergone several name changes, including: Machinery Installation Enterprise, Construction Company, Chuong Duong Investment and Construction Joint Stock Company, and currently Chuong Duong Corporation.



» HISTORY OF FORMATION AND DEVELOPMENT

2007

On 01/11/2007, the Company officially listed 3.6 million shares on the Hanoi Securities Trading Center with the stock symbol CDC. In 2007, the Central Garden Project was officially put into operation, including: Office tower: total construction floor area of approximately 4,050 m², with a basement of about 1,000 m²; High-end apartment and commercial service complex including 3 blocks: Sun, Sun Rise, Sun Shine, with a total floor area of approximately 57,900 m², comprising 380 high-end apartments with areas ranging from 72 m² to 180 m² and a basement of 4,500 m².

2003

On 20/11/2003, Chuong Duong Assembly and Construction Joint Stock Company (ACIC) was established through the equitization of a state-owned enterprise under Decision No. 1589/QĐ-BXD issued by the Ministry of Construction.

1990

On 04/12/1990, Machinery Installation Enterprise under Construction Corporation No. 1 was renamed Construction Company No. 1 pursuant to Decision No. 847/BXD-TCLD issued by the Ministry of Construction.

1980

On 08/01/1980, the Installation and Machinery Enterprise was established on the basis of merging Enterprise No. 2 and the Electrical Installation Enterprise under Construction Corporation No. 1, pursuant to Decision No. 141-TCT/TCCB issued by the General Director of Construction Corporation No. 1.

1978

On 21/01/1978, Construction Enterprise No. 2 was established under Construction Company No. 8, headquartered at 225 Ben Chuong Duong Street, District 1, Ho Chi Minh City, pursuant to Decision No. 156/BXD-TCCB issued by the Ministry of Construction.

Before 1975

Eiffel Asia Company - Eiffel Branch (France)



2014

The Company issued dividend shares, increasing its charter capital to VND 157.064 billion.

In 2014, the Tan Huong Tower Project was officially put into operation, including 02 Blocks A and B with 21 floors and 1 basement, and 2 floors for commercial and service areas. The apartments have areas ranging from 49.1 m² to 116.7 m².

2011

The Company issued dividend shares, increasing its charter capital to VND 149.857 billion.

2010

The Company issued shares to existing shareholders and employees, increasing its charter capital to VND 124.657 billion.

On 13/09/2010, 2,465,715 CDC shares were transferred from the Hanoi Stock Exchange to be listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).

2009

On 26/03/2009, the Company officially changed its name to Chuong Duong Corporation (CDC) under Decision No. 92A/QĐ-BHĐCĐ of the General Meeting of Shareholders of Chuong Duong Investment and Construction Joint Stock Company.

2025

The Company conducted a rights issue to existing shareholders, increasing its charter capital to VND 439.774 billion. The Company continued issuing shares from equity, increasing its charter capital to VND 527.726 billion. In 2025, the Chung Cu So 3 Social Housing Project in Thu Duc Ward, Ho Chi Minh City and the Nam Cau Cam Le Social Housing Project (Eco Residence Da Nang) were commenced. The project has a total investment of over VND 1,015 billion. The scale includes 3 15-storey blocks with 830 apartments. The Long Binh Tan Social Housing Project (Eco Residence) in Long Hung Ward, Dong Nai Province is being accelerated for construction progress and is expected to be handed over to customers in December 2026.

2024

The Long Binh Tan Social Housing Project (Eco Residence) in Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province is currently under construction. The project is built on a land area of 1.4 hectares with 1,098 apartments (03 blocks of 20 floors and 01 basement with an area of 9,500 m²). The total investment value is VND 1,387 billion. The project is expected to be handed over at the end of 2026.

2022

In 2022, the Chuong Duong Home Social Housing Project was approved for construction, comprising 05 blocks: 02 12-storey blocks, 01 commercial-service center block, 01 kindergarten block, and 01 office block, with a total construction floor area of 26,340 m², total construction area of 11,258 m², and a total of 1,201 apartments.

2020

The Company issued shares from equity, increasing its charter capital to VND 219.887 billion.

ACHIEVEMENTS & HONORS

THE FIRST-CLASS
LABOR MEDAL



THE SECOND-CLASS
LABOR MEDAL



THE THIRD-CLASS
LABOR MEDAL





EMULATION FLAG OF THE MINISTRY OF CONSTRUCTION 2016

CERTIFICATE OF MERIT

One individual was awarded the title of Labor Hero, and one individual was awarded a Certificate of Merit by the Prime Minister.

CERTIFICATE OF MERIT

Certificates of Merit granted by the Prime Minister; High Quality Gold Medals and Certificates of Merit awarded to units for outstanding quality achievements in the construction industry, specifically:

» Units under Chuong Duong Corporation successfully completed their production and business plans, including projects such as hydropower plants, Thac Mo Hydropower Plant, and Nghia Thanh Industrial Zone in Ho Chi Minh City.

» Mitsubishi Heavy Industries, Ltd. recognized Nhi My Bridge as a project meeting high technical quality standards.



>> KEY PROJECTS

CENTRAL GARDEN





Central Garden Office Tower - Commercial Center - Apartment Complex

CENTRAL GARDEN COMPLEX

Scale

The office building has a total floor area of 4,238 m², consisting of 10 floors (01 ground floor and 09 upper floors) and a basement with an area of 1,000 m². The apartment complex includes 22 floors with 385 high-end apartments, 02 floors dedicated to commercial and service areas, and 01 basement with a parking area of 4,200 m². Total gross floor area: 46,600 m².

Total Investment

400

VND Billion

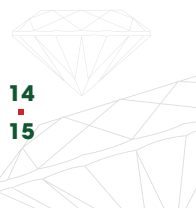
Completed and Delivered

385

High-end Apartments

Project Information

Location	328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City
Product type	Apartments - Commercial - Office
Total floor area	46,600 m ²
Total units	385 căn hộ



>> KEY PROJECTS

(continued)



Investment Value

400
VND Billion

TAN HUONG TOWER

Project Information

Project name	Tan Huong Apartment Tower
Address	118 Tan Huong, Phu Tho Hoa Ward, HCMC
Owner	Chuong Duong Corporation
Scale	02 blocks of 21 floors with basement parking. Floors 1-2 are designated for commercial, service and kindergarten facilities. Total: 360 apartments.



CHUONG DUONG HOME

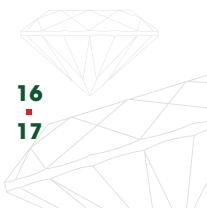
Project Information

Project name	Chuong Duong Home Social Housing Project
Address	34 Street No. 12, Thu Duc Ward, HCMC
Owner	Chuong Duong Corporation
Scale	05 blocks including 02 12-storey blocks, 01 commercial center block, 01 kindergarten block, and 01 office block. Total: 1,201 apartments.

Total Investment

1.000

VND Billion



>> KEY PROJECTS
(continued)



DONG CAU HUONG AN RESIDENTIAL AREA

Project Information

Project name	Dong Cau Huong An Residential Area
Location	Xuan Phu Commune, Da Nang City
Owner	Chuong Duong Corporation
Scale	22.4 hectares, construction density: 32%

Investment Value
650
VND Billion



CENTRAL GARDEN 2 URBAN AREA

Project Information

Project name	Central Garden 2 Urban Area
Location	Phan Van Hon Street, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City
Owner	Chuong Duong Corporation
Scale	13.5 hectares, construction density: 40%

Investment Value

8,100
VND Billion



» CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

(tiếp theo)



Giá trị đầu tư
280
tỷ đồng

CẢNG QUỐC TẾ LONG SƠN

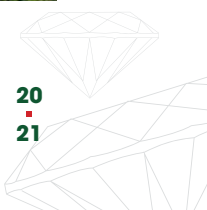
Thông tin dự án

Tên dự án	Xử lý nền và hạ tầng kho WH3 Cảng Quốc tế Long Sơn
Địa điểm	Xã Long Sơn, TP.HCM
Chủ đầu tư	Công ty CP Cảng Quốc tế Long Sơn
Hạng mục thi công	Xử lý nền và hạ tầng toàn bộ dự án
Thời gian bàn giao	GĐ1: 2024, đang thi công GĐ2

NHÀ MÁY LIÊN DOANH CHẾ BIẾN VIÊN NÉN GỖ



CẦU NHỜN TRẠCH



» CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

DỰ ÁN NHÀ XÃ HỘI LONG BÌNH TÂN ECO RESIDENCE





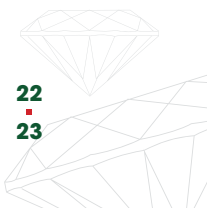
Giá trị đầu tư

1.387

tỷ đồng

Thông tin dự án

Vị trí	52 Nguyễn Văn Tố, P. Long Hưng, Đồng Nai
Loại hình sản phẩm	Nhà ở xã hội
Quy mô	1,4 ha
Tổng sản phẩm	1.098 căn hộ
Tiến độ dự án	Đang thi công đúng tiến độ



>> CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

DỰ ÁN NHÀ XÃ HỘI NAM CẦU CẨM LỆ ECO RESIDENCE ĐÀ NẴNG





Giá trị đầu tư

1.015

tỷ đồng

Thông tin dự án

Vị trí	229 Võ Thành Vỹ, P.Hòa Xuân, TP. Đà Nẵng
Loại hình sản phẩm	Nhà ở xã hội
Quy mô	1,4 ha
Tổng sản phẩm	719 căn hộ
Tiến độ dự án	Đang ép cọc thử

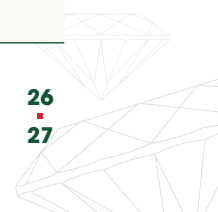
BUSINESS LINES AND OPERATING AREAS

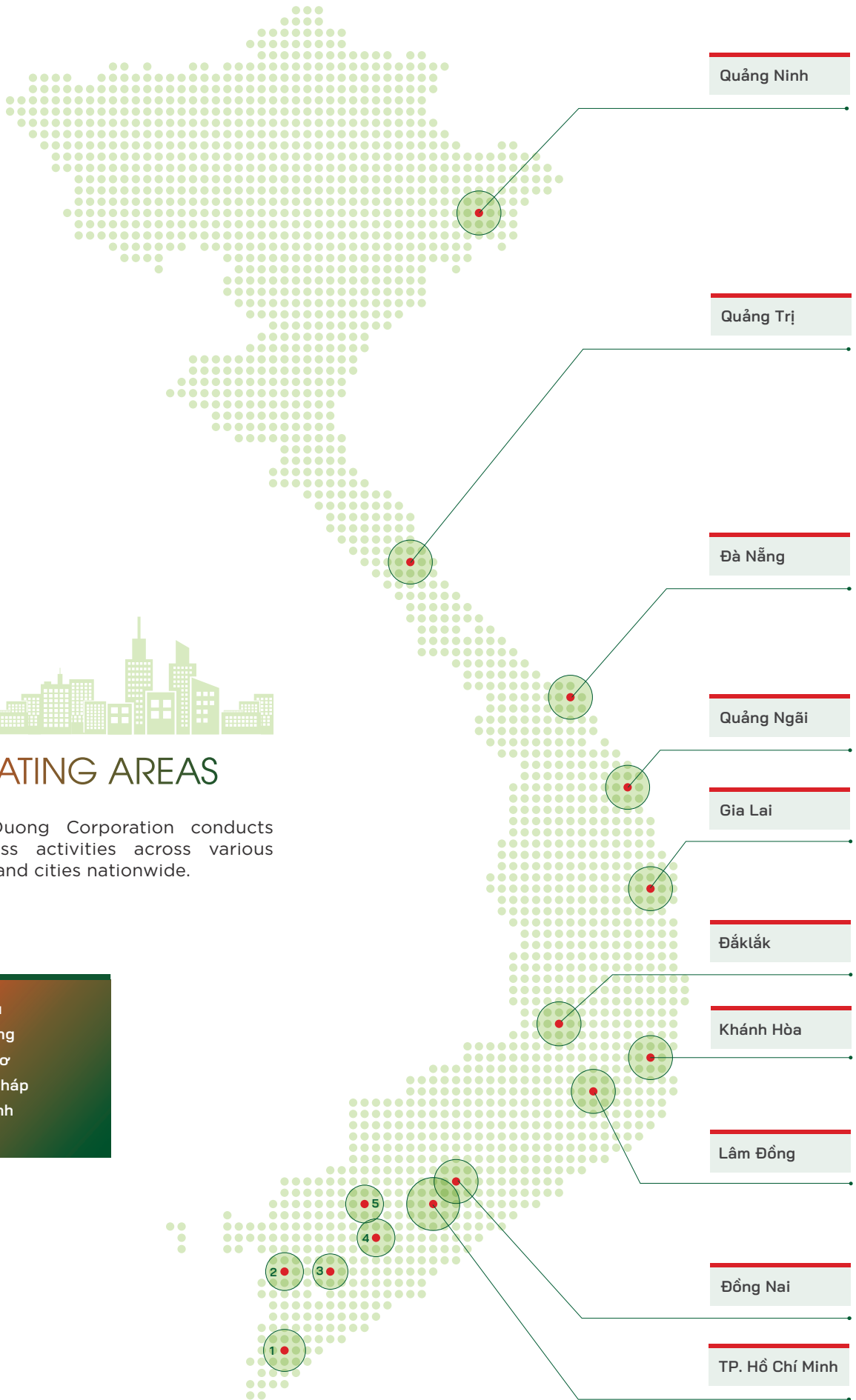


Business Lines

No.	Business Lines	Industry Code
1	Road freight transport (excluding passenger transport)	4933
2	Management consultancy activities (excluding finance, accounting and legal consultancy)	7020
3	Primary education	8520
4	Wastewater collection and treatment (excluding activities at head office)	3700
5	Construction of civil engineering works (details: installation of fire protection systems)	4290
6	Electrical installation (details: installation of fire protection equipment)	4321
7	Railway and road construction (details: construction of railway, road and other infrastructure; installation of 0.4KV-110KV power transmission lines and transformer stations; piling works)	4210
8	Wholesale of machinery, equipment and spare parts (details: trading of construction materials, equipment and steel products)	4663
9	Manufacture of fabricated metal products (details: manufacturing and trading of non-standard metal components)	2511
10	Real estate consultancy, brokerage and auction (details: real estate management and consultancy services)	6820
11	Construction of residential buildings	4101
12	Construction of non-residential buildings	4102
13	Real estate trading (excluding land use rights brokerage and transfer)	6810
14	Architecture and engineering consultancy and related technical services	7110
15	Road construction	4212

No.	Business Lines	Industry Code
16	Leasing of machinery, equipment and tangible goods without operator	7730
17	Construction of electrical works	4221
18	Construction of railway works	4211
19	Manufacture of construction materials from clay, cement and plaster	2395
20	Construction of water supply and drainage works	4222
21	Construction of telecommunications works	4223
22	Construction of other civil engineering works	4229
23	Production and operation of hydropower and other energy sources	4291
24	Quarrying of stone, sand and clay (excluding operations at head office)	0810
25	Demolition works	4311
26	Wholesale of metals and metal ores (excluding gold trading)	4662
27	Surface treatment and coating of metals	4312
28	Installation of building systems (plumbing, heating, ventilation, air-conditioning, etc.)	4322
29	Completion and finishing of construction works	4330
30	Cargo handling (excluding airport cargo handling)	5224
31	Other support services related to transportation	5229
32	Kindergarten education	8511
33	Preschool education	8512
34	Power generation and transmission (excluding at head office)	2396
35	Specialized construction activities	4390
36	Primary education (excluding at head office)	8521
37	Lower secondary education (excluding at head office)	8522
38	Other education	8559
39	Upper secondary education (excluding at head office)	8523
40	Electricity transmission and distribution	3512
41	Real estate-related activities in compliance with land law and other relevant regulations	





OPERATING AREAS

Chuong Duong Corporation conducts its business activities across various provinces and cities nationwide.

- 1 Cà Mau
- 2 An Giang
- 3 Cần Thơ
- 4 Đồng Tháp
- 5 Tây Ninh

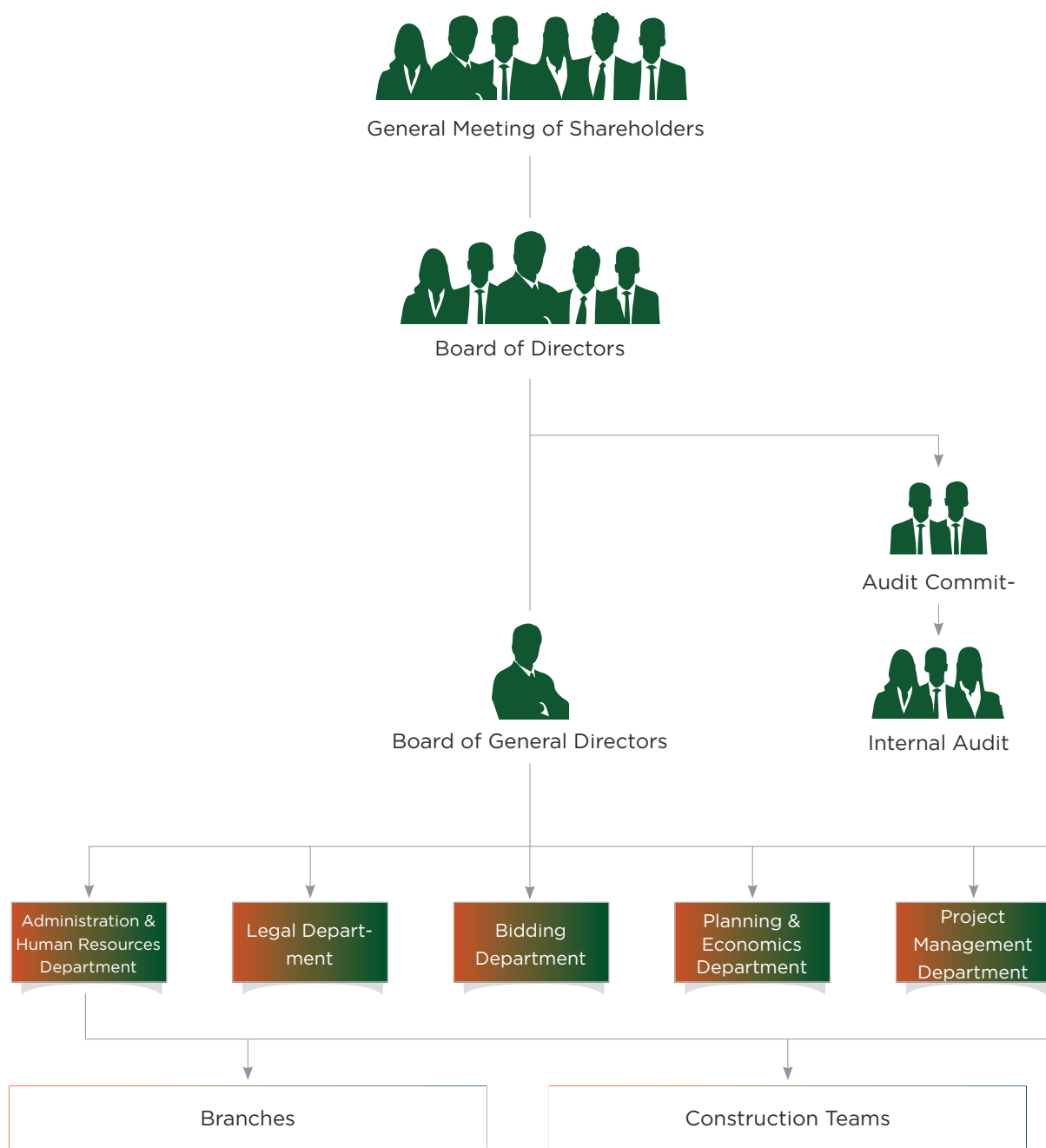


**CORPORATE GOVERNANCE,
BUSINESS ORGANIZATION AND MANAGEMENT STRUCTURE**



>> INFORMATION ON CORPORATE GOVERNANCE, BUSINESS ORGANIZATION AND MANAGEMENT STRUCTURE

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



GOVERNANCE MODEL

▶ General Meeting of Shareholders

The General Meeting of Shareholders is the highest decision-making body of the Company in accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter. It approves major policies on investment and development, decides on capital mobilization plans, production and business strategies, and the organizational structure and operational regulations of the Company.

▶ Board of Directors

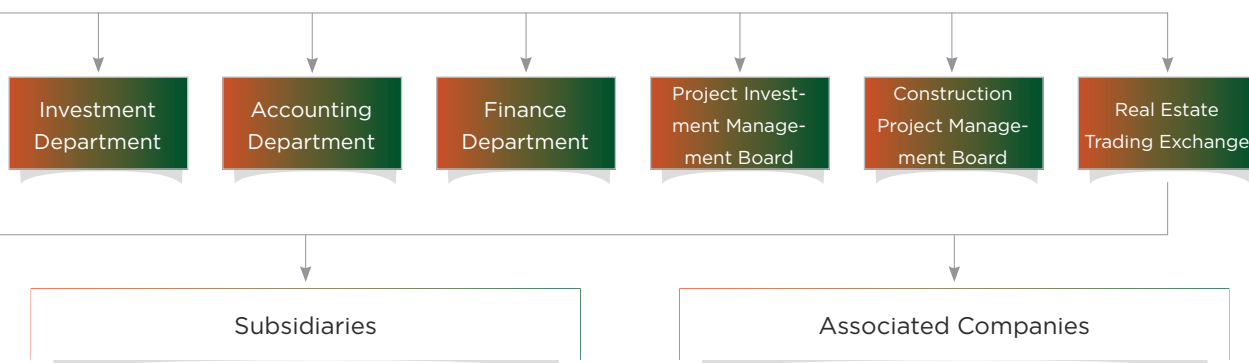
The Board of Directors is the management body of the Company, having full authority to make decisions on all matters related to the Company's objectives and interests, except for those falling under the authority of the General Meeting of Shareholders. The Board of Directors is responsible for managing the Company in accordance with the Charter, resolutions of the General Meeting of Shareholders, and applicable laws.

▶ Audit Committee

The Audit Committee is a specialized body under the Board of Directors. It is responsible for assisting the Board of Directors in supervising financial reporting, risk management, internal control systems, and ensuring compliance with legal regulations and internal policies of the Company.

▶ Board of General Directors

Appointed and dismissed by the Board of Directors, the Board of General Directors is responsible for managing the Company's daily business operations and is accountable to the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders for the performance of its duties.



>> SUBSIDIARIES AND ASSOCIATES

SUBSIDIARIES

Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.

Địa chỉ : 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM

Mã số DN : 0313948258

Đăng ký lần đầu : 03/08/2016

Vốn điều lệ : 13.218.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh : Gia công chế tạo các sản phẩm kết cấu thép tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn

TỶ LỆ SỞ HỮU: 100%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 100%

Chuong Duong - Serland Housing Management Co., Ltd.

Địa chỉ : Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM

Mã số DN : 0316733606

Đăng ký lần đầu : 05/03/2021

Vốn điều lệ : 10.000.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh : Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà

TỶ LỆ SỞ HỮU: 100%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 100%

Chuong Duong Construction No.1 Co., Ltd. (i)

Địa chỉ : 76/50 Lê Văn Phan, P.Phú Thọ Hòa, TP.HCM

Mã số DN : 0304817876

Đăng ký lần đầu : 12/01/2007

Vốn điều lệ : 1.300.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh : Xây dựng dân dụng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 66,67%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 66,67%

Chuong Duong Saigon Construction Co., Ltd. (i)

Địa chỉ : 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM

Mã số DN : 0310363370

Đăng ký lần đầu : 05/10/2010

Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh : Xây dựng dân dụng và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất

TỶ LỆ SỞ HỮU: 39,93%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 90%



Chuong Duong Homeland JSC

Địa chỉ : C5, KDC Quang Vinh, KP
Cây Chàm, phường Trần
Biên, tỉnh Đồng Nai

Mã số DN : 3603953569

Đăng ký lần
đầu : 20/03/2024

Vốn điều lệ : 455.000.000.000 đồng

Lĩnh vực
kinh doanh : Kinh doanh bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU: 50,84%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 50,84%



>> SUBSIDIARIES AND ASSOCIATES (Continued)

ASSOCIATES

Civil Engineering Construction No. 525 JSC

Địa chỉ	: 673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng
Mã số DN	: 0400413354
Đăng ký lần đầu	: 06/03/2002
Vốn điều lệ	: 68.834.680.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Xây dựng công trình hạ tầng giao thông cầu cảng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 33,55%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 33,55%

Chuong Duong Trading JSC

Địa chỉ	: Lầu 9, tòa nhà VP Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
Mã số DN	: 0304807042
Đăng ký lần đầu	: 11/03/2010
Vốn điều lệ	: 20.000.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 21%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 21%

Thap Nam Viet JSC

Địa chỉ	: S0302b, Tầng 3 Khu DVTM Central Garden - 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
Mã số DN	: 0304918218
Đăng ký lần đầu	: 09/04/2007
Vốn điều lệ	: 5.000.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Xây dựng dân dụng

TỶ LỆ SỞ HỮU: 26%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 26%

Chuong Duong Homeland - Da Nang JSC

Địa chỉ	: 673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng
Mã số DN	: 0304807042
Đăng ký lần đầu	: 18/7/2025
Vốn điều lệ	: 213.500.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh	: Kinh doanh bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU: 31,5%

TỶ LỆ BIỂU QUYẾT: 31,5%

(i) Các công ty con này đã tạm ngưng hoạt động

>> DEVELOPMENT ORIENTATION

01 Key Objectives of the Company

With the goal of becoming a professional construction enterprise with a strong market position, the Company has set out the following key objectives:

To focus resources on completing and handing over the Social Housing Project in Long Binh Tan Ward (Dong Nai), ensuring quality, schedule, and optimal efficiency.

To continue strengthening project bidding activities, enhancing the ability to secure contracts in line with the Company's development orientation.

To improve financial capacity, management capability, and operational efficiency of investment projects, especially key projects in Dong Nai.

To actively explore and expand into potential business areas such as social housing, urban development, and real estate, while enhancing service quality and operational efficiency.

02 Medium- and Long-term Development Strategy

The Company focuses on building a sustainable development strategy for the 2024–2028 period, with a vision to 2040, aiming to shape and develop long-term growth.

To invest in developing core sectors including construction, real estate, and related services, thereby strengthening the Company's position in the market.

To enhance governance capacity, improve operational efficiency, and ensure sustainable development.

To prioritize the development of high-quality human resources, improve working conditions, and strengthen corporate culture.

To promote the application of advanced technologies in management and operations, contributing to improved productivity and work efficiency.

03 Sustainable Development Objectives (Environmental, Social and Governance – ESG) and Related Programs



In the construction sector, which has significant environmental impacts, the Company is committed to complying with legal regulations on environmental protection and applying measures to minimize negative impacts during construction activities.

To implement solutions for efficient use of resources, reduce emissions, and protect the ecological environment.

To strengthen environmental management at construction sites, ensuring compliance with regulations and minimizing risks.

To enhance occupational safety, ensure employees' health, and improve working conditions. To actively participate in community activities, contributing to sustainable social development.



CÁC RỦI RO

Công ty cổ phần Chương Dương luôn chủ động trong việc nhìn nhận và đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng đến quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ đó, Công ty đưa ra các biện pháp, chiến lược nhằm khắc phục, giảm thiểu rủi ro và duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.

RỦI RO VỀ KINH TẾ



Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái và các yếu tố vĩ mô khác. Những yếu tố này có tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Sự biến động bất thường của các yếu tố vĩ mô có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng, đặc biệt đối với các ngành nhạy cảm như xây dựng và bất động sản.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng phát triển của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Trong những năm gần đây, kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp. Bước sang năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực nhờ các chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, đặc biệt trong việc thúc đẩy đầu tư công, hỗ trợ doanh nghiệp và kích thích tiêu dùng nội địa. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn chịu tác động từ các yếu tố bên ngoài như biến động địa chính trị, xu hướng thắt chặt tiền tệ tại một số quốc gia và áp lực lạm phát toàn cầu.

Năm 2025, tăng trưởng GDP của Việt Nam ước đạt khoảng 8,02%, cao hơn so với năm trước. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tiếp tục đóng vai trò động lực chính, khu vực dịch vụ phục hồi mạnh mẽ, trong khi khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản duy trì mức tăng trưởng ổn định.

Kinh tế nước ta dần phục hồi, với nhiều tín hiệu tích cực qua từng quý, mặc dù vẫn còn tồn tại những khó khăn nhất định. Doanh nghiệp phải đối mặt với nhiều thách thức do nhu cầu thị trường phục hồi chưa đồng đều, chi phí tài chính còn cao và khả năng tiếp cận vốn vẫn còn hạn chế ở một số lĩnh vực.

Tình hình doanh nghiệp trong năm 2025 có sự cải thiện so với năm trước, số doanh nghiệp gia nhập và quay trở lại thị trường tăng. Tuy nhiên, số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường vẫn ở mức đáng lưu ý, phản ánh môi trường kinh doanh chưa hoàn toàn ổn định.

Chỉ số PMI ngành sản xuất trong năm 2025 có xu hướng cải thiện, cho thấy dấu hiệu phục hồi của hoạt động sản xuất, tuy nhiên vẫn dao động quanh ngưỡng trung tính, thể hiện sự phục hồi chưa thực sự bền vững.

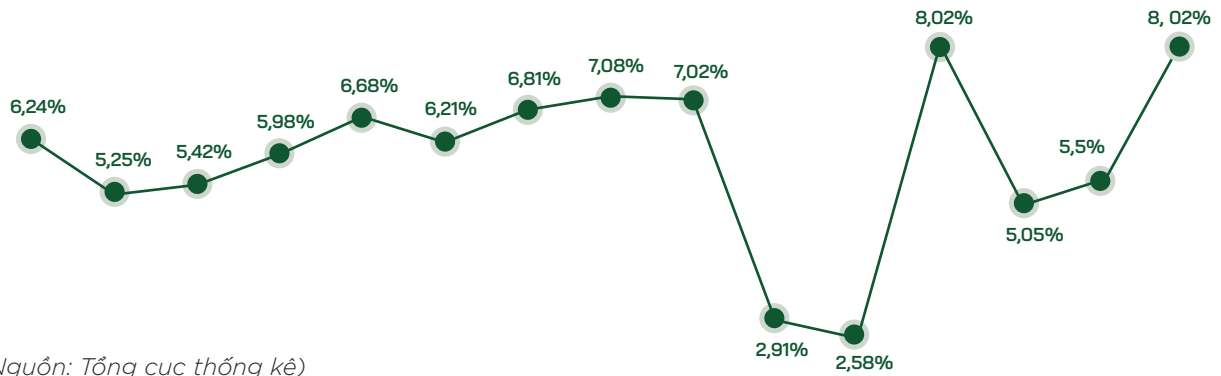
Trong năm 2025, khu vực doanh nghiệp tiếp tục chịu ảnh hưởng từ biến động chi phí đầu vào, đặc biệt là giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí logistics và lãi suất. Đồng thời, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng còn chậm, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và tiêu thụ dự án.

Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu, thiên tai và các yếu tố môi trường cũng tác động đến hoạt động sản xuất, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng và phát triển hạ tầng.

Những diễn biến của nền kinh tế cũng như các ngành, lĩnh vực hoạt động có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi nền kinh tế tăng trưởng ổn định, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của doanh nghiệp. Ngược lại, các biến động tiêu cực của thị trường có thể làm gia tăng rủi ro, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và hoạt động kinh doanh.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các yếu tố kinh tế vĩ mô. Vì vậy, Ban Lãnh đạo Công ty luôn chủ động theo dõi, đánh giá tình hình kinh tế trong và ngoài nước nhằm kịp thời điều chỉnh chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh, đảm bảo thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường và hướng đến phát triển bền vững.

Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hóa lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường.

Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đặc biệt khi kéo theo sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Hiện nay, Việt Nam tiếp tục kiểm soát lạm phát ở mức hợp lý. Năm 2025, lạm phát bình quân ước duy trì 3,21%, phù hợp với mục tiêu điều hành của Chính phủ. Đây là kết quả của việc điều hành linh hoạt chính sách tiền tệ và tài khóa, cũng như sự ổn định của nguồn cung hàng hóa thiết yếu. Việc duy trì lạm phát trong tầm kiểm soát góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, củng cố niềm tin của nhà đầu tư và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sự phối hợp đồng bộ giữa chính sách tiền tệ (CSTT), chính sách tài khóa (CSTK) và các chính

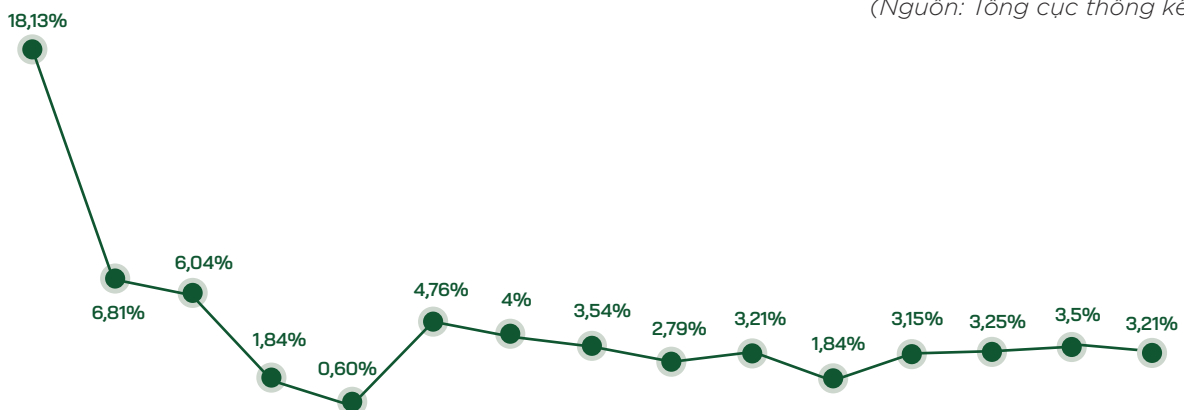
sách kinh tế vĩ mô khác tiếp tục được tăng cường trong năm 2025. Các cơ quan quản lý Nhà nước đã chủ động điều hành giá, kiểm soát nguồn cung, đặc biệt đối với các mặt hàng thiết yếu, đồng thời linh hoạt ứng phó với các biến động từ thị trường quốc tế như giá năng lượng và nguyên vật liệu.

Trong trường hợp lạm phát gia tăng vượt kỳ vọng, chi phí hoạt động của Công ty sẽ chịu áp lực đáng kể, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí vận chuyển và chi phí tài chính. Ngược lại, nếu lạm phát được kiểm soát ổn định, Công ty có điều kiện duy trì mức chi phí hợp lý và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Ngoài ra, biến động lạm phát còn ảnh hưởng đến mặt bằng lãi suất và khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp. Khi lãi suất tăng, chi phí vay vốn sẽ tăng theo, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và khả năng mở rộng sản xuất kinh doanh.

Do đó, nếu Công ty không kịp thời điều chỉnh chiến lược giá, kiểm soát chi phí và thích ứng với biến động thị trường, các yếu tố trên có thể ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh cũng như khả năng cạnh tranh của Công ty. Ban Lãnh đạo Công ty luôn theo dõi sát diễn biến lạm phát và các chính sách điều hành để chủ động đưa ra các giải pháp phù hợp, đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển bền vững.

Tỷ lệ lạm phát qua các năm



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

CÁC RỦI RO

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH VÀ ĐẶC THÙ CỦA CÔNG TY



RỦI RO VỀ KINH TẾ (tiếp theo)

Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của từng doanh nghiệp, mỗi ngành, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp.

Những bất ổn về lạm phát và lãi suất (2008 - 2010) đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển của doanh nghiệp và nền kinh tế, là bài học kinh nghiệm cho Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước. Quan điểm nhất quán, xuyên suốt trong việc điều hành chính sách tài chính, tiền tệ hiện nay của Chính phủ là đảm bảo ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế. Do vậy, rủi ro lãi suất tăng đột biến sẽ khó có thể xảy ra trong thời gian tới.

Lãi suất cho vay doanh nghiệp những năm qua tương đối ổn định và duy trì ở mức thấp, phổ biến ở mức 7% - 8%/năm. Qua đó giảm chi phí lãi vay, hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

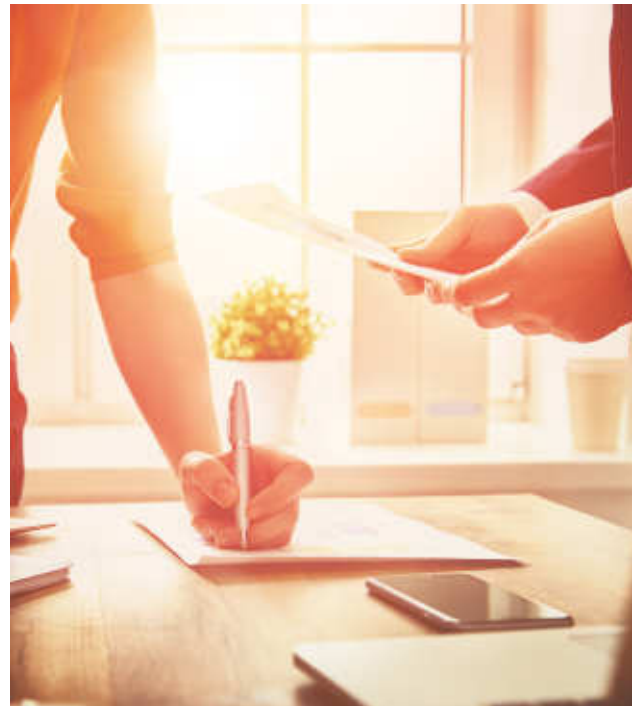
Rủi ro về luật pháp

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

CTCP Chuong Duong hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng... các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Rủi ro nguồn nguyên liệu

Trên 70% nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty Cổ phần Chuong Duong đến từ thép, xi măng, gạch ốp lát,... Tuy nhiên, Công ty chưa chủ động được nguồn cung cấp nguyên vật liệu, mà hoàn toàn phụ thuộc vào các nhà cung cấp. Do đó, sự biến động về giá nguyên vật liệu và tình hình ổn định của nguồn cung là một trong những mối quan tâm chính của Công ty. Việc kiểm soát chi phí nguyên vật liệu khá phức tạp do nguồn cung nguyên vật liệu còn phụ thuộc vào địa điểm dự án. Bên cạnh đó, biến động giá nguyên vật liệu không chỉ phụ thuộc vào ngành công nghiệp sản xuất ra nó mà còn bị ảnh hưởng bởi hoạt động của ngành xây dựng và bất động sản vì đây là thị trường đầu ra chính. Ngoài ra, việc quản lý hàng tồn kho trong tình hình kinh doanh hiện nay cũng cần được Công ty lưu ý thêm.



RỦI RO BỊ CHIẾM DỤNG VỐN



Một đặc thù khác trong ngành xây dựng là phải ứng trước các khoản để thanh toán cho chi phí vật liệu xây dựng và chi phí lao động trong quá trình thi công. Vì vậy, khi nguồn vốn bị chiếm dụng này không được các chủ đầu tư thanh toán theo đúng tiến độ thi công xây lắp sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty. Công ty Cổ phần Chương Dương tối thiểu hóa rủi ro này bằng cách đánh giá kỹ lưỡng tình hình tài chính và khả năng thanh toán của khách hàng trước khi tham gia đấu thầu hay ký hợp đồng dự án. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của các bên.

RỦI RO KINH DOANH



Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mang tính chất đặc thù và có giá trị rất lớn, do đó, việc thực hiện các giao dịch trong ngành xây dựng đòi hỏi Công ty phải trải qua nhiều công đoạn và chứng từ pháp lý phức tạp. Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty phải ứng trước khoản thanh toán cho các chi phí vật liệu xây dựng, chi phí lao động và các chi phí khác. Tuy nhiên, điều này mang lại rủi ro vô cùng lớn đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty khi các chủ đầu tư không thanh toán đúng tiến độ.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty luôn đánh giá và tìm kiếm đối tác uy tín, có trách nhiệm cao và nguồn lực tài chính tốt. Quan hệ với các đối tác có uy tín và tài chính ổn định sẽ giúp Công ty giảm thiểu nguy cơ mất mát và khó khăn trong quản lý tài chính. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu các chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của đôi bên, giảm thiểu rủi ro về việc không nhận được thanh toán đầy đủ và đúng hạn từ phía chủ đầu tư. Điều này giúp Công ty bảo vệ dòng tiền và duy trì ổn định kế hoạch đầu tư trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng.

RỦI RO CẠNH TRANH



Trong quá trình kinh doanh, cạnh tranh là một yếu tố không thể tránh khỏi và đặc biệt quan trọng đối với các doanh nghiệp. Trong ngành xây dựng và bất động sản, môi trường cạnh tranh ngày càng trở nên khắc nghiệt do sự thu hẹp của thị trường và tăng tỷ

lệ cạnh tranh giữa các Công ty. Điều này tạo ra áp lực lớn đối với các doanh nghiệp khi tham gia các gói thầu dự án xây dựng, với sự gia tăng đáng kể về số lượng doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu thầu, khiến cho tỷ lệ trúng thầu giảm.

Để đảm bảo sự đứng vững trên thị trường, Chương Dương Corp. không ngừng tìm kiếm các giải pháp và xây dựng phương án nhằm cải tiến dịch vụ xây dựng và tối ưu hóa các chi phí xây dựng trong gói thầu tham gia, nhằm đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư một cách linh hoạt và hiệu quả. Công ty cũng liên tục nâng cao chất lượng dự án và đưa ra các chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc cạnh tranh. Đồng thời, Chương Dương cũng không ngừng phát triển và áp dụng những chiến lược và công nghệ mới, tạo ra sự khác biệt và độc đáo cho Công ty so với các đối thủ cạnh tranh trong ngành. Những nỗ lực này giúp Công ty duy trì và tăng khả năng cạnh tranh, đồng thời đảm bảo sự thành công và phát triển bền vững trên thị trường cạnh tranh.

RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

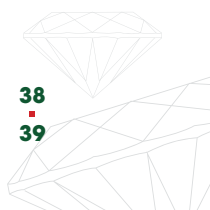


Ngoài những rủi ro đã nêu trên, các rủi ro bất khả kháng không thể đoán trước được như thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ... cũng gây ra những ảnh hưởng vô cùng nghiêm trọng về tài sản và con người. Do đó, Công ty luôn chuẩn bị các công tác phòng ngừa để kịp thời ứng phó, dự báo và theo dõi tình hình để đưa ra những biện pháp khắc phục, giảm thiểu tối đa thiệt hại.

RỦI RO ĐẶC THÙ KHÁC



Là doanh nghiệp hoạt động trong ngành có mức thâm dụng lao động khá cao nên nguồn nhân lực là yếu tố không thể thiếu đối với Công ty Cổ phần Chương Dương. Từ năm 2020 đến nay, nền kinh tế suy thoái do ảnh hưởng của dịch bệnh, các doanh nghiệp lần lượt thực hiện chính sách cắt giảm nhân sự, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Trong nền kinh tế không ngừng vận động lẫn môi trường cạnh tranh khắc nghiệt như hiện nay, việc tăng chi phí nhân công là không thể tránh khỏi.



A photograph of a stage event. Three men in dark suits are standing on a red carpeted stage, clapping. The stage is covered in colorful confetti. In the background, there is a large green screen displaying a modern building. Above the stage, several spotlights are visible, casting beams of light. The overall atmosphere is celebratory.

ANNUAL OPERATING PERFORMANCE

- 1 Business Performance Overview
- 2 Organization and Human Resources
- 3 Investment Activities and Project Implementation Status
- 4 Financial Position
- 5 Shareholding Structure and Changes in Owners' Equity
- 6 Report on Environmental and Social Activities of the Company

02



>> BUSINESS PERFORMANCE OVERVIEW



Business Performance Results for the Year

Unit: VND million

No.	Indicators	Year 2024	Year 2025	2025/2024 (%)
1	Net revenue from sales and services	1,168,778	1,239,989	106.09%
	Sales revenue	863,361	974,787	112.90%
	Construction revenue	213,678	141,876	66.40%
	Real estate revenue	21,159	11,851	56.01%
	Service revenue	70,580	111,475	157.94%
2	Profit before tax	11,671	20,822	178.39%
3	Profit after tax	23,325	15,646	67.08%



In 2025, although business operations continued to face numerous challenges, Chuong Duong Corporation maintained notable growth in its core business segments. Net revenue from sales and services reached VND 1,239,989 million, representing an increase of 6.09% compared to 2024. Of this, revenue from goods sales amounted to VND 974,787 million, up 12.90%, and continued to serve as the main driver of overall growth. Service revenue reached VND 111,475 million, rising significantly by 57.94%, reflecting the effectiveness of expanding service-related activities. However, certain business segments recorded declines. Construction revenue reached VND 141,876 million, down 33.60%, while real estate revenue amounted to VND 11,851 million, decreasing by 43.99% compared to 2024. These fluctuations reflect the broader challenges faced by the construction and real estate markets during the year. Nevertheless, the Company's operational efficiency improved markedly, with profit before tax reaching VND 20,822 million, an increase of 78.39% year-on-year, demonstrating effective cost control and operational optimization efforts. In contrast, profit after tax reached VND 15,646 million, decreasing by 32.92% compared to 2024, primarily due to the impact of additional costs and financial obligations incurred during the period.

Performance vs Plan

Unit: VND million

No.	Indicators	Plan 2025	Actual 2025	% Actual/Plan 2025
I	PRODUCTION VALUE	3,198,000	1,348,818	42%
1	Construction and industrial production	1,353,000	153,226	11%
2	Trading activities	1,200,000	1,072,266	89%
3	Real estate business	500,000	11,851	2%
4	Other activities	145,000	111,475	77%
II	REVENUE	3,053,000	1,239,989	41%
1	Construction and industrial production	1,278,000	141,876	11%
2	Trading activities	1,180,000	974,787	83%
3	Real estate business	450,000	11,851	3%
4	Other revenue	145,000	111,475	77%
III	INVESTMENT VALUE	845,000	621,619	74%
1	Investment in real estate projects	735,000	618,219	84%
2	M&A investment	100,000	-	-
3	Investment in machinery and equipment	10,000	3,400	34%
IV	PROFIT	48,500	20,822	43%
1	Profit before tax	48,500	20,822	43%

In 2025, the Company's performance indicators generally fell short of the planned targets, with production value reaching 42% and revenue achieving 41% of the plan. This reflects the challenges faced in implementing business operations, particularly in the construction and real estate segments. Nevertheless, certain areas such as trading and investment maintained relatively stable performance, contributing to profit before tax reaching 43% of the planned target.

The Company's management made significant efforts through various solutions and policies to overcome these difficulties. However, the results were not as expected. Specifically:

- » Production value: VND 1,348,818 million, achieving 42% of the plan;
- » Revenue: VND 1,239,989 million, achieving 41% of the plan;
- » Investment value: VND 621,619 million, achieving 74% of the plan;
- » Profit: VND 20,822 million, achieving 43% of the plan.



>> ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES

BOARD OF DIRECTORS



LIST OF BOARD OF DIRECTORS

No.	Full Name	Position
1	Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors
2	Mr. Van Minh Hoang	Member of the Board of Directors
3	Mr. Robert James Field McPhail	Independent Member of the Board of Directors
4	Mr. Dao Van Son	Member of the Board of Directors
5	Ms. Vu Linh Chi	Member of the Board of Directors



MR. NGUYEN NGOC BEN

Chairman of the Board of Directors

Date of birth: 10/12/1982
Qualification: Master of Business Administration

Professional Experience:

- » **2005 – 2016**
Chairman of the Board of Directors, Tri Tue Viet Group JSC
- » **2008 – 2016**
Deputy General Director, Bao Quan Investment and Construction Joint Stock Company
- » **10/2016 – 2018**
Chairman of the Board of Directors, Construction Corporation No.1 - JSC (CC1)
- » **2018 – 2022**
Chairman, KSD Vietnam
- » **2022 – 12/2023**
Senior Advisor, Chuong Duong Corporation
- » **12/2023 to present**
Chairman of the Board of Directors, Chuong Duong Corporation

Current positions at Chuong Duong Corporation: Chairman of the Board of Directors

Current positions held at other organizations: None

Number of shares held as at 31 December 2025: 0 shares (representing 0% of the Company's charter capital)

» Personal ownership: 0 shares (representing 0% of the Company's charter capital)

» Representative ownership: None

Number of shares held by related persons:

No.	Name	Relationship	Number of shares	Ownership ratio
1	Nguyen Hoang	Father	4,800	0.009%

Related interests with Chuong Duong Corporation:

» No ownership in the capital of other issuing organizations (excluding publicly listed shares of organizations where Mr. Nguyen Ngoc Ben does not hold a managerial position).

» No remuneration, salary or other benefits received in 2023, 2024 and 2025.

Remuneration and other benefits (after PIT)			Other benefits
Year 2023	Year 2024	Year 2025	Bonus/Shares received under employee stock option programs/dividends
110,000,000 VND	1,445,000,000 VND	1,455,000,000 VND	None

Contributions to issuing organizations: None

Acts of legal violations: None

Benefits obtained from the Company: None

Interests related to other enterprises operating in the same industry as Chuong Duong Corporation or being customers/suppliers of Chuong Duong Corporation: None

Measures for controlling conflicts of interest: Chuong Duong Corporation ensures the implementation of conflict-of-interest control measures in accordance with legal regulations and maintains transparent information disclosure in cases involving related-party transactions.



Ông VẦN MINH HOÀNG

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 05/03/1964
Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính tổng hợp

Quá trình công tác	» 1988 - 1991 : Kế toán tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
	» 1991 - 1996 : Kế toán Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Nam - TCT Thuốc lá VN
	» 1996 - 2000 : Kế toán tại CDC
	» 2000 - 2006 : Phó phòng TCKT của CDC
	» 2006 - 2007 : Kế toán trưởng của CDC
	» 2007 - 2011 : Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng của CDC
	» 2011 - 2017 : Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng của CDC
	» 2017 - 3/2020 : Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC
	» 3/2020 - 12/2020 : Phó Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC
	» 12/2020 - nay : Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC

» 3/2024 - nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland
--

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 1.365.772 cổ phiếu (chiếm 2,59% vốn cổ phần của Công ty)

» Sở hữu cá nhân: 1.365.772 cổ phiếu (chiếm 2,59% vốn cổ phần của Công ty)
» Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
1. Nguyễn Thị Loan Anh	Mẹ vợ	846.247	1,61 %

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Văn Minh Hoàng và những người có liên quan của ông Văn Minh Hoàng: không có
» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	
1.140.670.522 đồng	1.256.086.000 đồng	1.240.000.000 đồng	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
			không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có
Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông ROBERT JAMES FIELD MCPHAIL

Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy Ban Kiểm Toán

Ngày sinh: 10/04/1947
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

- Quá trình công tác**
- » **1965-1970** : Học tại Đại học Aberdeen (Scotland), tốt nghiệp với bằng MA (Ordinary Degree) chuyên ngành kinh tế, kế toán và luật
 - » **1970-1973** : Hoàn tất chương trình đào tạo và trở thành Kế toán viên Công chứng (CA) tại Viện Kế toán Công chứng Scotland (ICAS)
 - » **1970-2007** : Đồng sáng lập và Giám đốc Điều hành tại Deloitte Emerging Markets Group (Anh, Bỉ, Canada, Hoa Kỳ)
 - » **2007 - nay** : Sáng lập và Giám đốc Điều hành tại Volta Associates và sau đó là Volta Associates Pte Ltd (Singapore)
 - » **T4/2025 - nay** : Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Chủ tịch UBKT

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Chủ tịch UBKT Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)

» Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)

» Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Robert James Field McPhail và những người có liên quan của ông Robert James Field McPhail: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0	0	0	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông ĐÀO VĂN SƠN

Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 18/03/1977
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

- » **09/2000 - 01/2018** : Trưởng phòng Vật tư, Thành viên Ban Kiểm Soát của Công ty Cổ Phần Bê Tông Biên Hòa
- » **01/2018 - 04/2021** : Trưởng phòng Vật tư của Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng số 1 Mê Kông
- » **04/2021 - 11/2022** : Giám đốc tại Công ty CP Thương mại Chương Dương
- » **12/2022 - 04/2023** : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Chương Dương. Giám đốc tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương
- » **05/2023 - 03/2024** : Giám đốc tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương
- » **03/2024 - nay** : Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương
- » **04/2024 - nay** : Thành viên HĐQT; thành viên Ủy ban kiểm toán

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ủy ban kiểm toán của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đào Văn Sơn và những người có liên quan của ông Đào Văn Sơn: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	
0	55.000.000 đồng	90.000.000 đồng	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
			không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ngày sinh: 09/12/1975
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế quốc tế, Luật sư

Quá trình công tác

- » **T8/1997 - T7/2007**
Phó Giám đốc Trung tâm tư vấn đầu tư và thương mại tại Công ty XNK Thiết bị toàn bộ và Kỹ thuật (Technoimport) trực thuộc Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương)
- » **T7/2007 - T9/2007**
Trợ lý Phòng Hành chính phụ trách pháp chế tại Văn phòng đại diện Công ty Sumitomo Corporation
- » **T10/2007 - T10/2025**
Giám đốc Phòng Pháp chế và Quản lý rủi ro tại Công ty TNHH Sumitomo Corporation Việt Nam
- » **2017**
Được cấp Chứng chỉ hành nghề Luật sư, gia nhập Đoàn Luật sư Hà Nội
- » **T9/2025 - nay**
Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0,0% vốn cổ phần của Công ty)
- » *Sở hữu đại diện: Không có*

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- » Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Vũ Linh Chi và những người có liên quan của bà Vũ Linh Chi: không có
- » Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	
0 đồng	0	250.000.000 đồng	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
			không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



>> ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES (Continued)
MEMBERS OF AUDIT COMMITTEE

LIST OF AUDIT COMMITTEE MEMBERS

No.	Full Name	Position
1	Mr. Robert James Field McPhail	Chairman of Audit Committee
2	Mr. Dao Van Son	Member of Audit Committee

Mr. Robert James Field McPhail (See details on page 45)

Mr. Dao Van Son (See details on page 46)



>> ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES (Continued)



MEMBERS OF AUDIT COMMITTEE MEMBERS OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS AND CHIEF ACCOUNTANT



LIST OF MEMBERS OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS AND CHIEF ACCOUNTANT

No.	Full Name	Position
1	Mr. Van Minh Hoang	General Director
2	Mr. Pham Si Nhu Nhien	Deputy General Director
3	Mr. Mai Xuan Chiem	Deputy General Director
4	Mr. Le Anh Trung	Deputy General Director
5	Mr. Huynh Hoang Hoai An	Chief Accountant

Mr. Van Minh Hoang (See details on page 41)



Ông **PHẠM SĨ NHƯ NHIÊN**

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 13/03/1978
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp

Quá trình công tác

- » **04/2001 - 11/2002** : Kỹ sư trưởng của Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
- » **12/2002 - 12/2003** : Chỉ huy phó của Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
- » **01/2004 - 05/2006** : Chỉ huy trưởng của Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14; Công ty CP Xây dựng và kinh doanh nhà Cửu Long
- » **12/2006 - 03/2008** : Chỉ huy phó của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
- » **04/2008 - 12/2012** : Chỉ huy trưởng của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
- » **01/2013 - 04/2022** : Giám đốc Dự án của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
- » **05/2023 đến nay** : Phó Tổng Giám đốc của CDC

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Phạm Sĩ Như Nhiên và những người có liên quan của ông Phạm Sĩ Như Nhiên: không có

- » Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
387.477.783 đồng	648.913.000 đồng	660.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông **MAI XUÂN CHIÊM**

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 02/06/1982
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Kỹ sư Trắc địa

Quá trình công tác

- » **09/2007-10/2009**
Kỹ sư trắc địa
- » **11/2009-05/2013**
Nhân viên P.PTDA & QLĐT
- » **06/2013-03/2016**
Phó phòng P.PTDA & QLĐT
- » **03/2016-03/2017**
Phó phòng - Phụ trách P.PTDA & QLĐT
- » **04/2017-01/2024**
Trưởng phòng Đầu tư
- » **02/2024 đến nay**
Phó Tổng Giám đốc của CDC

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 209.390 cổ phiếu (chiếm 0,40% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 209.390 cổ phiếu (chiếm 0,40% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Mai Xuân Chiêm và những người có liên quan của ông Mai Xuân Chiêm: không có

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0	632.000.000 đồng	710.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Ông LÊ ANH TRUNG

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 05/10/1977
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật

Quá trình công tác

- » **08/2000 - 05/2006** : Cán bộ kỹ thuật, Trưởng phòng kỹ thuật (2002) Công ty Công Trình Đường thủy miền Nam
- » **04/2006 - 11/2007** : Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án đại lộ Đông Tây và Môi trường nước TP. HCM
- » **12/2007 - 08/2008** : Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án KCN Hàm Kiếm II
- » **09/2008 - 2019** : Giám đốc Kinh tế - Kỹ thuật (nay là phòng Quản lý dự án xây lắp)
- » **06/2019 - 09/2021** : Phó Tổng giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Fico - Corea
- » **9/2021 đến 09/2024** : Phó Tổng giám đốc của Công ty CP XDCT 525
- » **10/2024 - nay** : Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ nắm giữ tại TCCP: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP XDCT 525
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 1.920 cổ phiếu (chiếm 0,0036% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: 1.920 cổ phiếu (chiếm 0,0036% vốn cổ phần của Công ty)
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
1. Lương Thị Hồng Thảo	Mẹ ruột	4.838	0,009%

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Lê Anh Trung và những người có liên quan của ông Lê Anh Trung: không có.

» Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và năm 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0	200.000.000 đồng	550.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.



Bà HUỲNH HOÀNG HOÀI HÂN

Kế toán trưởng

Ngày sinh: 30/09/1990
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế (Kế toán - Kiểm toán)

Quá trình công tác

- » **T09/2011 - T02/2013**
Thư ký Kế toán - Công ty TNHH Thương Mại Gia Hiển
- » **T04/2013 - T03/2017**
Kế toán viên - Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Giao thông Tài Lộc
- » **T04/2017 - T04/2019**
Kế toán trưởng - Công ty TNHH Thiết bị Tomko
- » **T04/2019 - T06/2024**
Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Xây dựng Cơ điện Lê Nguyên
- » **T09/2024 đến nay**
Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương Mại Chương Dương
- » **T05/2025 đến nay**
Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Kế toán trưởng của Công ty CP Chương Dương
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty CP TM Chương Dương
Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- » Sở hữu cá nhân: Không có
- » Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

» Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân và những người có liên quan của Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân: không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

>> ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES (Continued)

NUMBER OF EMPLOYEES

In 2025, the Company's total number of employees was 339, with the workforce structure as follows:

Workforce Structure of the Company

Criteria	31/12/2023	31/12/2024	30/12/2025
I. By Qualification	245	339	202
University and above	108	126	157
College and vocational training	27	30	20
Skilled workers and technicians	34	69	8
Unskilled workers	76	114	17
II. By Function	245	339	202
Direct labor	142	225	89
Indirect labor	103	114	113

(Source: Chuong Duong Corporation)

Average Income

Criteria	Year 2022	Year 2023	Year 2024	Year 2025
Total number of employees (Parent Company)	161	174	73	202
Average income (VND/person/month)	15,000,000	18,200,000	19,500,000	20,700,000



>> TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo) CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



TỔNG SỐ LƯỢNG
NHÂN SỰ CÔNG
TY ĐẾN CUỐI
NĂM 2025

202 NGƯỜI

Về tuyển dụng

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn tìm kiếm những nhân tài có năng lực và trình độ cao, trong quá trình tuyển dụng, nhằm đảm bảo hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Công ty không chỉ tập trung vào việc tuyển dụng những nhân viên có kỹ năng chuyên môn tốt mà còn quan tâm đến các yếu tố khác như tính cẩn trọng, tinh thần trách nhiệm và khả năng làm việc nhóm.

Trong trường hợp những nhân viên gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp nghiêm minh để xử lý vi phạm kỷ cương và kỷ luật. Điều này không chỉ giúp giải quyết vấn đề nội bộ mà còn làm gương, tạo ra một môi trường làm việc công bằng và minh bạch. Đồng thời, việc loại bỏ những yếu tố tiêu cực này cũng mở ra cơ hội cho những nhân viên mới, giúp tạo dựng một đội ngũ lao động chất lượng và đầy đủ năng lực.

Khi tiến hành tuyển dụng cán bộ và công nhân viên, Công ty chú trọng vào việc lựa chọn những ứng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và đáp ứng đủ điều kiện công việc. Điều này giúp đảm bảo rằng Công ty có đội ngũ nhân viên đồng đều, có thể đáp ứng được mọi yêu cầu và thách thức trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Về đào tạo

Trước khi tiến hành thi công các dự án xây dựng, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đặt mục tiêu hàng đầu là đảm bảo an toàn lao động cho tất cả công nhân. Để đạt được điều này, Công ty không chỉ tập trung vào việc cung cấp trang thiết bị bảo hộ cá nhân mà còn chú trọng vào việc huấn luyện và đào tạo an toàn lao động cho toàn bộ nhân viên. Điều này giúp tạo ra một môi trường làm việc an toàn và đảm bảo sức khỏe cho tất cả các thành viên trong đội ngũ lao động.

Ngoài việc chú trọng vào an toàn lao động, Công ty cũng tăng cường áp dụng chính sách đào tạo và bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của nhân viên. Bằng cách này, Công ty đảm bảo rằng nguồn nhân lực của mình có đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết để thực hiện các công việc xây dựng một cách chuyên nghiệp và hiệu quả.

Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo định kỳ, cung cấp cơ hội cho cán bộ công nhân viên tham gia và cải thiện về kỹ năng chuyên môn, sơ cứu và kiến thức pháp luật liên quan. Điều này giúp nâng cao năng lực làm việc của nhân viên, đồng thời đảm bảo rằng họ luôn cập nhật và tuân thủ các quy định pháp luật mới nhất trong lĩnh vực xây dựng. Nhờ vào những hoạt động đào tạo này, Công ty không chỉ tạo ra một đội ngũ nhân viên có trình độ cao mà còn nâng cao khả năng cạnh tranh và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp trong thị trường xây dựng.



Ông Văn Minh Hoàng - Tổng Giám đốc CDC

Môi trường công việc

Công ty Cổ phần Chương Dương không chỉ là nơi làm việc mà còn là một môi trường chuyên nghiệp và an toàn cho người lao động. Việc đảm bảo an toàn trong môi trường làm việc được đặt lên hàng đầu, vì vậy những khu vực đang thi công nguy hiểm luôn được trang bị biển báo hiệu cần thiết, giúp công nhân có thể chủ động trong việc phòng ngừa tai nạn. Đồng thời, các khu vực nguy hiểm chỉ được thi công khi tuân thủ các tiêu chí an toàn của Công ty, nhằm đảm bảo sự an toàn cho mọi người lao động.

Bên cạnh đó, với tính chất công việc nguy hiểm và yêu cầu sự phối hợp cao, Công ty luôn chú trọng vào việc gắn kết người lao động, tạo ra một môi trường làm việc văn minh và đoàn kết. Sự đoàn kết này không chỉ giúp tăng cường hiệu suất làm việc mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các dự án xây dựng một cách an toàn và hiệu quả. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty tổ chức làm việc theo thời gian quy định của pháp luật. Nhưng do tính chất, đặc thù công việc hoặc khi có yêu cầu về tiến độ Công ty có thể yêu cầu người lao động trong Công ty làm thêm ngoài giờ và thực hiện chế độ đãi ngộ thỏa đáng. Nghỉ Lễ, Tết, ốm đau, thai sản: Người lao động được nghỉ theo quy định của pháp luật. Các chế độ trợ cấp trong thời gian nghỉ ốm, nghỉ thai sản cũng được đảm bảo đầy đủ theo quy định của Nhà nước.

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kinh nghiệm và trình độ chuyên môn của cán bộ công nhân viên nhằm ghi nhận đúng năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo ra động lực khuyến khích mỗi cá nhân phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Công ty cũng thường xuyên thực hiện đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả công tác và thực hiện bình xét, xếp loại lao động hàng tháng theo KPIs để áp dụng chính sách chi trả lương thưởng phù hợp cho từng vị trí công việc. Hằng năm, Công ty thực hiện tổng kết và tuyên dương, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc và đóng góp nhiều cho Công ty.

Ngoài ra, để quan tâm đến sức khỏe tinh thần lẫn thể chất, Công ty thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức những chuyến du lịch, sinh nhật... cho toàn thể nhân viên Công ty.

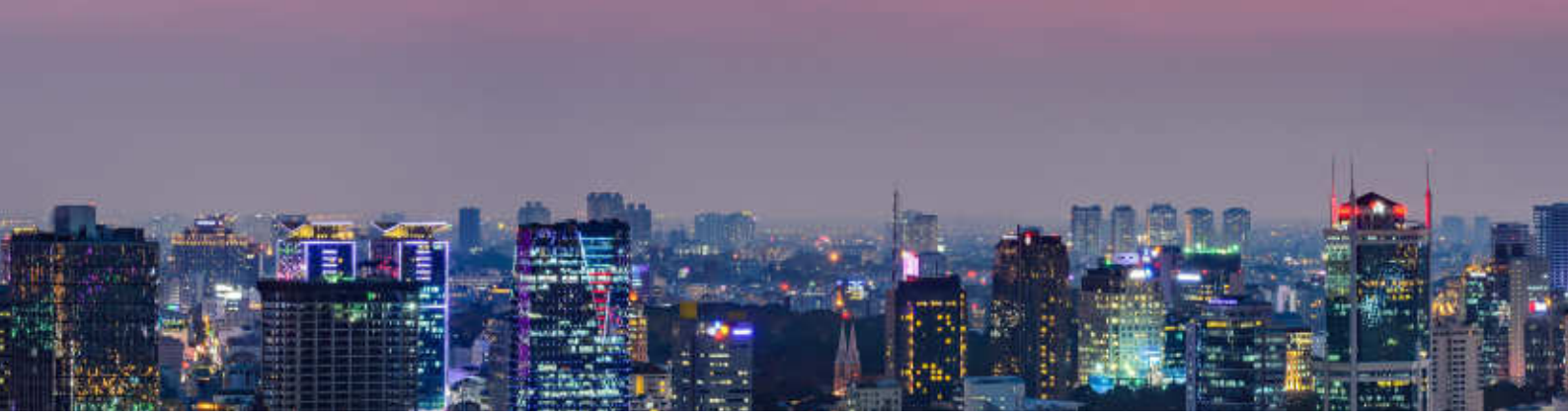


INVESTMENT SITUATION AND PROJECT IMPLEMENTATION STATUS

LIST OF PROJECTS UNDER CONSTRUCTION IN 2025

Unit: VND million

No.	Project Name	Contract Value	Actual Value in 2025
1	Construction Work Value (Parent Company)	1,716,662	240,842
1	Completed projects pending finalization and capital recovery		
1.1	Bac Lieu TTC Industrial Park Infrastructure	33,714	166
1.2	Townhouses (12 units) – Long Hau	26,147	12,254
1.3	LPG Storage Tank – Vai River	29,992	5,809
1.4	Binh Dinh Province	13,041	5,587
2	Completed projects pending capital recovery		
2.1	Aqua Riverside City	91,368	-
2.2	Phat Giao International Conference Center	30,000	1,420
2.3	Van Phong Dam – PTSC	16,847	14,059
3	Ongoing projects		
3.1	Xuan Thao My Yen	200,534	7,744
3.2	Cang Habitat	47,454	8,887
3.3	Ke Long Son – Phase 2	88,909	14,525
3.4	Piling works	71,953	25,169
4	Projects implemented in 2025		
4.1	Mon Bridge Package – PTSC	19,523	5,500
4.2	CPT Quy Nhon Pile Package	22,705	4,200
4.3	Roxana Pile Package	14,934	7,848
4.4	Hai Doi Dan Port – An Hoa Port	12,120	-
4.5	Ong Mon Pipeline Package – PTSC	241,777	12,309
4.6	Ong Mon Central Package (Civil) – PTSC	153,712	6,262
4.7	Phan Thiet Seawater Intake Package	59,040	11,794
4.8	Vinh Truong Kindergarten Package	9,496	523



Unit: VND million

No.	Project Name	Actual Value in 2025
II	Construction Work Value (Chuong Duong E&C Co., Ltd.)	106,435
1	Phat Giao International School	106,435
2	Piling works	29,700
3	Long Binh Tan Social Housing Project	66,888
4	Vinh Truong Kindergarten	2,500
5	Commercial works	7,347
II	Industrial Production Value (Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.)	71,756
1	Chuong Duong Corporation (Piling works)	14,191
2	Civil Engineering Construction No. 525 JSC	557
3	Long Son International Port JSC	414
4	Viet Huong Investment Development JSC	11,168
5	Phuc Hung Phat Mechanical Construction Co., Ltd.	-
6	Thai Binh Duong Construction Co., Ltd.	169
7	Dong Nam Phat Construction Co., Ltd.	137
8	Central Highlands Industrial Co., Ltd.	-
9	ATAD Steel Structure Corporation	2,390
10	Duc Tin Trading and Construction Co., Ltd.	25
11	Vietnam Industrial Architecture JSC	240
12	TML - Singapore	9,996
13	Phuoc Dat Mechanical & Construction Co., Ltd.	168
14	Kim Dong Steel Co., Ltd.	46
15	Le Hoang Trading & Construction Co., Ltd.	497
16	Hodeco Real Estate Construction JSC	191
17	Hoang Thinh Construction Services Co., Ltd.	111
18	Truong Thinh Steel JSC	7,630
19	Chuong Duong Homeland JSC	19,582
20	Dai Viet Engineering & Construction Co., Ltd.	766
21	BMT Construction Co., Ltd.	35
22	Viet Medern JSC	2,219
23	PHT Design & Construction Co., Ltd.	400
24	Factory leasing	823
25	Other works	-
TOTAL		419,033

>> FINANCIAL POSITION

In 2025, although the economy continued to face many challenges and competition among enterprises became increasingly intense, the Company achieved notable results thanks to flexible management policies and the continuous efforts of its employees.

Profit before
20.82
VND Billion



As at 31 December 2025, total assets reached VND 2,878.4 billion, representing a strong increase of 43.49% compared to the beginning of the year. This growth was mainly driven by a significant increase in inventory, which reached VND 1,054.2 billion, reflecting the expansion of ongoing production and business activities. In addition, cash and cash equivalents increased from VND 163.8 billion to VND 488.7 billion, including proceeds from capital mobilization, asset transfers and other financial activities.

Net revenue reached VND 1,239.9 billion, up 6.09% compared to 2024. Profit from operating activities increased significantly to VND 19.9 billion, mainly due to improved cost control and operational efficiency.

Profit before tax reached VND 20.82 billion, increasing by 78.39% compared to the previous year. However, profit after tax decreased to VND 15.65 billion, down 32.92%, mainly due to the impact of financial expenses and tax obligations during the period.

Looking ahead, the Company expects stable growth driven by its ongoing project pipeline and expanded investment activities, creating a foundation for stronger development in the coming years.

SUMMARY OF FINANCIAL RESULTS

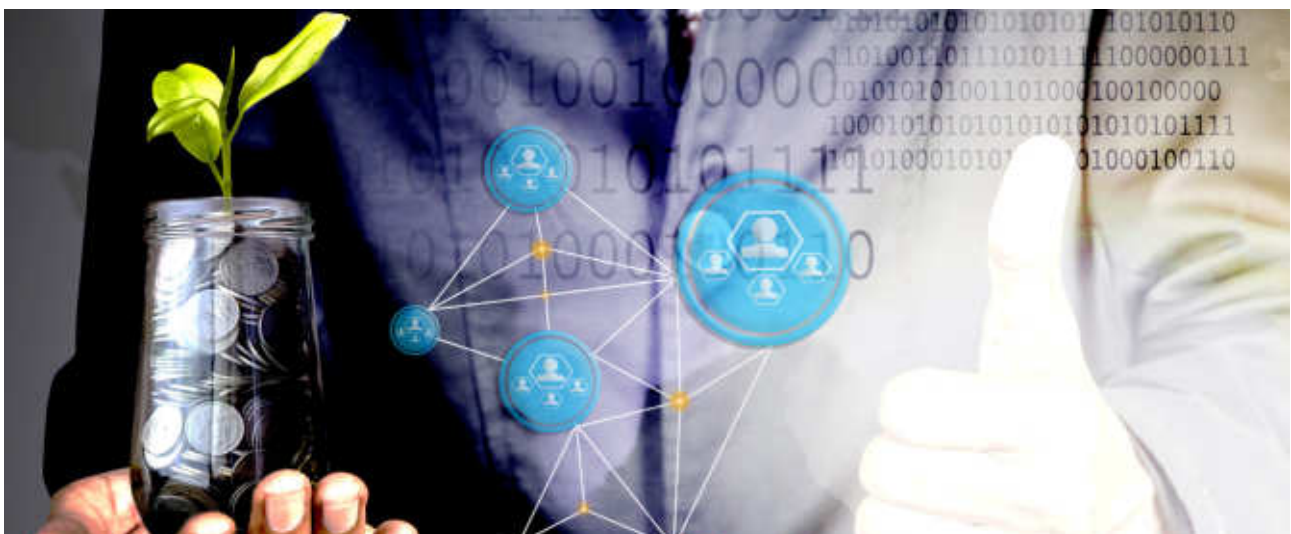
Unit: VND

No.	Indicator	2024	2025	% Change
1	Total assets	2,006,032,571,909	2,878,423,073,774	143.49%
2	Net revenue	1,168,778,153,337	1,239,988,995,113	106.09%
3	Operating profit	3,530,242,872	19,963,599,410	565.50%
4	Other income	8,141,752,460	858,463,954	10.54%
5	Profit before tax	11,671,995,332	20,822,063,364	178.39%
6	Profit after tax	23,325,502,666	15,646,944,056	67.08%



KEY FINANCIAL INDICATORS

Indicator	Unit	Year 2024	Year 2025
Liquidity Ratios			
Current ratio (Current assets / Current liabilities)	Times	1.37	2.32
Quick ratio (Current assets - Inventories / Current liabilities)	Times	1.08	1.40
Capital Structure Ratios			
Debt-to-total assets ratio	%	77.3	71.96
Debt-to-equity ratio	%	339.5	256.59
Operating Efficiency Ratios			
Inventory turnover (Cost of goods sold / Average inventory)	Times	3.26	1.13
Total asset turnover (Net revenue / Average total assets)	Times	0.58	0.43
Profitability Ratios			
Net profit margin (Net profit / Net revenue)	%	2.00	1.26
Return on equity (ROE) (Net profit / Average equity)	%	5.11	1.94
Return on assets (ROA) (Net profit / Average total assets)	%	1.16	0.54
Operating profit margin (Operating profit / Net revenue)	%	0.30	1.61

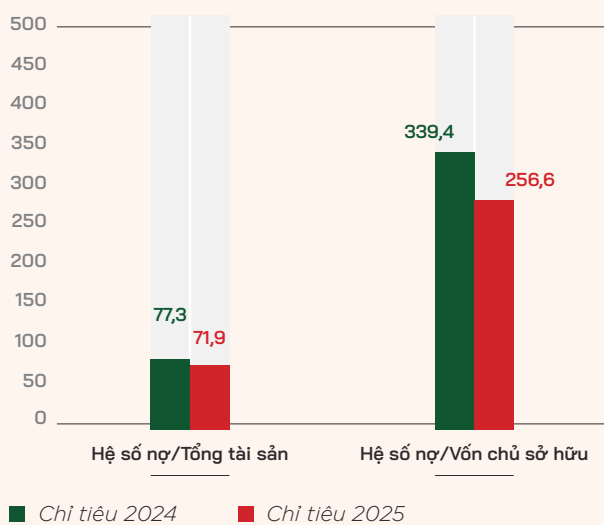


>> FINANCIAL POSITION (Continued)

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Năm 2025, tình hình thanh toán của Công ty được cải thiện rõ rệt so với năm 2024, cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn ngày càng tốt hơn. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,37 lên 2,32 lần, phản ánh tài sản ngắn hạn đã đảm bảo tốt hơn cho các khoản nợ ngắn hạn. Đồng thời, hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 1,08 lên 1,40 lần, cho thấy khả năng thanh toán tức thời không phụ thuộc vào hàng tồn kho được nâng cao.

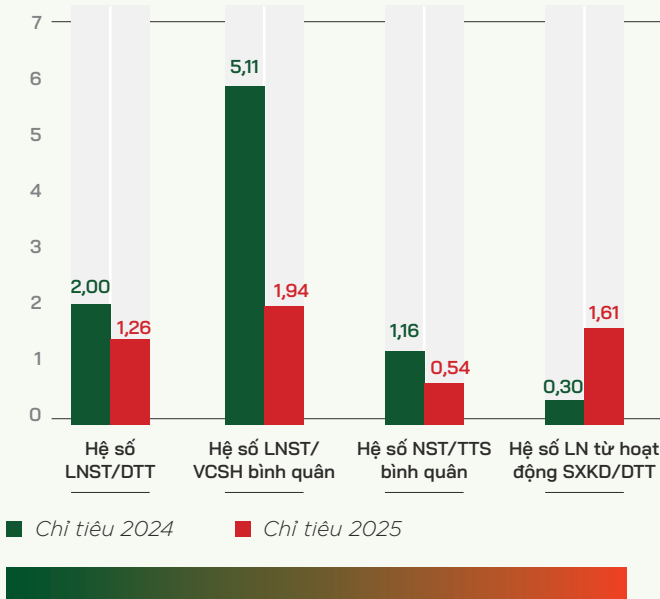
Những cải thiện này cho thấy Công ty đã có sự chủ động trong quản lý dòng tiền và cơ cấu tài sản ngắn hạn, góp phần tăng cường mức độ an toàn tài chính. Tuy nhiên, Công ty vẫn cần tiếp tục duy trì việc kiểm soát công nợ và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn lưu động nhằm đảm bảo khả năng thanh toán ổn định và bền vững trong các kỳ tiếp theo.



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Năm 2025, cơ cấu vốn của công ty tiếp tục được cải thiện theo hướng an toàn hơn khi tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản giảm từ 77,3% xuống 71,9%, cho thấy mức độ phụ thuộc vào nguồn vốn vay đã giảm. Đồng thời, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm mạnh từ 339,4% xuống 256,6%, phản ánh việc gia tăng vốn chủ sở hữu và giảm áp lực nợ vay.

Sự cải thiện này góp phần nâng cao khả năng tự chủ tài chính, giảm rủi ro tài chính trong dài hạn. Tuy nhiên, công ty cần tiếp tục kiểm soát hợp lý cơ cấu nguồn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững trong thời gian tới.



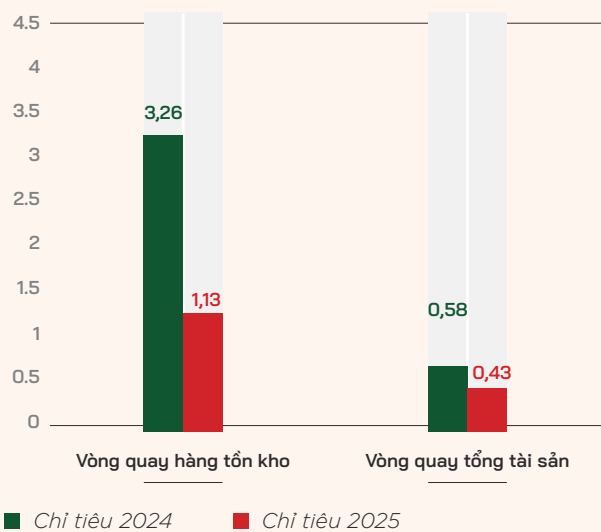
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Năm 2025, khả năng sinh lời của công ty có xu hướng suy giảm so với năm 2024. Cụ thể, hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần giảm từ 2,00% xuống 1,26%, hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân giảm từ 5,11% xuống 1,94% và hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản bình quân giảm từ 1,16% xuống 0,54%, cho thấy hiệu quả sinh lời trên doanh thu, vốn và tài sản đều giảm đáng kể.

Tuy nhiên, hệ số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/doanh thu thuần tăng từ 0,30% lên 1,61%, phản ánh sự cải thiện trong hiệu quả hoạt động cốt lõi. Điều này cho thấy công ty đã có những nỗ lực trong việc nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, song vẫn chịu ảnh hưởng từ các yếu tố chi phí và hoạt động tài chính. Trong thời gian tới, công ty cần tiếp tục tối ưu chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và gia tăng nguồn thu từ hoạt động cốt lõi để cải thiện khả năng sinh lời một cách bền vững.

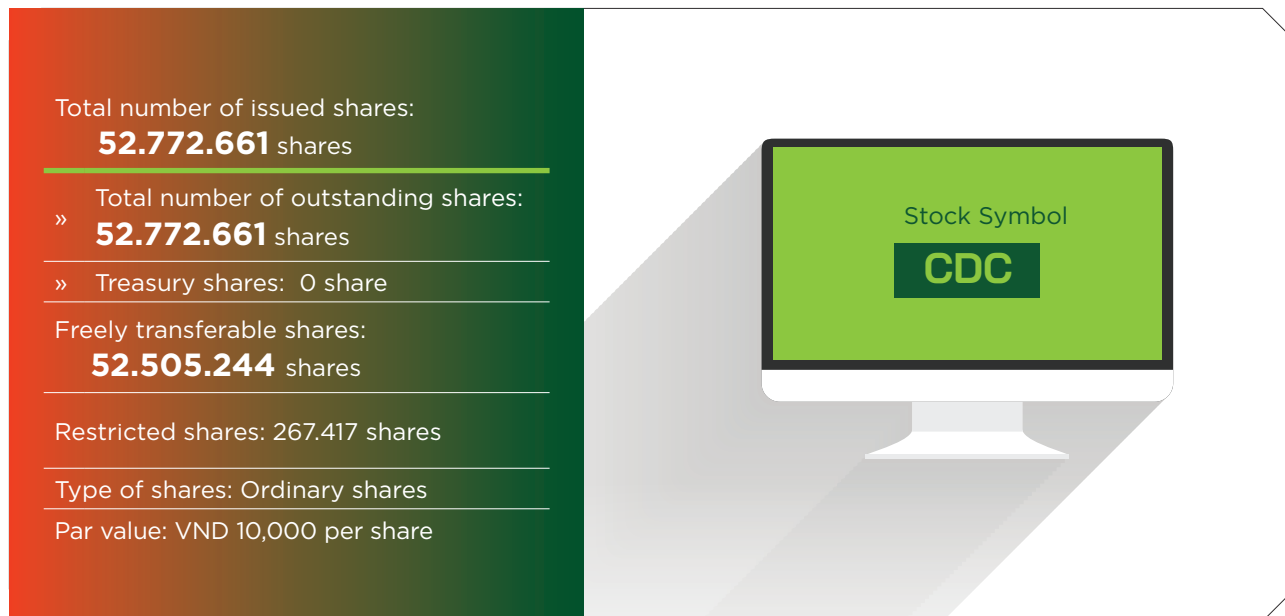
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm 2025, năng lực hoạt động của công ty trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản có xu hướng suy giảm so với năm 2024. Vòng quay hàng tồn kho giảm mạnh từ 3,26 xuống 1,13, phản ánh đặc thù của ngành khi các dự án bất động sản có chu kỳ triển khai dài, tiến độ bán hàng và ghi nhận doanh thu chậm, dẫn đến tồn kho tăng cao. Đồng thời, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,58 xuống 0,43 cho thấy hiệu quả khai thác tài sản chưa cao, chủ yếu do nguồn vốn tập trung vào các dự án đang trong giai đoạn đầu tư, chưa tạo ra doanh thu tương ứng. Điều này cho thấy Công ty đang trong giai đoạn tích lũy quỹ đất và triển khai dự án, làm giảm hiệu quả quay vòng vốn trong ngắn hạn. Trong thời gian tới, công ty cần đẩy nhanh tiến độ thi công, hoàn thiện pháp lý và tăng tốc bán hàng tại các dự án bất động sản, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý tài sản và dòng tiền để cải thiện năng lực hoạt động và tối ưu hiệu quả đầu tư.



>> SHAREHOLDING STRUCTURE AND CHANGES IN OWNERS' EQUITY

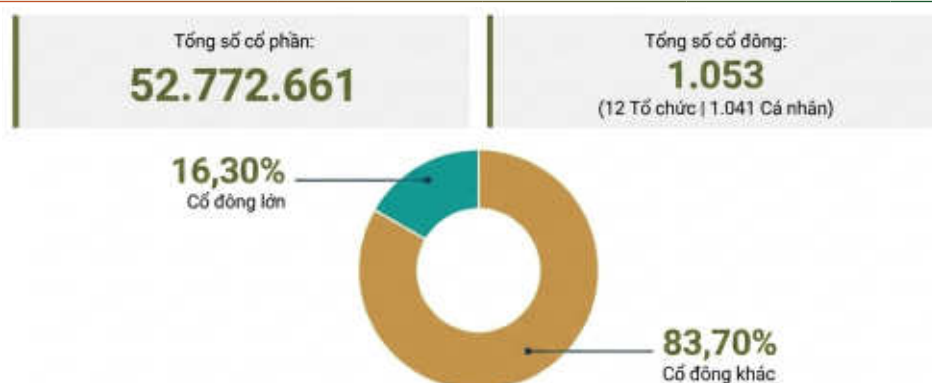
Shares



Shareholding Structure

As at 31 December 2025

No.	Shareholder Category	Number of Shares	Ownership (%)	Number of Organizational Shareholders	Number of Individual Shareholders
I	Major shareholders	8,602,760	16.30%	0	3
1	Domestic	8,602,760	16.30%	0	3
2	Foreign	0	0%	0	0
II	Other shareholders	44,169,901	83.70%	12	1,038
1	Domestic	43,732,533	82.87%	6	1,016
2	Foreign	437,568	0.83%	6	22
Total (I + II)		52,772,661	100%	12	1,041



List Of Major Shareholders



(As at 31 December 2025)

No.	Shareholder	Number of Shares	Value of Capital Contribution (VND)	Ownership (%)
1	Nguyen Thi Trang	3,000,000	30,000,000,000	5.68%
2	Phung Khanh Ly	2,968,760	29,687,600,000	5.62%
3	Nguyen Viet Binh	2,968,760	29,687,600,000	5.00%
Total		8,602,760	86,027,600,000	16.30%

Maximum foreign ownership ratio: 49%

Changes In Owners' Equity

Year	Increase in Capital	Charter Capital After Increase	Method of Capital Increase
2003	-	VND 14 billion	Initial charter capital
2006	VND 4 billion	VND 18 billion	Share issuance
2007	VND 18 billion	VND 36 billion	Share issuance
2009	VND 28.6 billion	VND 64.7 billion	Dividend payment in shares and share issuance
2010	VND 60 billion	VND 124.7 billion	Share dividend and additional issuance to existing shareholders, employees and strategic partners
2011	VND 24.9 billion	VND 149.6 billion	Issuance of bonus shares and dividend shares
2015	VND 7.5 billion	VND 157.1 billion	Dividend payment in shares
2020	VND 62.8 billion	VND 219.9 billion	Issuance of bonus shares from owners' equity
2025	VND 219.9 billion	VND 439.7 billion	Public offering to existing shareholders
2025	VND 439.7 billion	VND 527.7 billion	Issuance of bonus shares from owners' equity

Treasury shares:: None

Other securities: None

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tình hình môi trường hiện nay đang đối diện với nhiều thách thức nghiêm trọng, bao gồm biến đổi khí hậu, ô nhiễm không khí và nước, mất rừng, sự suy giảm đa dạng sinh học và nhiều vấn đề khác. Các doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng, đóng vai trò quan trọng trong việc giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững.

Hàng năm, Công ty tiêu thụ một lượng lớn nguyên vật liệu như thép, xi măng, gạch, vôi và cát, cùng với việc sử dụng các phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc trong quá trình xây dựng, tạo ra nhiều ảnh hưởng không tốt đến môi trường của các cư dân sinh sống trong khu vực lân cận công trình. Ngoài ra, việc sử dụng các vật liệu xây dựng này cũng góp phần vào lượng phát

thải CO₂ lớn, gây ra hiệu ứng nhà kính và ô nhiễm không khí.

Để giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường, Công ty không ngừng nỗ lực tuyên truyền đến cán bộ công nhân viên về việc xử lý các chất gây hại đến môi trường như xi măng, vôi, đảm bảo rằng các công việc xây dựng không làm ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân trong khu vực. Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và quy tắc bảo vệ môi trường, thực hiện kế hoạch sử dụng máy móc một cách hợp lý trong các công đoạn vận chuyển và xây lắp, nhằm giảm thiểu lượng khí thải ra môi trường và tiết kiệm chi phí cho Công ty. Đây là những biện pháp cụ thể giúp Công ty đảm bảo sự phát triển bền vững và hài hòa với môi trường xung quanh.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Hoạt động trong lĩnh vực xây, Công ty sử dụng khối lượng lớn vật liệu xây dựng như thép, xi măng, vôi và cát, chiếm hơn 80% chi phí của Công ty. do đó việc quản lý nguyên vật liệu đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả và bền vững của quá trình sản xuất.

Để thực hiện điều này, Công ty đã áp dụng một số chính sách và biện pháp cụ thể như sau:

• Lựa chọn nhà cung cấp đáng tin cậy

Việc chọn nhà cung cấp uy tín và chất lượng giúp đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Quá trình này được tiến hành sau một đánh giá kỹ lưỡng về uy tín, chất lượng và giá cả của các nhà cung cấp.

• Lập kế hoạch nhập kho hiệu quả

Kế hoạch nhập kho được xây dựng dựa trên nhu cầu sản xuất thực tế và dự báo thị trường. Điều này giúp tránh tình trạng thiếu hụt hoặc lãng phí nguyên vật liệu và giảm thiểu chi phí lưu kho.

• Khuyến khích tái sử dụng và tái chế

Công ty đặt mục tiêu thúc đẩy tái sử dụng và tái chế nguyên vật liệu còn sử dụng được trong quá trình sản xuất và xây dựng. Điều này không chỉ giảm thiểu lượng rác thải mà còn tiết kiệm chi phí.

• Liên tục cải tiến

Công ty đánh giá và cải tiến các quy trình quản lý nguyên vật liệu để đảm bảo hiệu quả và tiết kiệm. Việc thu thập và phân tích dữ liệu giúp Công ty hiểu rõ hơn về nhu cầu sử dụng cho từng dự án, công trình và tối ưu hóa quản lý nguyên vật liệu.

Những biện pháp này không chỉ giúp Công ty quản lý nguyên vật liệu một cách hiệu quả, mà còn giảm thiểu lãng phí và tối ưu hóa chi phí sản xuất. Đồng thời, chúng cũng góp phần vào bảo vệ môi trường và phát triển bền vững của Công ty.



➤ BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

TIÊU THỤ NƯỚC

Trong hoạt động xây dựng, Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước để tẩy rửa các trang thiết bị, dụng cụ xây dựng, trộn vữa, tưới tường, cho sinh hoạt của công nhân... Nước đóng vai trò vô cùng quan trọng, không chỉ là nguồn tài nguyên quan trọng để sử dụng trong các công đoạn sản xuất mà còn đóng góp vào việc duy trì môi trường sống và hoạt động của con người. Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nước, Công ty thường xuyên khuyến khích cán bộ nhân viên viên sử dụng nước hợp lý, tiết kiệm, đúng mục đích và tránh lãng phí. Công ty cũng thường xuyên kiểm tra và sửa chữa kịp thời các thiết bị có thể gây rò rỉ nước, giảm thiểu lãng phí nước và đảm bảo hệ thống ống hoạt động hiệu quả. Ngoài ra, CDC không ngừng tìm cách tái sử dụng nước trong quy trình sản xuất như nước được tái sử dụng để tưới cây, làm mát hoặc cho các mục đích khác, giúp giảm thiểu chi phí tiêu thụ nước và bảo vệ môi trường.

Đồng thời, Công ty cũng tăng cường công tác tuyên truyền và giáo dục ý thức tiết kiệm nước cho cán bộ và nhân viên, từ đó thúc đẩy hành động tiết kiệm và bảo vệ nguồn nước hiệu quả hơn.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong hoạt động xây dựng, nguồn lao động đóng vai trò cực kỳ quan trọng và quyết định đến sự thành công của mọi dự án. Công ty Cổ phần Chương Dương hiểu rõ tầm quan trọng của người lao động và luôn đặt an toàn lao động lên hàng đầu. Việc dự báo và phòng ngừa nguy cơ tai nạn lao động được thực hiện một cách chặt chẽ và kỹ lưỡng. Công ty đảm bảo rằng các khu vực nguy hiểm luôn được đánh dấu rõ ràng và được trang bị đầy đủ các biện pháp an toàn. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào việc cung cấp các dụng cụ, đồ bảo hộ cần thiết và đào tạo cho người lao động về các biện pháp phòng tránh tai nạn và an toàn lao động. Công ty chỉ cho phép tiến hành thi công khi đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn lao động của Nhà nước và của chính Công ty.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động đoàn thể, khám sức khỏe định kỳ và quan tâm đến các nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, từ đó nâng cao đời sống và tinh thần làm việc của họ. Chương Dương luôn đảm bảo trả lương đầy đủ và đúng hạn cho nhân viên, cùng việc chấp hành đầy đủ các quy





định về Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội, và Bảo hiểm thất nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo điều kiện cho người lao động học hỏi, cải thiện kỹ năng và tay nghề, từ đó đảm bảo sản phẩm đầu ra luôn đạt chất lượng cao nhất. Điều này không chỉ giúp Công ty phát triển mà còn tạo điều kiện cho sự phát triển cá nhân của mỗi nhân viên.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

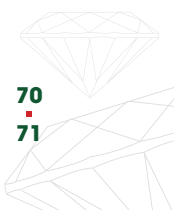
Đối với Công ty Cổ phần Chương Dương, việc đóng góp cho giá trị cộng đồng không chỉ là một nhiệm vụ mà còn là một tầm nhìn cốt lõi mà Công ty luôn hướng đến. Tổ chức công đoàn của Công ty không ngừng quan tâm và tích cực tham gia vào các hoạt động nhằm hỗ trợ cộng đồng. Một trong những hoạt động quan trọng nhất là việc tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em của những người lao động có

thành tích học tập xuất sắc hoặc đang gặp khó khăn về kinh tế. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia vào các phong trào địa phương và cộng đồng nhằm góp phần xây dựng một xã hội ngày càng phồn thịnh và phát triển.

Ngoài ra, Công ty cũng hỗ trợ các quỹ từ thiện và quỹ kêu gọi tài trợ cho những người dân gặp khó khăn hoặc ở các vùng thường xuyên xảy ra thiên tai. Việc này không chỉ là sự biểu hiện của trách nhiệm xã hội mà còn là sự thể hiện của tinh thần đoàn kết và sẻ chia của Công ty đối với cộng đồng. Những hoạt động này không chỉ mang lại lợi ích cho cộng đồng mà còn tạo điều kiện cho nhân viên Công ty cảm thấy tự hào về sự góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Không có





REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

- 1 Assessment of Business Performance
- 2 Asset Position
- 3 Improvements in Organizational Structure, Policies and Management
- 4 Future Development Plans
- 5 Explanations of the Board of General Directors regarding the Auditor's Opinion
- 6 Report on the Company's Environmental and Social Responsibilities



>> REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS



ASSESSMENT OF BUSINESS PERFORMANCE

In 2025, the global and domestic economies continued to face significant fluctuations due to supply chain disruptions and inflationary pressures. However, through proactive management decisions and a focus on capital restructuring for key projects, CDC achieved positive results in terms of asset scale and financial capacity.

Overview of the Company's operations in 2025

CDC's business activities showed clear differentiation across segments. Profit before tax reached VND 19.96 billion, representing a strong increase of over 465% compared to VND 3.53 billion in 2024. Owner's equity also increased significantly from VND 219.8 billion to VND 527.7 billion through share issuance to existing shareholders and bonus shares.

The trading segment continued to be the core driver, with revenue reaching VND 974.7 billion, up approximately 13% year-on-year. Meanwhile, the construction segment faced challenges, with revenue of VND 141.8 billion (down 33%), and the real estate segment recorded VND 11.8 billion (down 44%).

Profit before tax
20.82
VND BILLION



CHARTER CAPITAL

 **527** VND Billion

ADVANTAGES

» **Government support policies:** The Government continued to promote public investment and adjust monetary policies, helping construction enterprises gain better access to capital sources.

» **Improved financial capacity:** Owner's equity increased to VND 527.7 billion, strengthening the Company's financial foundation and improving its access to credit for large-scale projects.

» **Trading segment growth maintained:** Trading revenue accounted for a large proportion (78.6%) of total revenue, helping stabilize operations while other segments were still recovering.

» **Signs of real estate market recovery:** With easing legal constraints, lower interest rates and supportive policies, the real estate market showed signs of recovery, creating favorable conditions for projects such as Long Binh Tan Social Housing - Eco Residence and Nam Cau Cam Le Social Housing (Da Nang).

With its internal strengths and accumulated experience, the Company is well-positioned to successfully implement its construction projects.

CHALLENGES

» **Declining efficiency in core segments:** Profit margins decreased from 5.8% (2024) to approximately 4% in 2025, reflecting pressure from input costs and market competition.

» **Weak operating cash flow:** Net cash flow from operating activities was negative, mainly due to increased inventories and receivables, especially in long-term projects.

» **Slow project progress:** Projects such as Chung Cu Tan Huong are still in the process of resolving legal issues related to finance and land use conversion, affecting revenue recognition.

» **Decline in profit after tax:** Although operating profit improved, profit after tax decreased by nearly 33% compared to 2024 due to the absence of extraordinary income from deferred tax recognition as in the previous year.

Despite favorable factors from support policies and market stabilization, Chuong Duong Corporation continues to face challenges in improving operational efficiency and project execution. However, with a focused strategy on project acceleration, cost optimization, and leveraging opportunities from social housing investment, the Company is expected to enhance its performance in the real estate sector.



REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (Continued)

ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Hoạt động xây lắp

Công tác tiếp thị đấu thầu

- 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.
- 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.

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. Đối với các dự án đang triển khai, nhìn chung tiến độ thi công được duy trì, song phân hóa theo từng 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 Bàu 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 phần thân, hoàn thiện hoặc thi công song song nhiều mũi: 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.

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.

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.

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 gồm: dự án NOXH Long Bình - Đồng Nai và dự án NOXH Nam Cầu Cẩm Lệ - Đà Nẵng. Đã tổ chức khởi công dự án Nhà ở xã hội Đà Nẵng (Eco Residence 2) vào ngày 19/12/2025. Triển khai cọc thủ tại dự án Nhà ở xã hội Đà Nẵng (Eco Residence 2).



• 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.

Hoạt động dịch vụ quản lý 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.

Hoạt động tài chính và 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.
- Công ty 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 Dừa Hậu Giang, Aqua City, Xuân Thảo...

Nhân sự và 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.

>> REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (Continued)

ASSET STRUCTURE

Total Assets
2,878
 VND BILLION
 ▲ 69,69%
 As at 31 December 2025



Asset Structure

Unit: VND

Indicators	01 January 2025	31 December 2025	Change (%)	Proportion as at 01/01/2025	Proportion as at 31/12/2025
Current assets	1,606,697,004,677	2,642,735,856,908	60.80%	80.09%	91.81%
Non-current assets	399,335,567,232	235,687,216,866	(40.97%)	19.91%	8.19%
Total assets	2,006,032,571,909	2,878,423,073,774	43.49%	100%	100%

Non-Current Assets
235.6
 VND BILLION
 As at 31 December 2025

As at 31 December 2025, the Company's total assets increased significantly by 69.69%, from VND 2,006,032 million to VND 2,878,423 million, reflecting a notable expansion in the scale of operations. Within the asset structure, current assets rose from VND 1,606,697 million to VND 2,642,735 million, representing an increase of 60.80%, with the proportion rising from 80.09% to 91.81%. This indicates a shift toward strengthening liquidity and enhancing short-term financial capacity to support business operations and project implementation. In contrast, non-current assets decreased from VND 399,356 million to VND 235,687 million, corresponding to a decline of 40.97%, with the proportion decreasing from 19.91% to 8.19%. This change reflects the Company's strategy to restructure assets, shifting focus from long-term assets to current assets, in line with the characteristics of the construction and real estate sectors, where costs are increasingly recognized during the construction and development phases. The asset structure as at 31 December 2025 demonstrates a more flexible and efficient asset allocation, with an increase in short-term assets to better support ongoing business activities.



Liabilities Structure

In 2025, the Company's total liabilities increased significantly by 82.83%, from VND 1,485,325 million to VND 1,793,295 million, reflecting increased capital demand to support business operations and project implementation. Within the liabilities structure, short-term liabilities rose from VND 1,104,514 million to VND 1,343,547 million, corresponding to an increase of 82.21%, with the proportion slightly increasing from 74.36% to 74.92%. This indicates that the Company continues to rely significantly on short-term financial sources. Meanwhile, long-term liabilities also increased from VND 380,810 million to VND 449,747 million, representing a rise of 84.67%. However, their proportion decreased from 25.64% to 25.08%. Overall, the liabilities structure shows a trend of increasing both short-term and long-term liabilities to finance investment and business activities, while still maintaining a relatively stable debt structure.

Liabilities Structure

Unit: VND

Indicators	01 January 2025	31 December 2025	Change (%)	Proportion as at 01/01/2025	Proportion as at 31/12/2025
Short-term liabilities	1,104,514,842,116	1,343,547,691,859	82.21%	74.36%	74.92%
Long-term liabilities	380,810,976,136	449,747,542,799	84.67%	25.64%	25.08%
Total liabilities	1,485,325,818,252	1,793,295,234,658	82.83%	100%	100%



REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (Continued)

Tập trung nâng cao kỷ luật kỷ cương trong quản lý điều hành từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên, Công ty liên kết để đảm bảo độ hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.

Trang bị phần mềm công nghệ thông tin nhằm số hóa các hoạt động quản lý công văn, công tác quản lý nguồn nhân lực trong Công ty. Đến hình cuối năm vừa qua, Công ty đã áp dụng chính thức hệ thống phần mềm FastCons vào hoạt động quản trị công ty và hoạt động xây lắp.

Tinh gọn bộ máy quản lý nhằm tiết giảm chi phí, tiết giảm nguồn lực trong các hoạt động giám sát, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cơ cấu tổ chức chính sách, quản lý

1

Cải tiến cơ cấu tổ chức

Công ty cần tái cấu trúc bộ máy quản lý theo hướng tinh gọn, nâng cao tính linh hoạt và hiệu quả trong phối hợp giữa các phòng ban. Đồng thời, cần tăng cường phân quyền và trách nhiệm cho các cấp quản lý, giúp đẩy nhanh quá trình ra quyết định. Ứng dụng công nghệ trong quản lý là yếu tố quan trọng, đặc biệt trong giám sát tiến độ dự án, quản lý tài chính và điều phối nhân sự nhằm tối ưu hiệu suất vận hành.

2

Cải thiện chính sách tài chính

Công ty cần tối ưu hóa nguồn vốn, đảm bảo cân bằng giữa nợ ngắn hạn và dài hạn để duy trì thanh khoản ổn định. Kiểm soát chi phí chặt chẽ, đặc biệt trong hoạt động xây dựng và bất động sản, giúp tăng hiệu quả sử dụng vốn. Quản lý dòng tiền hiệu quả cũng là ưu tiên, tránh tình trạng mất cân đối giữa doanh thu và nghĩa vụ tài chính, đồng thời đảm bảo công ty có đủ vốn để triển khai các dự án quan trọng.

3

Nâng cao hiệu quả quản lý hoạt động kinh doanh

Công ty cần tăng hiệu suất khai thác tài sản bằng cách đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho, cải thiện vòng quay vốn. Phát triển chiến lược kinh doanh bền vững, tập trung vào các mảng có lợi nhuận cao như bất động sản và dịch vụ để tạo nguồn thu ổn định. Đồng thời, cần nâng cao chất lượng dịch vụ và sản phẩm, giúp tăng doanh thu từ hoạt động cốt lõi, hạn chế sự phụ thuộc vào nguồn thu nhập khác không bền vững.

4

Tăng cường minh bạch và quản trị rủi ro

Minh bạch tài chính là yếu tố quan trọng, công ty cần nâng cao tính minh bạch trong báo cáo tài chính, tuân thủ các quy định kế toán và kiểm toán để tạo niềm tin cho cổ đông và nhà đầu tư. Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro hiệu quả giúp giám sát biến động tài chính, thị trường và kiểm soát các khoản đầu tư, hạn chế rủi ro thua lỗ.

5

Phát triển nguồn nhân lực

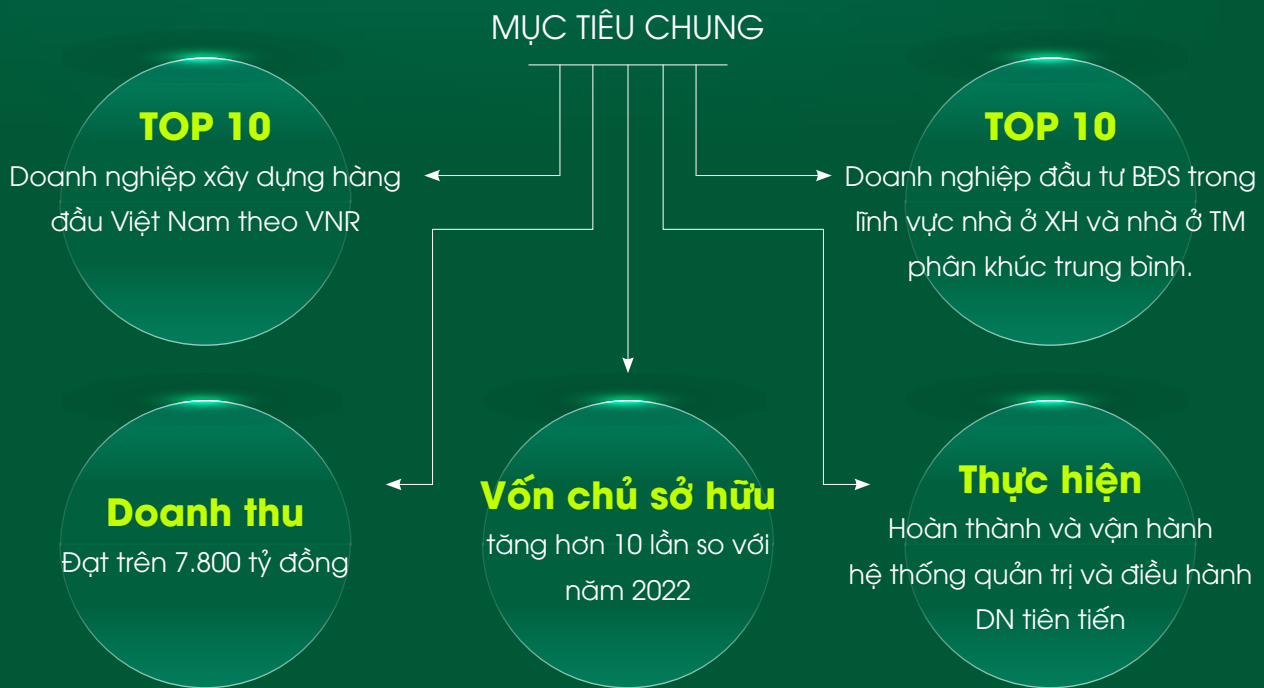
Nhân sự là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển của doanh nghiệp, công ty cần tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực nhân sự, đặc biệt trong các lĩnh vực quản lý tài chính, kinh doanh và công nghệ. Đồng thời, áp dụng chính sách đãi ngộ hợp lý, thu hút và giữ chân nhân tài, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích sáng tạo và đổi mới.

Việc cải tiến đồng bộ trong cơ cấu tổ chức, tài chính, quản lý hoạt động kinh doanh, minh bạch tài chính và phát triển nhân sự sẽ giúp công ty nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững trong năm 2025 và các năm tiếp theo trong chiến lược kinh doanh Công ty giai đoạn 2025-2028

>> REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF
GENERAL DIRECTORS (Continued)
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI



KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
GIAI ĐOẠN 2025 - 2028



MỤC TIÊU CHO CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Thi công xây lắp dân dụng - công nghiệp và hạ tầng giao thông

Trở thành nhà thầu có đủ năng lực tham gia nhận thầu EPC và thực hiện mở rộng hợp tác đầu tư xây lắp với các đối tác nước ngoài.

Đầu tư kinh doanh bất động sản

- ⊙ Đầu tư hoàn thành dự án Central Garden 2 cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (13ha).
- ⊙ Hoàn thành bàn giao xong căn hộ các dự án NOXH Long Bình Tân (Đông Nai), NOXH Nam Cầu Cẩm Lệ (Đà Nẵng), NOXH Long Bình (Đông Nai).
- ⊙ Triển khai thêm được 1÷2 dự án bất động sản khác.

Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Mở rộng thêm các mặt hàng vật liệu xây dựng khác, ngoài kinh doanh vật liệu xây dựng thông thường.

Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu

Chỉ tiêu doanh thu

ĐVT: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	3.000	4.350
Thương mại	2.400	2.900
Kinh doanh bất động sản - dịch vụ	750	600
Tổng cộng	6.150	7.850

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp

ĐVT: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	125	155
Thương mại	20	25
Kinh doanh bất động sản - dịch vụ	80	80
Tổng cộng	225	260

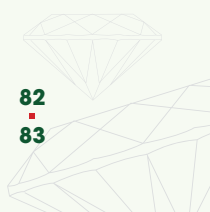
Lợi nhuận được tính cho hoạt động xây lắp là 3% doanh thu, cho hoạt động thương mại là 1% doanh thu và cho hoạt động Bất động sản là 10% doanh thu.

Chỉ tiêu kế hoạch tài chính chủ yếu

ĐVT: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2027	Năm 2028
Doanh thu	6.150	7.850
Chi phí	5.880	7.535
Chi phí quản lý (khác)	125	155
Chi phí tiền lương	155	195
Chi phí tài chính	230	195
Lợi nhuận	225	260
Nợ vay	2.875	2.810
Vay ngắn hạn	1.300	1.600
Vay dài hạn	1.575	1.210
Vốn Chủ sở hữu	1.500	2.500
ROA (%)	3	3
ROE (%)	14	14

- » Lãi suất vay ngắn hạn: tính 8%/năm cho chu kỳ vay 4 tháng.
- » Lãi suất vay trung và dài hạn: 12%/năm cho thời hạn vay 3 năm (36 tháng).
- » Chi phí quản lý khác: được tính 2% doanh thu.
- » Chi phí tiền lương: được tính khoảng 2,5% doanh thu.



>> REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (Continued) FUTURE DEVELOPMENT PLAN

Đầu tư phát triển - kinh doanh bất động sản

Trong giai đoạn 2024 đến 2028 Công ty tập trung chủ yếu đầu tư vào các dự án đang triển khai.

Dự án Central Garden 2 (X.Hóc Môn, TP.HCM)

Tổng diện tích khoảng 13,5ha - **Tổng mức đầu tư 5.926 tỷ đồng**, được chia thực hiện 2 giai đoạn.

- » **Giai đoạn 1** (2021 - 2025): Thực hiện 4,2ha - Tổng mức đầu tư **2.502 tỷ đồng**.
- » **Giai đoạn 2** (2025 - 2028): Thực hiện 9,3ha - Tổng mức đầu tư **3.424 tỷ đồng**. (Tổng mức đầu tư được tính tại thời điểm quý 1/2023)

Dự án Khu đô thị Đông Cầu Hương An (X.Xuân Phú, Đà Nẵng)

Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phú Hương, tổng diện tích 22,4 ha, giá trị đầu tư ước tính **788 tỷ đồng**.

Dự án đầu tư Nhà ở xã hội Long Bình Tân (P.Long Hưng, Đồng Nai)

Số lượng 1.098 căn hộ, diện tích 1,4ha, tổng mức đầu tư **1.387 tỷ đồng**.

Dự án đầu tư Nhà ở xã hội Khu TĐC Long Bình (P.Long Bình, Đồng Nai)

Số lượng 1.248 căn hộ, diện tích 2,4ha, tổng mức đầu tư **1.135 tỷ đồng**.

Dự án đầu tư Nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ (P.Hòa Xuân, Đà Nẵng)

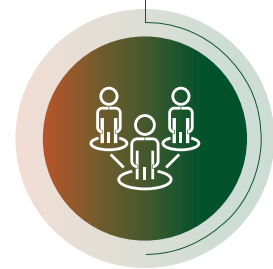
Số lượng 719 căn hộ, diện tích 1,4ha, tổng mức đầu tư **1.015 tỷ đồng**.

Đầu tư dự án Nhà ở xã hội khác
Tổng mức đầu tư khoảng **1.200 tỷ đồng**.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và các giải pháp thực hiện

MỤC TIÊU

- 1 Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2026 được thông qua.
- 2 Hoàn tất công tác đòi nợ tổn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2023 trở về trước.
- 3 Triển khai thực hiện đầu tư mới tối thiểu 02 dự án căn hộ Nhà ở xã hội trong năm 2026.
- 4 Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2025 - 2028, tầm nhìn đến năm 2040.



PLANNED TARGETS

BUSINESS PRODUCTION PLAN FOR 2026

Unit: VND million

No.	Key indicators	Actual 2025	Plan 2026	Growth (+/-) % Plan 2026 vs Actual 2025
I	PRODUCTION VALUE	1,348,818	3,590,000	166%
1	Construction and industrial production value	153,226	1,064,000	594%
2	Trading business value	1,072,266	1,100,000	3%
3	Real estate business value	11,851	1,361,000	11,384%
4	Other business value	111,475	65,000	-42%
II	REVENUE VALUE	1,239,989	3,502,000	182%
1	Construction and industrial revenue	141,876	1,006,000	609%
2	Trading 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	Investment in real estate projects	618,219	2,832,000	358%
2	M&A investment	-	50,000	-
3	Investment in machinery and equipment	3,400	10,000	194%
IV	PROFIT	20,822	169,000	712%
1	Profit before tax	20,822	169,000	712%

The targets are as follows:

- » Production value: **VND 3,590,000 million**, an increase of 166% compared to 2025;
- » Revenue: **VND 3,502,000 million**, an increase of 182% compared to 2025;
- » Investment value: **VND 2,892,000 million**, an increase of 365% compared to 2025;
- » Profit: **VND 169,000 million**, an increase of 712% compared to 2025;

Assessment of the 2026 plan compared to the 2025 performance

The 2026 plan of CDC sets high growth targets and is expected to create a breakthrough compared to the 2025 performance. Specifically, total production value is expected to reach VND 3,590 billion (up 166%) and total revenue is projected at VND 3,502 billion (up 182%). Notably, profit before tax is expected to increase sharply by 712% compared to the achieved level of VND 20.82 billion in 2025. Real estate is identified as the key growth driver, with revenue expected to reach VND 1,361 billion (a very strong increase compared to the level achieved in 2025). This reflects the Company's focus on accelerating the implementation of social housing projects and key projects. Construction and industrial production activities are expected to recover strongly, with revenue projected at VND 1,006 billion, up 609% compared to 2025 (VND 141.87 billion). Investment activities also show remarkable growth, with total investment value reaching VND 2,892 billion (up 365%). In particular, investment in real estate projects accounts for a significant proportion, reaching VND 2,832 billion (up 358%), while VND 50 billion is expected to be allocated to M&A activities to expand the Company's investment scale. The trading segment continues to maintain stable performance, with revenue targeted at VND 1,070 billion, up 10%, thereby providing a stable cash flow foundation for the Company.

»» REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (Continued)

FUTURE DEVELOPMENT PLAN

IMPLEMENTATION SOLUTIONS

Construction activities

Bidding & Marketing

- » Continue to focus on bidding for infrastructure projects, especially public investment projects.
- » Strive to increase the bid-winning rate to at least 30% of the total number of participated tenders.
- » Focus on projects and bidding packages aligned with the Company's strengths.
- » Strictly manage bidding activities to ensure efficiency.

Project Management

- » Strengthen project supervision to ensure construction progress in accordance with signed contracts.
- » Strictly manage construction costs to optimize project profitability.
- » Enhance coordination with contractors, subcontractors, and suppliers.
- » Closely control project quality and technical standards.
- » Strictly implement acceptance, settlement, and finalization procedures in accordance with regulations.

Industrial production activities

- » Focuses on restructuring subsidiaries, especially construction units.
- » Improves production efficiency and reduces costs.
- » Accelerates project progress to improve capital efficiency.
- » Applies synchronous solutions to improve production and business efficiency.

Trading activities

- » Focus on core business segments, especially goods trading.
- » Expand distribution channels and customer base.
- » Strengthen partnerships to enhance competitiveness.

- » Improve operational efficiency and optimize profits.

Closely manage working capital and cash flow.

Investment and real estate business activities

Real estate business

- » Focus on legal completion and project implementation procedures.
- » Accelerate the implementation of Tan Huong Tower Project.
- » Complete procedures for social housing projects in Long Binh Tan.
- » Promote sales activities and maximize project value.

Investment activities

Continue to complete legal procedures for investment projects:

1) Central Garden 2 Urban Area Project

- Complete land clearance and compensation procedures.
- Implement legal procedures for project approval.
- » Implement detailed planning at scale 1/500.
- » Complete overall planning and site clearance.
- » Complete legal procedures related to investment, fire prevention, and construction permits.

2) Chuong Duong Home Social Housing Project

- » Focus on legal procedures for commercial center investment.
- » Work with authorities to complete land allocation procedures.
- » Complete legal handover procedures.
- » Implement construction licensing procedures.
- » Accelerate sales activities and customer engagement.

3) Tan Huong Tower Project

- » Work with authorities to complete zoning plan adjustments.
- » Complete legal procedures and project approval.

4) Dong Cau Huong An Residential Project (Xuan Phu, Da Nang)

- » Closely follow project progress and ensure effective implementation.
- » Complete planning approval procedures.

5) Long Binh Tan Social Housing Project (Long Hung Ward, Dong Nai)

- » Complete construction works.
- » Plan for sales launch in December 2026.

6) Nam Cau Cam Le Social Housing Project (Hoa Xuan Ward, Da Nang)

- » Complete legal procedures.
- » Prepare for project implementation.

7) Long Binh Project Cluster (Dong Nai)

- » Complete legal procedures.
- » Plan for groundbreaking in Q2/2026.

Finance and accounting

- » Strengthen capital management and ensure financial stability.
- » Improve financial efficiency and optimize costs.
- » Enhance financial control and reporting systems.

Organization and human resources

- » Improve workforce quality and human resource management.
- » Optimize organizational structure and workforce efficiency.
- » Implement KPI systems across the Company.

Internal audit

- » Strengthen internal control systems across the Company.
- » Enhance supervision and compliance with internal regulations.
- » Improve risk management and operational efficiency.

EXPLANATION OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS REGARDING AUDIT OPINIONS

None





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

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm của mỗi cá nhân mà còn là cam kết của Công ty trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú trọng đến việc tìm kiếm và sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, từ việc chọn lựa các loại vật liệu xây dựng có ít ảnh hưởng đến môi trường đến việc ứng dụng các thiết bị công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải.

Ngoài việc chọn lựa nguồn nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, Công ty cũng chú trọng vào việc tạo ra một môi trường làm việc sạch sẽ và an toàn cho nhân viên. Trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty luôn tổ chức các buổi họp và tập huấn để phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên, nhấn mạnh vào việc duy trì môi trường sống xung quanh luôn vệ sinh và an toàn.

Hơn nữa, thông qua các chương trình tuyên truyền và giáo dục, Công ty không chỉ chia sẻ lợi ích của việc bảo vệ môi trường mà còn khuyến khích các hành động cụ thể như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên. Điều này không chỉ giúp giảm bớt áp lực lên môi trường mà còn tạo ra một môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cả Công ty và cộng đồng xung quanh.

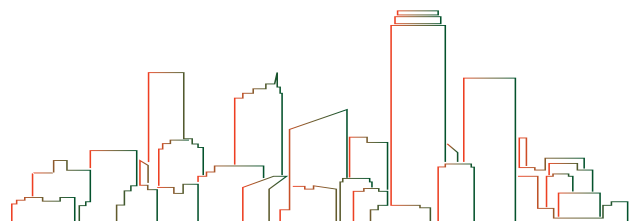


Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty cổ phần Chương Dương, với hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, là một trong những ngành nghề có tính chất đặc biệt, đặc thù và có ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người lao động. Môi trường làm việc thường xuyên tiếp xúc với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quá trình như hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị. Điều này đặt ra một thách thức lớn đối với việc bảo vệ sức khỏe và an toàn lao động.

Với nhận thức sâu sắc về vấn đề này, Công ty luôn đặt sự quan tâm đặc biệt vào sức khỏe và an toàn của người lao động. Công ty tổ chức các buổi kiểm tra sức khỏe định kỳ cho toàn bộ nhân viên, nhằm phát hiện và phòng tránh kịp thời các vấn đề liên quan đến sức khỏe lao động.

Ngoài ra, để đảm bảo hiệu suất làm việc cao nhất và đáp ứng được yêu cầu công việc, Công ty luôn quan tâm đến việc phát triển nguồn nhân lực. Điều này được thể hiện qua việc tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên tham gia các khóa học, bồi dưỡng, nâng cao tay nghề và kỹ thuật. Đồng thời, Công ty cũng xây dựng chính sách lương thưởng hấp dẫn, công bằng và minh bạch, phản ánh đúng những đóng góp và cống hiến của từng cá nhân, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định về trích nộp và bảo vệ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật. Điều này không chỉ giúp tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển cá nhân mà còn thể hiện cam kết của Công ty đối với sự phát triển bền vững của toàn bộ tổ chức.



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

Trong quá trình hoạt động, Công ty cổ phần Chương Dương không chỉ coi trọng việc tạo ra lợi nhuận mà còn xem trọng vào các hoạt động cộng đồng và công tác xã hội. Điều này không chỉ là một trách nhiệm đối với cộng đồng mà còn được xem là cách thức để đóng góp vào sự phát triển lâu dài và bền vững của Công ty cũng như toàn xã hội.

Công ty luôn dành một phần của lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động từ thiện, chăm sóc an sinh xã hội và chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn trong cộng đồng nơi Công ty hoạt động. Việc này không chỉ giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của những người gặp khó khăn mà còn tạo điều kiện để xây dựng một cộng đồng văn minh, đoàn kết và ngày càng phát triển, vững mạnh hơn. Công ty xem việc thực hiện các hoạt động cộng đồng không chỉ là nghĩa vụ mà còn là một phần không thể thiếu trong việc xây dựng và phát triển một môi trường kinh doanh tích cực và bền vững.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

25%

38%

>> BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S PERFORMANCE



BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S PERFORMANCE, INCLUDING ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITIES

General Assessment

Despite facing numerous difficulties and challenges, under the close direction of the Board of Directors, the Company's business performance in 2025 achieved approximately 50% of the planned targets. This result reflects the Company's efforts to maintain and develop its core business areas, with growth recorded compared to 2024. The positive developments were mainly driven by investment activities in the real estate sector. The Board of Directors has effectively directed the Company in winning bids for key projects, including the Social Housing projects in Cam Le (Da Nang) and Long Binh Tan (Dong Nai). The Long Binh Tan Social Housing Project is currently being actively implemented, with expected completion and handover in Q1/2026. Meanwhile, the Da Nang Social Housing Project commenced construction on 19/12/2025. For the Long Binh project, construction started in Q2/2026. The Company has successfully achieved its charter capital increase target in accordance with the 2025 General Meeting of Shareholders' Resolution, with expected charter capital reaching VND 1,055 billion in Q2/2026.

ASSESSMENT OF KEY OPERATING AREAS

General Governance

The Board of Directors operates on a collective basis in compliance with the law and the Company's Charter. Meetings are properly prepared with adequate documentation provided to all members in accordance with regulations.

The implementation and supervision of resolutions are carried out regularly and continuously. However, certain limitations remain, particularly in the settlement of construction volumes, recovery of investment capital, project efficiency, bidding activities, and business development, where some key targets have not yet been fully achieved as set out in the resolutions of the General Meeting of Shareholders.

The increase in charter capital in accordance with the Resolution of the General Meeting of Shareholders in 2024 has been successfully completed. In 2025, the Company continued to finalize procedures to increase charter capital in line with the Resolution of the General Meeting of Shareholders, thereby strengthening equity capital and conducting a public offering to existing shareholders.

Information Disclosure

The Company has fully and promptly complied with periodic and extraordinary disclosure requirements, including financial statements, resolutions of the General Meeting of Shareholders, resolutions of the Board of Directors, and other required disclosures.

Information disclosure has been carried out accurately and transparently in accordance with regulations, contributing to enhancing shareholders' confidence in the Company's operations.

Shareholder Relations

The Company has maintained regular contact with shareholders and fulfilled all preparatory requirements for organizing the Annual General Meeting of Shareholders in compliance with regulations. Information related to operations, business plans, and financial reports is regularly updated on the Company's website and the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) portal. The Company has effectively handled and responded to shareholders' requests, ensuring compliance with the Law on Enterprises and the Company's Charter.

Limitations

The construction segment remains modest in scale, and productivity has not yet met expectations. Legal procedures, including ownership certification for the Tan Huong Tower project, still face difficulties related to land use rights valuation. Capital recovery and settlement for certain construction projects have not been carried out effectively.

Environmental Practices

Due to the nature of construction activities, operations may generate dust, industrial waste, and emissions from machinery and equipment. Therefore, the Company always prioritizes environmental protection measures, focusing on waste control, the use of environmentally friendly materials, and occupational safety for employees.



>> BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S PERFORMANCE (Continued)

Đánh giá của
Hội đồng quản trị về hoạt động của
Ban Tổng Giám đốc công ty



Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong quản lý điều hành, Ban Tổng giám đốc và Ban điều hành đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.



HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực, tinh 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.



Ông Nguyễn Ngọc Bên - Chủ tịch HĐQT CDC



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 các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra.



Phối cảnh dự án Eco Residence

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Mục tiêu chung

- Duy trì và phát triển các lĩnh vực cốt lõi: đầu tư kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp.
- Triển khai thi công đảm bảo tiến độ đối với dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân (Đồng Nai), nhà ở xã hội KDC Nam Cầu Cẩm Lệ (Đà Nẵng) và dự án Nhà ở xã hội Long Bình, Đồng Nai.
- Tiếp tục tham gia đấu thầu, phấn đấu ít nhất 01 dự án nhà ở xã hội tại TP.HCM, Đồng Nai.
- Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, thúc đẩy chuyển đổi số toàn diện trong hoạt động quản lý, điều hành.

Giải pháp chung

- 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.

>> BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S PERFORMANCE (Continued)

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

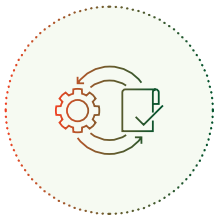
Công tác Quản trị - Điều hành cụ thể

01 Công tác quản trị nhân sự



- » Tập trung nghiên cứu và xây dựng chức năng nhiệm vụ tùy từng mô hình cơ cấu tổ chức phù hợp từng giai đoạn, đồng thời bố trí sắp xếp nhân sự đứng đầu tổ chức, nhân viên tác nghiệp có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ phát triển của Công ty Mẹ và Công ty con.
- » Thường xuyên sàng lọc, đào tạo nguồn nhân sự Công ty để sắp xếp nhân sự phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ và năng lực của từng con người trong toàn hệ thống Công ty.
- » Tiếp tục thu hút, tuyển dụng lực lượng lao động trẻ, khỏe, có hoài bão, có động lực và năng lực bổ sung và thay thế lực lượng lao động hiện có.
- » Tập trung đào tạo, luân chuyển lực lượng lao động, nhân sự cán bộ chủ chốt để có đủ năng lực giữ các vị trí trọng yếu trong Công ty.
- » Quản lý tập trung nhân sự Công ty mẹ, Công ty con. Duy trì và triển khai có hiệu quả đánh giá KPIs thực chất hơn.

02 Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản



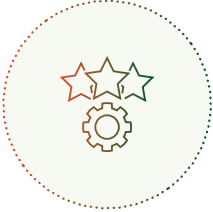
- » Kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy quản lý đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng đội ngũ đảm bảo tính chuyên nghiệp, năng động. Nâng cao kỹ năng năng lực lập dự án, quản lý dự án.
- » Tập trung tham gia đầu tư các dự án thuộc các tỉnh Miền Đông Nam Bộ (TP. HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu), các tỉnh Miền Tây (Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang), các tỉnh Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang - Khánh Hòa).
- » Các dự án tại các Tỉnh khác sẽ xem xét cho từng dự án, từng khu vực khi có dự án cụ thể.
- » Tham gia hợp tác với tất cả các đối tác, đối tượng phù hợp với nhu cầu và văn hóa của Công ty.
- » Tăng cường các mối quan hệ với các Sở ban ngành của TP.HCM và các Tỉnh có dự án đầu tư để đẩy nhanh thủ tục đầu tư.
- » Chuẩn bị vốn đầy đủ để triển khai các dự án theo kế hoạch được Đại hội Đồng Cổ đông thông qua và HĐQT phê duyệt.
- » Thành lập doanh nghiệp dự án để đẩy nhanh công tác đầu tư BĐS và quản trị dự án hiệu quả cao.

03 Công tác quản lý tài chính, kế toán



- » Thực hiện lộ trình tăng vốn chủ sở hữu trong năm 2025, vốn Điều lệ dự kiến khoảng 1,000 tỷ đồng, theo từng giai đoạn kể từ năm 2024 để bổ sung vào vốn kinh doanh và dùng làm đối ứng để đầu tư. - Vay vốn, sử dụng và quản lý vốn, quản lý và giám sát chi phí, quản lý và giám sát nợ phải thu, phải trả, thanh toán, quyết toán, hạch toán, thuế... lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu.
- » Đẩy mạnh và thực hiện quyết liệt công tác thu hồi công nợ tồn đọng, sử dụng bằng các giải pháp mạnh hơn.

04 Công tác quản lý kinh tế kỹ thuật về hoạt động xây lắp



Tiếp thị đấu thầu

- » Tham gia với tất cả các nguồn vốn trong và ngoài nước.
- » Tham gia trong phạm vi cả nước và mở rộng ra nước ngoài khi đủ điều kiện; thị trường trong nước ưu tiên các tỉnh phía Nam.
- » Tham gia làm nhà thầu cho tất cả các đối tượng là doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, chủ đầu tư là Nhà nước và tư nhân khi các đối tác đủ điều kiện.
- » Nâng cao hiệu quả hoạt động đấu thầu (tập trung tham gia dự án có quy mô > 100 tỷ đồng).
- » Lựa chọn và hợp tác chiến lược một vài nhà thầu phụ có mong muốn cùng Công ty đồng hành phát triển.
- » Tập trung tham dự thầu các lĩnh vực: Xây lắp dân dụng, xây lắp công nghiệp (nhà xưởng công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện...), Giao thông cầu đường - hạ tầng.

Điều hành thi công, giao thầu, giao khoán

- » Đổi mới việc quản lý các dự án thi công xây lắp đảm bảo tinh gọn và hiệu quả.
- » Tách bạch công tác đấu thầu giao thầu và quản lý phát triển dự án xây lắp theo Chiến lược phát triển Công ty Hội đồng quản trị đã phê duyệt.
- » Xây dựng bằng được đội ngũ điều hành công trường chuyên nghiệp (biết công việc, thành thạo việc, yêu công việc...).
- » Lựa chọn thầu phụ đảm bảo chất lượng và có năng lực, không giao khoán vật tư...
- » Công tác thanh toán với Chủ đầu tư phải đảm bảo thời hạn theo hợp đồng đối với chủ đầu tư.
- » Công tác làm hồ sơ phải nhanh chóng kịp thời, phải rút ngắn hồ sơ trong tất cả các giai đoạn. Tuy nhiên phải đảm bảo theo hợp đồng giao nhận thầu thi công.

Quản lý vật tư, máy móc thiết bị thi công và quản lý chi phí

- » Quản lý vật tư, máy móc thiết bị tập trung Công ty mẹ, Công ty con; Công ty mẹ điều quản lý và điều phối toàn bộ nguồn lực về máy móc thiết bị thi công và vật tư tại tất cả các dự án Công ty nhận và giao thầu;
- » Công ty cấp vật tư chính, giao cho Công ty TM Chương Dương và BĐH kiểm tra, khối lượng, chất lượng, bảo quản, sử dụng chặt chẽ, hiệu quả.

Quản trị rủi ro

- » Chỉ đạo Ban điều hành tuyệt đối tránh: Nợ xấu (mất vốn, nợ chậm - nợ tồn đọng - dây dưa); Nợ ứng trước nhưng khối lượng không tương xứng (tạm ứng quá khối lượng công việc); Nợ không quyết toán, không hoàn ứng...
- » Phải đối chiếu công nợ thường xuyên, đảm bảo đầy đủ hồ sơ, chứng từ... và thu hồi vốn kịp thời.
- » Phải tổ chức kiểm soát cho được chi phí, làm rõ nguyên nhân phát sinh tăng - giảm so với kế hoạch chi phí và dòng tiền.
- » Thường xuyên kiểm tra và xử lý ngay kịp thời các vấn đề phát sinh, không để tồn tại kéo dài (không để ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty).



A close-up photograph of a person's hand holding a silver pen, poised over a calculator. The background is a blurred office environment with papers and sticky notes. A white diagonal shape on the left side of the page contains the title and table of contents.

CORPORATE GOVERNANCE

- 1 Board of Directors
- 2 Audit Committee
- 3 Consolidated Statement of
Financial Position
- 4 Remuneration, Bonuses and Other
Benefits of the Board of Directors,
the Board of General Directors and
the Audit Committee



◀ 05

BOARD OF DIRECTORS & COMPOSITION AND STRUCTURE

As at 31 December 2025

No.	Member	Position	Number of Shares Held	Ownership (%)
1	Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	0	0%
2	Mr. Van Minh Hoang	Member of the Board of Directors cum General Director	1,365,772	2.59%
3	Mr. Robert James Field McPhail	Member of the Board of Directors cum Chairman of the Audit Committee	0	0%
4	Mr. Dao Van Son	Member of the Board of Directors cum Member of the Audit Committee	0	0%
5	Ms. Vu Linh Chi	Member of the Board of Directors	0	0%

Profiles of the Board of Directors: See Section 2 - Organization and Human Resources

CHANGES IN THE BOARD OF DIRECTORS DURING THE YEAR

No.	Member	Position	Date of Appointment	Date of Dismissal
1	Mr. Nguyen Hoai Nam	Member of the Board of Directors cum Chairman of the Audit Committee	-	12/06/2025
2	Mr. Robert James Field McPhail	Member of the Board of Directors cum Chairman of the Audit Committee	12/06/2025	-
3	Mr. Tran Mai Cuong	Member of the Board of Directors	-	12/06/2025
4	Mr. Vo Quoc Khanh	Member of the Board of Directors	12/06/2025	17/09/2025
5	Ms. Vu Linh Chi	Member of the Board of Directors	17/09/2025	-

COMMITTEES UNDER THE BOARD OF DIRECTORS: Audit Committee



Activities Of The Board Of Directors

- » Directed the completion of documentation and procedures for organizing the Annual General Meeting of Shareholders and obtaining shareholders' written opinions to appoint and supplement members of the Board of Directors.
- » The Board of Directors regularly supervised production and business activities, promptly addressing matters within its authority, thereby facilitating the Board of General Directors in managing operations efficiently and making timely decisions.
- » Supervised and directed the preparation of quarterly, semi-annual, and annual financial statements for 2025; monitored the implementation of business plans on a quarterly and semi-annual basis. The Board held regular quarterly meetings to evaluate performance and set directions for subsequent periods.
- » Directed the Audit Committee and Internal Audit to conduct inspections and supervision of financial conditions and business operations in compliance with regulations, internal policies, and risk management procedures approved by the Board of Directors and applied across the Parent Company and its subsidiaries, on a periodic and ad-hoc basis.
- » Oriented the organization and management of production and business activities toward achieving the targets set for 2025.
- » Completed the documentation for the increase of the Company's charter capital in accordance with the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and submitted it to the State Securities Commission for approval in compliance with regulations.
- » The Board of Directors held 05 periodic and extraordinary meetings and 35 written opinion resolutions of Board members during 2025..



Meetings Of The Board Of Directors In 2025: 05 Meetings

No.	Board Member	Number of Meetings Attended	Attendance Rate	Reason for Non-attendance
1	Mr. Nguyen Ngoc Ben	05	100%	-
2	Mr. Van Minh Hoang	05	100%	-
3	Mr. Nguyen Hoai Nam	02	100%	Dismissed on 12/06/2025
4	Mr. Dao Van Son	05	100%	-
5	Mr. Tran Mai Cuong	02	100%	Dismissed on 12/06/2025
6	Mr. Robert James Field McPhail	03	100%	Appointed on 12/06/2025
7	Mr. Vo Quoc Khanh	01	100%	Appointed on 12/06/2025; Dismissed on 17/09/2025
8	Ms. Vu Linh Chi	03	100%	Appointed on 17/09/2025

BOARD OF DIRECTORS (Continued)

Resolutions/Decisions Of The Board Of Directors In 2025

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content	Approval Rate
1	01/NQ-HĐQT	02/01/2025	Approval of transactions with related parties regarding capital contribution to CDT	80%
2	04/NQ-HĐQT	09/01/2025	Approval of transactions with related parties - adjustment of ownership ratio in 2025	100%
3	05/QĐ-HĐQT	16/01/2025	Decision on performance-based bonus for 2024 production and business results	80%
4	06/NQ-HĐQT	23/01/2025	Resolution on capital contribution increase in Chuong Duong Homeland JSC	60%
5	09/NQ-HĐQT	19/02/2025	Resolution amending and supplementing contents of the plan for public offering of shares to existing shareholders under Resolution 155/NQ-HĐQT dated 23/10/2024	100%
6	10/NQ-HĐQT	19/02/2025	Approval of documents for issuance of additional shares	80%
7	11/NQ-HĐQT	24/02/2025	Approval of convening the 2025 Annual General Meeting of Shareholders	100%
8	13/NQ-HĐQT	28/02/2025	Dismissal of management personnel (Head of Internal Audit and Chief Accountant)	100%
9	14/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Decision to dismiss the Head of Internal Audit - Mr. Nguyen Hoai Nam	100%
10	15/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Decision to dismiss the Chief Accountant - Mr. Vo Van Giap	100%
11	16/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Appointment of Chief Accountant - Ms. Bui Thi Tuyet Mot	100%
12	17/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Appointment of Head of Internal Audit - Mr. Vo Van Giap	100%
13	18/QĐ-HĐQT	28/02/2025	Approval of Internal Audit organizational structure	100%
14	20/NQ-HĐQT	11/03/2025	Approval of final registration date and execution of rights to purchase shares offered to existing shareholders	100%
15	22/NQ-HĐQT	19/03/2025	Approval of adjustment to the AGM schedule for 2025	100%
16	29/NQ-HĐQT	28/03/2025	Approval of Board of Directors' Report for Q1/2025	100%
17	39/NQ-HĐQT	26/04/2025	Approval of report on use of proceeds from capital raising as at 31/12/2025	100%
18	41/NQ-HĐQT	28/04/2025	Approval of appointment and dismissal of Chief Accountant	100%
19	42/QĐ-HĐQT	28/04/2025	Decision to appoint Chief Accountant - Ms. Bui Thi Tuyet Mot	100%
20	43/QĐ-HĐQT	28/05/2025	Decision to appoint Acting Chief Accountant - Ms. Huynh Hoang Hoai Han	100%

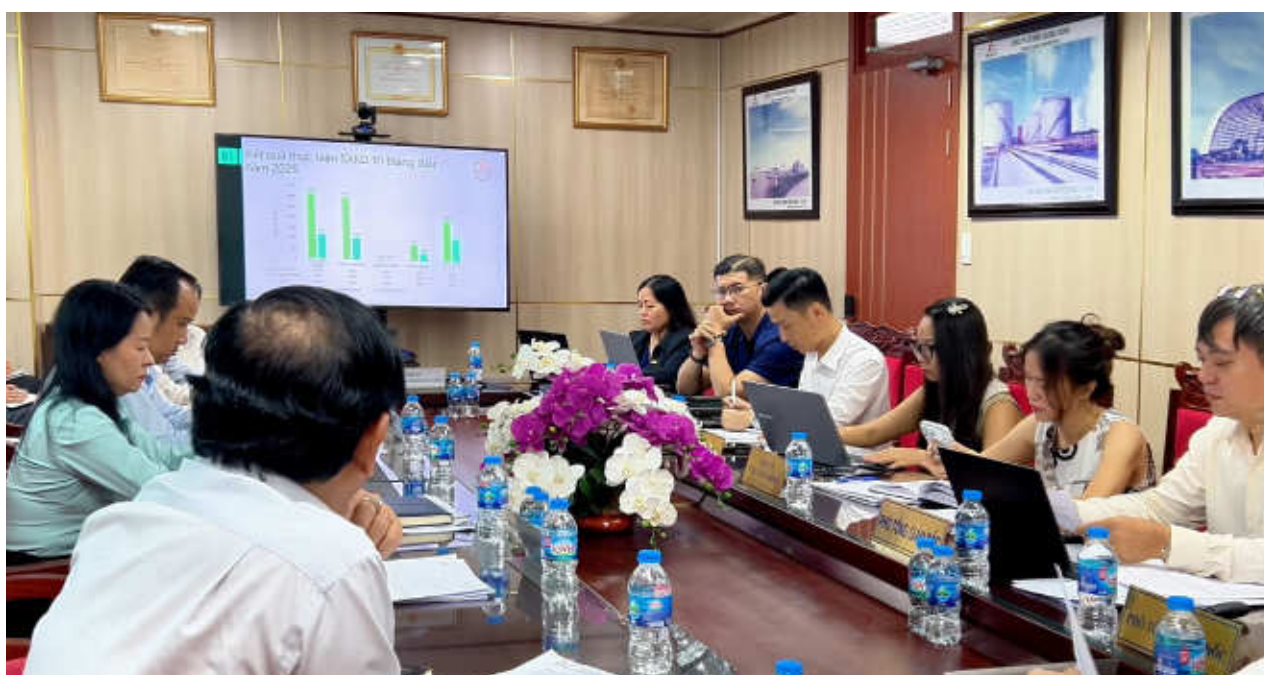
No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content	Approval Rate
21	44/QĐ-HĐQT	08/05/2025	Decision on rewarding the Investment Department	100%
22	47/NQ-HĐQT	20/05/2025	Resolution on Q2/2025 Board meeting	100%
23	62/NQ-HĐQT	22/05/2025	Resolution on adjustment of capital use plan for public share offering	100%
24	64/QĐ-HĐQT	22/05/2025	Decision on bonus for Capital Increase Team	100%
25	69/NQ-HĐQT	09/06/2025	Resolution on adjustment and supplementation of AGM 2025 documents	100%
26	71/NQ-HĐQT	11/06/2025	Resolution on termination of Board membership of Mr. Nguyen Hoai Nam and dismissal of Mr. Dao Van Son	100%
27	74/NQ-HĐQT	12/06/2025	Resolution on dismissal of Chairman of Audit Committee - Mr. Nguyen Hoai Nam	100%
28	75/QĐ-HĐQT	12/06/2025	Decision on dismissal of Chairman of Audit Committee - Mr. Nguyen Hoai Nam	100%
29	76/QĐ-HĐQT	12/06/2025	Decision on appointment of Chairman of Audit Committee - Mr. Robert James Field McPhail	100%
30	81/NQ-HĐQT	25/06/2025	Resolution on appointment of CPA Vietnam Co., Ltd. as auditor for 2025	100%
31	82/QĐ-HĐQT	26/06/2025	Decision on rewarding the Tendering Department	100%
32	84/NQ-HĐQT	03/07/2025	Resolution on approval of insurance procurement plan for 2025	100%
33	88/NQ-HĐQT	08/07/2025	Resolution on approval of VND 13 billion credit facility at MB Bank	100%
34	91/QĐ-HĐQT	25/07/2025	Decision on approval of joint venture - Chuong Duong - Asa Homeland	100%
35	95/NQ-HĐQT	28/07/2025	Resolution on capital contribution and appointment of capital representative at Chuong Duong Homeland - Da Nang	100%
36	96/NQ-HĐQT	28/07/2025	Resolution approving CDC's financial statements	80%
37	97/NQ-HĐQT	28/07/2025	Resolution approving extraordinary general meeting by written opinion	100%
38	99/NQ-HĐQT	31/07/2025	Resolution approving amendment of Resolution 05/NQ-HĐQT	100%
39	101/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Decision approving joint venture for social housing project in Bien Hoa City	80%
40	102/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Decision on establishment of joint venture Chuong Duong - CD Homeland for Long Binh social housing project	80%

BOARD OF DIRECTORS (Continued)

Resolutions/Decisions Of The Board Of Directors In 2025 (Continued)

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content	Approval Rate
41	103/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Decision approving joint venture for Tam Hiep social housing project, Bien Hoa City	80%
42	107/NQ-HĐQT	12/08/2025	Resolution approving written shareholders' opinion collection documents	80%
43	112/NQ-HĐQT	22/08/2025	Resolution approving vote counting committee for written opinions	80%
44	116/NQ-HĐQT	29/08/2025	Resolution adjusting timeline for written shareholder opinion collection	80%
45	118/QĐ-HĐQT	03/09/2025	Decision approving joint venture for social housing project in Long Hoa Ward, Dong Nai	100%
46	120/NQ-HĐQT	05/09/2025	Resolution approving list of Board member candidates	100%
47	126/QĐ-HĐQT	17/09/2025	Decision on remuneration for Chairman of Audit Committee in 2025	100%
48	128/NQ-HĐQT	18/09/2025	Resolution on detailed implementation of charter capital increase	100%
49	131/NQ-HĐQT	19/09/2025	Resolution approving issuance of VND 20 billion bond at SHB Bank	100%
50	133/NQ-HĐQT	30/09/2025	Resolution approving issuance of VND 20 billion bond at TPB Bank	100%
51	135/NQ-HĐQT	01/10/2025	Resolution on capital contribution increase at CDHL	100%
52	140/NQ-HĐQT	14/10/2025	Resolution on Q3/2025 Board meeting	100%
53	142/NQ-HĐQT	21/10/2025	Resolution on extraordinary Board meeting regarding capital increase and asset transfer	100%
54	148/QĐ-HĐQT	05/11/2025	Decision on liquidation of fixed assets of Steel Structure Division	100%
55	149/NQ-HĐQT	06/11/2025	Resolution approving VND 20 billion credit limit at VCB	100%
56	153/QĐ-HĐQT	12/11/2025	Decision on liquidation of fixed assets of Steel Structure Division	100%
57	155/NQ-HĐQT	14/11/2025	Resolution approving detailed issuance plan and use of proceeds from share offering	100%

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content	Approval Rate
58	156/NQ-HĐQT	14/11/2025	Resolution approving application dossier for public offering of shares	100%
59	159/NQ-HĐQT	18/11/2025	Resolution approving VND 550 billion credit facility at BIDV Da Nang	100%
60	160/A / N Q - HĐQT	19/11/2025	Resolution approving VND 525 billion credit facility at BIDV Hai Van	100%
61	161/NQ-HĐQT	20/11/2025	Resolution approving restructuring of organizational structure and management functions	100%
62	162/QĐ-HĐQT	20/11/2025	Decision on implementation of restructuring of organizational structure	100%
63	168/NQ-HĐQT	09/12/2025	Resolution approving VND 550 billion credit limit at BIDV	100%
64	169/NQ-HĐQT	10/12/2025	Resolution approving Board members' written opinions (supplementary)	80%
65	171/NQ-HĐQT	16/12/2025	Resolution approving credit limit at MB Bank	100%
66	173/NQ-HĐQT	25/12/2025	Resolution approving transfer of 100% ownership of CD E&C	100%
67	174/QĐ-HĐQT	31/12/2025	Decision on appointment/dismissal of Legal Representative	100%



Công tác Quan hệ cổ đông và Công bố thông tin

- » Tuân thủ các quy định liên quan đến hoạt động về quan hệ cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định đối với Công ty đại chúng - tổ chức niêm yết.
- » Đảm bảo các quyền lợi của cổ đông Công ty theo đúng Điều lệ và Quy định của Pháp luật hiện hành.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Chương Dương được Hội đồng quản trị thành lập, đã thực hiện kiểm tra tình hình tài chính tại Công ty mẹ và các Công ty con định kỳ và đột xuất và kiểm tra, giám sát sự tuân thủ quy định, quy chế, quy trình tổ chức thực hiện của Công ty mẹ đến các Công ty con; Tham gia đánh giá hiệu quả chất lượng công việc của các Phòng/ban/đơn vị từng tháng/quý.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

STT	Tên khóa học	Người tham gia
1	Cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán	Bà Vũ Linh Chị - Thành viên HĐQT
2	Cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán	Ông Đoàn Thanh Tùng - Thư ký HĐQT, Người phụ trách Quản trị Công ty

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Trình độ chuyên môn
1	Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	12/06/2025	Cử nhân Luật
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT kiêm thành viên HĐQT	15/04/2024	Cử nhân kinh tế

Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm

STT	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập		12/06/2025
2	Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	12/06/2025	

Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông

- » Ủy ban Kiểm toán giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo quy định, quy chế hoạt động của Ban và quy định của pháp luật; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên Ủy ban Kiểm toán tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc nếu có yêu cầu.
- » Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;
- » Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng, cả năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;
- » Ủy ban kiểm toán tổ chức họp 4 lần nhằm thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2025.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- » Trong quá trình hoạt động, Ủy ban Kiểm toán luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ủy ban Kiểm toán; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán.
- » Ủy ban Kiểm toán có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên và công ty con.

Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán

- » Giám sát các hoạt động thi công trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty;
- » Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hợp đồng kinh tế và các hoạt động kinh doanh tuân thủ pháp luật.

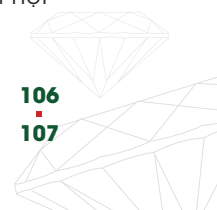
Số lượng các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

Stt	Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	02	100%	100%	Miễn nhiệm ngày 12/06/2025
2	Ông Robert James Field McPhail	02	100%	100%	Bổ nhiệm ngày 12/06/2025
2	Ông Đào Văn Sơn	04	100%	100%	

Nội dung và kết quả các cuộc họp

Năm 2025, UBKT đã tổ chức 4 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

- » Thông qua kế hoạch công việc của Ủy ban Kiểm toán
- » Thông qua các vấn đề về Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua quy trình KTNB, cơ chế làm việc của Ủy ban Kiểm toán, ban Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua báo cáo tài chính quý 1, 2, giữa niên độ, quý 3,4, cả năm 2025 và kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.



>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

ĐVT: Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng và thu nhập
1	Ông Nguyễn Ngọc Bến	Chủ tịch HĐQT	1.455.000.000
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.240.000.000
3	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	90.000.000
4	Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên HĐQT độc lập	0
5	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập	290.000.000
6	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT	90.000.000
7	Vũ Linh Chi	Thành viên HĐQT	250.000.000
8	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000
9	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	710.000.000
10	Ông Lê Anh Trung	Phó tổng giám đốc	550.000.000
11	Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	452.000.000

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu (cp)	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu (cp)	Tỷ lệ (%)	
1.	Ông Đoàn Thanh Tùng		33.7333	0,18	3	0,000001	Bán
2.	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP		10.453.374	23,77	0	0,0	Bán
3.	Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân		218.000	0,496	0	0,0	Bán



Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương -Serland	Công ty liên kết	0316733606, cấp ngày 10/05/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM			
1					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
2					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 7.400.744.174 VNĐ
3					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 80.000.000 VNĐ
4					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả đơn vị tiền mua hàng hóa dịch vụ: 905.852.223 VNĐ
5					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 7.000.000.000 VNĐ



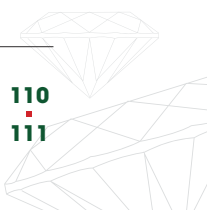
>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

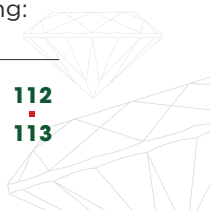
Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
II	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	0400413354, cấp ngày 25/06/2025, tại Sở Tài Chính TP. Đà Nẵng	673 Trường Chinh, Phường An Khê, TP.Đà Nẵng
1				
2				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
III	Công Ty TNHH MTV KCT Chương Dương	Công ty con	0313948258, cấp ngày 05/02/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 7.952.702 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC được hưởng cổ tức phần còn lại của năm 2023: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu tiền bán hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 6.122.050 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 4.645.135.747 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 1.031.161.800 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 1.081.207.656 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 7.765.233.591 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 147.000.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu tiền bán hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 3.195.369.436 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 4.913.337.685 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả trước tiền khối lượng: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 827.000.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 477.404.824 VNĐ



Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 7.767.633.222 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 101.600.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã ghi nhận khoản lãi cho vay: 74.066.713 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC trả trước tiền khối lượng: 55.920.198.949 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 1.949.992.578 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 2.110.591.226 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 195.968.173.803 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 160.710.373.022 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 1.681.953.933 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã nhận tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án Long Bình Tân: 13.435.335.000 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 0 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 59.032.880 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả khoản khác: 24.535.526.781 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC nhận ứng trước tiền thi công dự án Long Bình Tân: 179.428.209.452 VNĐ
Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 10.829.415.734 VNĐ



>> QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHQĐ/ HĐQT: ngày thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
VI	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	0319040744, cấp ngày 18/07/2025, tại Sở Tài Chính TP.HCM	328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM			
1					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
2					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 0 VNĐ
3					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC đã chi hộ: 137.970.000 VNĐ
4					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC trả trước tiền khối lượng : 0 VNĐ
5					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu tiền bán hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 0 VNĐ
6					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 0 VNĐ
7					Năm 2025	04/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025	CDC phải thu khoản khác: 200.584.000 VNĐ

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ trong công tác điều hành của Ban Lãnh đạo, giúp cho việc vận hành Công ty được suôn sẻ và gặt hái được kết quả tốt như kế hoạch đề ra. Trong những năm gần đây, bộ máy quản lý của Chương Dương Corp. đã được tinh gọn để phù hợp hơn với đặc điểm nền kinh tế hiện tại, giúp cho việc điều hành Công ty diễn ra một cách linh hoạt và hiệu quả nhất. Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc Công ty được tham gia vào những chương trình đào tạo, bồi dưỡng và Hội thảo về công tác quản trị theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, nhằm tiếp cận các hướng quản trị mới, hiệu quả hơn, giúp hoàn thiện bộ máy quản lý. Ngoài ra, Công ty cam kết công bố thông tin đầy đủ, chính xác và đúng hạn, bao gồm các Nghị quyết, Quyết định, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên và Tài liệu đại hội cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.





FINANCIAL STATEMENTS

- 1 Report of the Board of General Directors
- 2 Independent Auditor's Report
- 3 Consolidated Statement of Financial Position
- 4 Consolidated Statement of Profit or Loss
- 5 Consolidated Statement of Cash Flows
- 6 Notes to the Consolidated Financial Statements



STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Chuong Duong Corporation presents this report together with the Company's audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

The Company

Chuong Duong Corporation (“the Company”) was initially established as a unit under the No. 1 Construction Corporation - Ministry of Construction according to Decision No. 141/TCT-TCCB dated 01 January 1980 of the No. 1 Construction Corporation (now know as “Construction Corporation No. 1 JSC”). The Company was later transformed into a joint stock company under Decision 1589/QĐ-BXD dated 20 November 2003 of the Minister of Construction.

The Company operates under the Enterprise Registration Certificate No. 0303146167 of a joint stock company, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City (now known as Department of Business Registration and Corporate Finance - Ho Chi Minh City Department of Finance), first granted on 29 December 2003, subsequently amended several times, with the 19th amendment dated 11 November 2025 reflecting the change of charter capital and the update of the Company's address.

The Company's name in English is CHUONG DUONG CORPORATION. Abbreviated name is CHUONGDUONG CORP.

The charter capital of the Company, according to the Enterprise Registration Certificate No. 0303146167 as amended for the 19th time on 11 November 2025, is VND 527,726,610,000 (*In words: Five hundred twenty-seven billion, seven hundred twenty-six million, six hundred ten thousand Vietnamese dong only*)

The Company's shares are currently listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with Stock code: CDC.

Registered office at: 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City.

The Board of Directors, Audit Committee and the Board of General Directors

Members of the Board of Directors, Audit Committee, and the Board of Management, who held the Company during the year and at the date of this report are as follows:

BOARD OF DIRECTORS

Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman
Mr. Van Minh Hoang	Member
Mr. Dao Van Son	Independent Member
Mr Vo Quoc Khanh	Member (Appointed on June 12, 2025; Dismissed on September 17, 2025)
Mr. Robert James Field McPhail	Independent Member (Appointed on June 12, 2025)
Ms. Vu Linh Chi	Member (Appointed on September 17, 2025)
Mr. Nguyen Hoai Nam	Independent Member (Dismissed on June 12, 2025)
Mr. Tran Mai Cuong	Member (Dismissed on June 12, 2025)

AUDIT COMMITTEE

Mr. Robert James Field McPhail	Chairman (Appointed on June 12, 2025)
Mr. Nguyen Hoai Nam	Chủ tịch (Dismissed on June 12, 2025)
Mr. Dao Van Son	Member

BOARD OF GENERAL DIRECTORS

Mr. Van Minh Hoang	General Director
Mr. Pham Si Nhu Nhien	Deputy General Director
Mr. Mai Xuan Chiem	Deputy General Director
Mr. Le Anh Trung	Deputy General Director

Subsequent Events

According to the Board of Management, there have been no significant events occurring after the closing date of accounting book that would affect the consolidated financial position and performance of the Company that require adjustments to or disclosures to be made in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

Auditors

The accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 that has been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An independent member firm of INPACT.

The Board Of Management' Responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements for the year, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company as of 31 December 2025 and of its consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in compliance with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and prevailing relevant regulations in preparation and presentation of the consolidated financial statement. In preparing those consolidated financial statements, the Board of Management is required to:

- » Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- » Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- » State whether applicable accounting principles have been complied with, material differences are disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- » Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of consolidated financial statements so as to obtain reasonable assurance that the consolidated financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors;
- » Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the consolidated financial statements comply with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant legal regulations to preparation and presentation of consolidated financial statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities. The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the consolidated financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,



Van Minh Hoang
General Director

*Power of attorney No. 59A/UQ-DDPL dated 15 August 2025 by the Chairman of the Board of Directors
Ho Chi Minh City, 28 March 2026*

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 there 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.

For and on behalf of

CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED

INPACT An independent member firm of INPACT

Hanoi, 28 March 2026



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*

Le Thanh Tung Lam

Auditor

Audit Practising Registration
Certificate

No. 5475-2026-137-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Form No. B 01 - DN/HN

As of 31 December 2025

DESCRIPTION	Codes	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	122		(182,839,630)	(182,839,630)
3 Held to maturity investments	123		405,001,681,709	368,245,652,569
III Short-term receivables	130		1,027,150,797,203	865,338,817,927
1 Receivables from customers	131	5.3	296,743,350,100	218,765,602,312
2 Prepayments to sellers	132	5.4	467,616,436,303	427,013,317,539
3 Loan receivables	135	5.5	41,907,000,000	56,352,000,000
4 Other receivables	136	5.6	254,773,098,880	198,130,107,000
5 Allowances for doubtful debts	137	5.7	(33,962,859,443)	(34,995,980,387)
6 Shortage of assets awaiting resolution	139		23,771,363	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 VAT	152		26,659,711,574	6,108,598,532
3 Tax receivables from State	153	5.10	3,757,883,065	3,582,620,857

DESCRIPTION	Codes	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
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 - Repayments to suppliers	212	5.4	-	138,856,500,000
2 - Other 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
+ Historical costs	222		35,610,174,655	37,570,700,456
+ Accumulated depreciation	223		(25,289,388,248)	(25,281,533,652)
2 - Finance lease assets	224	5.13	3,432,407,407	-
+ Historical costs	225		3,645,148,148	-
+ Accumulated depreciation	226		(212,740,741)	-
III Investment properties	230	5.14	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	119,870,710,330
1 - Work in progress	241	5.15	34,556,143,982	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 - JV & associates	252		141,876,395,171	71,847,288,275
2. - Other equity investments	253		540,000,000	-
VI Other long-term assets	260		6,777,741,808	1,594,646,987
1 - Prepaid expenses	261	5.9	2,269,961,759	1,074,057,488
2 - Deferred tax assets	262	5.16	4,507,780,049	520,589,499
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		2,878,423,073,774	2,006,032,571,90

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(CONTINUED)

Form No. B 01 - DN/HN

As of 31 December 2025

DESCRIPTION	Codes	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C LIABILITIES (300 = 310+330)	300		2,071,219,775,218	1,549,513,031,564
I Short-term liabilities	310		1,137,337,530,295	1,176,618,475,106
1 Short-term trade payables	311	5.17	71,361,537,508	100,117,710,850
2 Short-term prepayments from customers	312	5.18	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	5.19	152,357,603,422	124,137,400,905
6 Short-term unearned revenues	318		-	7,881,241,771
7 Other short-term payables	319	5.20	19,714,800,780	17,670,623,242
8 Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	5.22	767,859,332,227	851,391,691,406
9 Short-term provisions	321	5.21	8,451,085,432	8,451,085,432
10 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	5.17	66.089.230.560	52.004.581.301
2 Long-term prepayments from customers	332	5.18	93.577.237.437	96.656.710.279
3 Long-term accrued expenses	333	5.19	30.000.000.000	30.000.000.000
4 Long-term unearned revenues	336		152.667.727	152.667.727
5 Other long-term payables	337	5.20	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	5.16	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 Owner's Equity	410	5.23	807,203,298,556	456,518,640,345
1 Contributed capital	411		527,726,610,000	219,887,160,000
» <i>Ordinary shares with voting rights</i>	411a		527,726,610,000	219,887,160,000
2 Capital surplus	412		21,425,616,000	14,318,909,000
3 Undistributed profit after tax	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
» <i>Accumulated retained earnings</i>	421a		(1,156,038,742)	58,835,288,391
» <i>Current period profit after tax</i>	421b		15,278,380,030	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



Cao Thi Thanh Hieu
Preparer



Huynh Hoang Hoai Han
Chief Accountant



Vu Minh Hoang
General Director
Ho Chi Minh City, 28 March 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Form No. B 02 - DN/HN

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025 (VND)	Year 2024 (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	6.1	-	-
3 Net revenues from sales and services rendered (10 = 01-02)	10	6.1	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
- In which: interest expenses	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

Cao Thi Thanh Hieu
Preparer

Huynh Hoang Hoai Han
Chief Accountant

Van Minh Hoang
General Director
Ho Chi Minh City, 28 March 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Form No. B 03 - DN/HN

(Indirect method)

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025 (VND)	Year 2024 (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	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)
Net cash flows from operating activities	20		(612,394,288,236)	(652,833,343,999)
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	23		(394,256,059,140)	(244,420,153,708)
3 Proceeds from lending or repurchase of debt instruments	24		314,995,000,000	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
Net cash flows from investing activities	30		(93,978,817,692)	(34,412,175,045)

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(CONTINUED)

Form No. B 03 - DN/HN

(Indirect method)

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025 (VND)	Year 2024 (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)
Net cash flows from financial activities	40		807,505,525,084	589,704,854,428
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



Cao Thi Thanh Hieu
Preparer



Huynh Hoang Hoai Han
Chief Accountant




Van Minh Hoang
General Director
Ho Chi Minh City, 28 March 2026

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

1.1. Structure of ownership

Chuong Duong Corporation was initially established as a unit under the No.1 Construction Corporation - Ministry of Construction according to Decision No. 141/TCT-TCCB dated 01 January 1980 of the No. 1 Construction Corporation (now know as “Construction Corporation No. 1 JSC”). The Company was later transformed into a joint stock company under Decision 1589/QĐ-BXD dated 20 November 2003 of the Minister of Construction.

The Company operates under Certificate of Business Registration No. 0303146167 granted by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment now known as Department of Business Registration and Corporate Finance – Ho Chi Minh City Department of Finance on 29 December 2003, amended for multiple times and for the nineteenth time on 11 November 2025 on the change of the Company’s charter capital.

The Company’s name in English is CHUONG DUONG CORPORATION. Abbreviated name is CHUONGDUONG CORP.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate No. 0303146167 amended for the nineteenth time on 11 November 2025 is VND 527,726,610,000 (in words: Five hundred twenty-seven billion, seven hundred twenty-six million, six hundred ten thousand Vietnamese Dong).

The Company’s shares are currently listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with Stock code: CDC. Registered office at: 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City.

Total employees of the Company as of 31 December 2025 are 201 persons (as of 31 December 2024: 153 persons).

1.2 Operating industry and principal activities

The operating industries of the Company as stated in Certificate of Business Registration are as follows:

- Mechanical processing; metal treatment and coating;
- Manufacture of building materials;
- Pollution treatment and other waste management activities. Details: Provide solutions and services for the treatment of industrial and domestic wastewater;
- Construction of other civil engineering works. Details: Construction of civil, industrial, transportation, irrigation works, and water supply and drainage works;
- Site preparation. Ground levelling for industrial and residential areas;
- Installation of electrical systems. Construction and installation of electrical and water systems;
- Wholesale of automobiles and other motor vehicles. Details: Buying and selling automobiles;
- Maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles. Details: Automobile repair;
- Wholesale of parts and accessories for automobiles and other motor vehicles. Details: Trading in automobile equipment and parts;
- Wholesale of motorcycles and motorbikes. Details: Buying and selling motorcycles;
- Maintenance and repair of motorcycles and motorbikes. Details: Motorcycle repair;
- Agents, brokers, and auctioneers. Details: Agents for buying, selling, and consignment of goods;
- Wholesale of machinery, equipment, and other machine parts. Details: Trading in office equipment, electrical appliances, domestic and industrial electrical appliances, water supply and drainage equipment, postal and telecommunications equipment, lighting equipment, and industrial machines and equipment;
- Wholesale of other construction materials, installation equipment. Details: Trading in building materials;
- Other passenger road transport. Details: Passenger transport;
- Road freight transport. Details: Freight transport;
- Other food services; • Food and beverage services, entertainment (excluding bar business);
- Import and export of the company’s business items. Main activities of the Company during the year: Shipping agency, transport support services, leasing of properties.

The main activities of the Company for the year: Real estate development, trading, and construction.

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY (Continued)

1.3 The company's organization

As of 31 December 2025, The Company has the following subsidiaries, associates::

No.	Company	Address	Operation	Voting power (%)	Rate (%)	Benefit
Subsidiaries						
1	Chuong Duong Homeland JSC (i)	C5, Quang Vinh Residential Area, Block 3, Tan Bien Ward, Dong Nai Province	Real estate business	50,84%	50,84%	50,84%
2	Chuong Duong Steel Structure One Member Co., Ltd	328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City	Steel structure processing	100%	100%	100%
3	Chuong Duong Serland Building Management Co., Ltd	3rd Floor (Podium), Lot B, No. 328-330 Vo Van Kiet, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City	Service of apartment management	100%	100%	100%
4	Chuong Duong Construction No.1 Co., Ltd (ii)	76/50 Le Van Phan Street, Phu Tho Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Construction	66,67%	66,67%	66,67%
5	Chuong Duong Sai Gon Construction Co., Ltd (ii)	A1.003, 10th Floor, Lot A – Central Garden Building, 225 Ben Chuong Duong Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City	Construction	90,00%	39,93%	39,93%
Associates						
1	Civil Engineering Construction No.525 JSC	673 Truong Chinh Street, An Khe Ward, Da Nang	Construction	33,55%	33,55%	33,55%
2	Chuong Duong Trading JSC	9th Floor, Central Garden Office Building, 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City	Trading of materials for construction	21%	21%	21%
3	Thap Nam Viet JSC	S03.02b, 3rd Floor, Service – Trade Area, Central Garden High-rise Building, No. 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City	Consulting and construction	26%	26%	26%
4	Chuong Duong Homeland – Da Nang JSC	328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City	Real estate business	31,50%	31,50%	31,50%

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY (Continued)

1.3 The company’s organization (Continued)

- (i) The Company pledged all of its shares held in Chuong Duong Homeland JSC as collateral to secure the credit obligations of its subsidiary, as disclosed in Note 5.22.
- (ii) As of the date of preparation of these consolidated financial statements, these subsidiaries have temporarily ceased operations.

As of 31 December 2025, the subordinate units of the Company are as follows:

Name	Main Activities	Address
Branch of Chuong Duong Corporation - Chuong Duong Concrete Construction unit (iii)	Construction	Chieu Lieu Hamlet, Tan Dong Hiep Ward, Ho Chi Minh City
Chuong Duong Steel Structure Unit - Branch of Chuong Duong Corporation (iii)	Construction	1A Street, Bien Hoa Industrial Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province

- (iii) As of the date of preparation of these consolidated financial statements, these subordinate units have temporarily ceased operations.



1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY (Continued)

1.4 The ordinary course of business

The ordinary course of business of the Company is 12 months.

1.5 Declaration on the comparability of information on the consolidated financial statements

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC on amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by the Ministry of Finance. Therefore, the information and figures presented in the consolidated financial statements are comparable.

2. ACCOUNTING PERIOD, MONETARY UNIT IN ACCOUNTING

2.1 Fiscal year

Fiscal year of the Company is solar year, which starts on 01 January and ends on 31 December every year.

2.2 Monetary unit used in accounting period

The accompanying consolidated financial statements are expressed in Vietnamese Dong (VND).

3. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

3.1 Applied accounting system

The Company applied Vietnamese Enterprise Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, issued by the Ministry of Finance; Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance, amending and adding some articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

3.2 Statements for the compliance with Accounting Standards and System

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued to guide the preparation and presentation of the consolidated Financial Statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies applied in preparing the consolidated financial statements are as follows:

Basis of preparing the consolidated financial statements

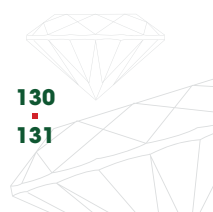
The consolidated financial statements are prepared in accordance with Circular 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 providing guidance on methods of preparation and presentation of consolidated financial statements, details are as follows:

The consolidated financial statements incorporate the separated financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its Subsidiaries) prepared for the year ended 31 December 2025. The control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee enterprise so as to obtain benefits from its activities.

The interim consolidated financial performance of the subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

All inter-company transactions and balances between group enterprises are eliminated on consolidation.



4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Basis of preparing the consolidated financial statements (Continued)

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are identified consolidatedly from the Company's equity therein. Non-controlling interests consist of the amount of those interests at the date of the original business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses incurred by the subsidiary should be allocated to the non-controlling interest, even if such losses exceed the non-controlling interest in the net assets of the subsidiary.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdiction other than Vietnam.

Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of acquisition over the Company's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary, associate or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is recognised as an asset and is amortised on the straight-line basis over its estimated period of benefit of 10 years.

On disposal of a subsidiary, the attributable amount of unamortised goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

Accounting estimates

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting year. Actual results could differ from those estimates.

The type of exchange rates applied in accounting

For transactions in foreign currencies

Transactions arising in foreign currencies are translated at exchange rates at the date of the transaction, differences arising in practice are recognized as financial income/expense in the consolidated income statement.

Revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the date of consolidated financial statements

Cash in banks denominated in foreign currencies: Revalued at the buying rate of the Bank where the Company opens its accounts.

Monetary items denominated in foreign currencies are classified as assets (Trade receivables): Revalued at the buying rate of Joint Stock Commercial Banks as of 31 December 2025.

Monetary items denominated in foreign currencies are classified as liabilities (Trade payables, borrowings...): Revalued at the selling rate of Joint Stock Commercial Banks as of 31 December 2025.

All foreign exchange differences from translation are recorded on Account No. 413 - Foreign exchange differences, which have its balance finally recognized to Financial income/expense at the date of the consolidated financial statements.

Cash and cash equivalents

Cash: Cash on hand, Cash in banks (on demand).

Cash equivalents comprise short-term deposits and highly liquid investments with an original maturity of less than 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.

Financial investments

Trading securities

Trading securities are those held by the Company for trading purposes. Trading securities are initially recognized at cost which include fair value of the payment made at the time of transaction plus any directly attributable transaction cost.

At the subsequent financial year, the trading securities are measured at cost less allowance for diminution in value.

An allowance for diminution in value of trading securities is made in conformity with current accounting regulations.

Investments held to maturity

Held-to-Maturity Investments are financial assets that the Company has both the intention and the ability to hold until their maturity date. These typically include: Time deposits at banks with original maturities exceeding three months, loans classified as held-to-maturity, primarily for the purpose of earning periodic interest income.

Investments held to maturity are recognized at the date of acquisition and measured at purchasing price and transaction costs that are directly attributable to the acquisition. Interest income from investments held to maturity after the date of acquisition are recognized in the consolidated financial statements on accrual basis. Interest income before the date of acquisition are deducted from the history cost.

Investments held to maturity are carried at cost less provision for bad debts.

Provision for bad debts of investments held to maturity are recognised in accordance with the prevailing accounting regulations.

Loans

Loans are stated at cost less allowance for doubtful loans

Allowance for doubtful loans is made in conformity with current accounting regulations.

Investments in associates

Investments in joint ventures or associates: Investments in joint ventures or associates in which the Company has significant influence and are accounted for using equity method.

Under the equity method, on initial recognition the investment in an associate is recognised at cost, and the carrying amount is increased or decreased to recognise the Company's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the Company's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's equity but not recognized to consolidated Income Statement.

In case the Company's share in the loss of the associate is greater than or equal to the carrying amount of the investment, the Company is not required to cease the recognition of the subsequent losses in the consolidated financial statements unless the Company has an obligation to pay on behalf of the associate for debts that the Company has guaranteed or committed to pay. In this case, the investment value presented in the consolidated financial statements is zero (0). If the associate later makes a profit, the Company is only allowed to recognize its share in that profit after offsetting the previously unrecorded net loss.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associate used to apply the equity method are prepared at the same date to the consolidated financial statements. Adjustments shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Company for like transactions and events in similar circumstances.

Receivables

Receivables are the recoverable amounts from the customers or other debtors. Receivables are presented at book value less provision for bad debts.

Provision for bad debts are evaluated and considered for overdue, probably irrecoverable receivables or other receivables from debtors that does not have the ability to repay because of disposal, bankruptcy, or similar difficulties.

Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventories comprise costs of direct materials, direct labour, and general operation (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.

The cost of inventories is determined in accordance with the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventory items less all estimated costs of completion and costs of marketing, selling and distribution. The Company uses the perpetual inventory method and the inventory cost is calculated via the weighted average method.

The Company's allowance for impairment of inventories is made when there is reliable evidence of impairment of the net realizable value compared to the history cost of inventories.

Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of purchased tangible fixed assets comprises its purchasing price and any directly attributable costs of bringing the assets to its working condition and location for its intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Useful lives (years)
Buildings and structures	05 - 33
Machineries, equipment	04 - 15
Vehicles	06 - 10
Office equipment	03 - 10

Whenever tangible fixed assets are sold or disposed, the cost and accumulated depreciation are eliminated and any gain or loss arising from the disposal are recorded in other income or other expenses of the year.

Finance leases as lessee

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership belonging to the lessee. All other leases are considered operating leases.

Finance leases as lessee

A finance lease is recognized as a finance lease asset or finance lease liability on the balance sheet based on the the lower value of the fair value of the leased asset and the present minimum value of the lease liability at the initial time of the lease.

Payments for finance leases are divided into finance charges and principal payables. Financial expenses are calculated for each accounting year during the lease term at a fixed rate of interest on the remaining outstanding balance.

Financial leased assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives like the Company owned assets or over the leased term in case the leased term is shorter, in details:

	Useful lives (years)
Machineries, equipment	10

Operating leases as lessee

The Company's operating leases include office and land leases. Payments for an operating lease are recognized as production and business costs by the straight line method during the entire asset lease term.

Investment properties

Investment properties include land use rights and buildings, structures held by the Company for the purpose of earning rentals or awaiting higher price, which is stated at cost less accumulated depreciation.

The historical cost of investment property includes all expenses (cash and cash equivalents) paid by the Company, or the fair value of other amount exchanged to acquire the investment property by the time of purchase or construction of the investment property.

Cost related to investment property incurred after initial recognition must be recognized as Cost for Production and Business in the year, unless the expenditure has resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of investment property beyond its originally assessed standard of performance, the expenditure is capitalized as an additional cost of investment property.

Investment property for lease is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life as follows:

	Number of years
House and land use rights	25 - 41

Deferred corporate income tax

Deferred income tax assets

A deferred tax asset is a future corporate tax return on deductible temporary differences.

Deferred tax asset: Recognized when it is probable that taxable profit will be available in the future against which temporary differences between tax and accounting can be utilized. The carrying amount of the deferred tax asset is reviewed at the balance sheet date and will be reduced to the extent that sufficient taxable profit will probably be available to permit the benefit of part or All deferred tax assets to be used.

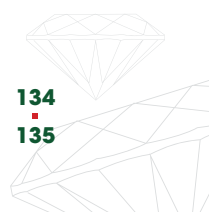
Deferred tax assets are measured at the tax rates expected to apply for the year in which the asset is recovered based on tax rates enacted at the balance sheet date.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset on the Balance Sheet at the reporting date.

Deferred income tax payables

Deferred tax liability is the future income tax payable on taxable temporary differences. Deferred tax liability is recognized for all taxable temporary differences.

Deferred tax liability is determined at the prevailing tax rate.



4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising but relevant to financial performance in several accounting periods. The Company's prepaid expenses include:

Tools, supplies

Tools, supplies consumed are allocated to expenses using the straight-line method over a year not exceeding 36 months.

Fixed assets major repairs expenses

Fixed assets major repairs expenses are allocated to expenses using the straight-line method over a year not exceeding 36 months.

Payables

The account payables are monitored in details by payable terms, payable parties, original currency and other factors depending on the Company's management requirement.

The account payables include payables as trade payables, loans payable, intercompany payable and other payables which are determined almost certainly about the recorded value and term, which is not carried less than amount to be paid. They are classified as follows:

- » Trade payables: include commercial amounts payables arisen from purchase of goods, services or asset between the Company and sellers, which are independent with the Company or related parties.
- » Other payables include non-commercial amounts payables, or amounts payables relating to trading in goods or services.

Accrued expenses

Accrued expenses are those already recorded in operating expenses in year but not actually paid to ensure that when these expenses actually occur, they will not have a significant influence on operating expenses based on matching principle between income and expenses.

Accrued expenses are recognised on the following basis:

- » Accretion of interests on borrowings, issued bonds: Accrued based on the outstanding loan balance, applicable interest rate, and number of interest calculation days, based on the loan agreement or bond issuance conditions.
- » Other service costs: Accrued based on contracts, quotations, or other relevant documents when the Company has actually received the services provided but has not yet received the invoice.

Provisions (for payables)

The recognized amount of a provision for payables is the best estimate of the amount that will be required to settle the present obligation as of the year end date or consolidated balance sheet date.

Only expenses related to the provision for payables made initially will be offset by such provision.

When the difference between the provision for payables made in the previous accounting year that has not yet been used up is larger than the provision for payables made in the reporting year, it shall be reversed and recorded as a decrease in production and business expenses in the year, excluding the larger difference of the provision payables for warranty of construction works reversed into other income in the year.

The Company's provisions include: Provision for unemployment benefits, provision for warranty of construction.

Provision for unemployment benefits

According to Article 48 of the 2012 Labor Code, for employees who have continuously worked for the Company for 12 months or more (“eligible employees”) and terminate the labour contract in accordance with the provisions of the Labor Code, the employer must pay severance allowances to those employees based on their years of service and the average salary calculated according to regulations.

The provision for severance pay payable to eligible employees up to the balance sheet date is based on the actual working time of the employees for the Company minus the time the employees have participated in unemployment insurance as prescribed by law and the time the Company has paid severance allowances, and their average salary for the six (6) consecutive months up to the financial statement date.

This severance pay provision will be used to pay severance allowances to employees when terminating the labour contract in accordance with Article 48 of the 2012 Labor Code.

Unearned revenue

Unearned revenue include: revenue received in advance such as cash received for leasing out assets for 1 or multiple accounting periods

Periodically, the Company calculates, determines and recognizes the unrealized revenue in revenue in the year.

Loans and finance lease liabilities

Loans and finance lease liabilities include loans, financial leases, excluding loans in the form of bonds or preference shares with terms that the issuer is required to repurchase at a certain point in the future.

The Company must monitor in detail the payables term of loans, finance lease liabilities.

Expenses directly related to the loan are recognized to financial expenses, except for expenses incurred from a consolidated loan for investment, construction or production in progress, which are capitalized according to Accounting Standard “Borrowing costs”.

Borrowing costs and capitalization

All of the borrowing costs are recognised in the Income statement when incurring, except for the borrowing cost capitalized under Vietnamese Accounting Standards “Borrowing cost”.

During the year, borrowing costs and bond interest were capitalized into the construction-in-progress costs of the projects, with a total amount of VND 36,683,055,442, including: borrowing costs of VND 34,166,135,061 and bond interest of VND 2,516,920,381 (In the previous year: the capitalized amount was VND 8,001,486,884 , including: borrowing costs of VND 2,189,408,923 and bond interest of VND 5,812,077,961).

Owners' equity

Capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

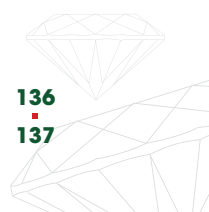
Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue, or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting up funds in accordance with the Company's Charter as well as the provisions of law and approved by the Shareholders at the Annual General Meeting of the Company.

Dividends are recognized as a liability when approved by the General Meeting of Shareholders.

Revenue and other income

The Company's revenue includes revenue from sales of goods and merchandises, rendering services, construction contracts, and leases as a lessor.



4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue and other income (continued)

Revenue from sale of goods and products

Revenue from sale of goods shall be recognized when it satisfies all the five (5) conditions below:

- » The Company has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;
- » The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- » The amount of revenue can be measured reliably;
- » It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- » Costs related to transactions can be determined

Rendering of other services

Revenue from service transactions is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. For service transactions that span multiple reporting periods, revenue is recognized in the year based on the stage of completion as at the date of the consolidated balance sheet. The outcome of a service transaction is considered reliably measurable when all of the following four conditions are met:

- » The amount of revenue can be reliably measured;
- » It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- » The stage of completion of the transaction at the end of the reporting year can be measured reliably;
- » The costs incurred for the transaction and the costs to complete transaction can be measured reliably.

Revenue of operating lease

Revenue of operating lease is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental payments received in advance of many periods are recognized to revenue in accordance with the lease term.

Revenue of construction

Revenues of construction are reliably recognized, for construction contracts stipulating that the contractor is paid according to the value of the volume performed, the revenue and expenses related to the contract are recognized in equivalent proportion to the completed work confirmed by the customer and reflected on the issued invoice. Increases and decreases in construction volume, compensation and other revenues are recognized as revenue only when agreed with the customer.

Revenues of construction are not recognized in the following cases:

- » Revenue is recognized in equivalent proportion to contract costs which is probable to be paid
- » The contract costs are recognized to expenses only when they actually incur.

The difference between the total accumulated revenue of the recognized construction contract and the accumulated amount recorded on the payment invoice according to the planned progress of the contract is recorded as a receivable or payable amount according to the planned progress of construction contracts.

Revenue from interest income, dividends and profits received and other income

These incomes are recognised when the Company is probably able to receive economic benefits from the activities and reliably measured.

Cost of goods sold

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods, services, investment property, production cost of construction products. For cost which is over the normal level of inventories is recorded directly into the cost of goods sold.

Current corporate income tax and deferred tax expenses

Corporate income tax expenses (or corporate income tax income): is total current and deferred income tax expenses (or total current and deferred tax) in determining profit or loss of a year,

- » Current income tax expenses: are corporate income tax payable calculated on taxable profit during the year and current corporate income tax rate. Current income tax is calculated on taxable income and applicable tax rate during the tax year. Difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies.
- » Deferred income tax expenses: is corporate income tax payable in the future arising from: recognising deferred income tax payable during the year; reversing deferred tax assets recognised in previous years/periods; not recognising deferred tax assets or deferred tax liabilities arising from transactions that directly recorded to equity.

The Company has an obligation to pay corporate income tax at the following rates

- » 20% calculated on taxable income from regular business activities, excluding the activities of selling, leasing, or lease-purchasing social housing.
- » 10% calculated on taxable income from the activities of selling, leasing, or lease-purchasing social housing.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the examination results of the competent tax authorities.

Basic and diluted earnings per share

Basic earnings per shares are calculated by dividing net profit (or loss) after tax minus the appropriation amount to bonus and welfare fund for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during year.

Diluted earnings per share is determined by dividing net profit (or loss) after tax minus the appropriation amount to bonus and welfare fund attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of outstanding ordinary shares due to the effect of all the dilutive potential ordinary shares including convertible bonds and stock options.

Related parties

Corporation or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Corporation. A party is also considered a related party of the Corporation in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

When considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

Segments report

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or related services (by business segment) or in providing products or services within a particular economic environment (geographical area) which is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

The Board of Management assesses that the Company's risks and returns are affected predominantly by the products and services it produces. Therefore, the primary segments report are prepared in accordance with business areas (real estate, construction, services, trading). The Company does not prepare the secondary segments report in accordance with geographical areas because it only operates within Vietnam territory.

For the year ended 31 December 2025

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Cash on hand	5,770,620,412	317,648,756
Bank deposits	119,055,451,084	12,426,003,584
Cash equivalents	-	10,950,000,000
Total	124,826,071,496	23,693,652,340

5.2 Financial investments

a. Held to maturity investments

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Book value	Original value	Book value
Short-term	405,001,681,709	405,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569
- Term deposits (i)	405,001,681,709	405,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569
Total	405,001,681,709	405,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569

(i) Term deposits at joint stock commercial banks with maturities ranging from 6 to 12 months, bearing interest rates from 1.9% to 4% per annum. The entire balance of these term deposits has been pledged as collateral for borrowings from joint stock commercial banks, as disclosed in Note 5.22.

b. Trading securities

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
Shares	908,159,855		(182,839,630)	908,159,855		(189,059,630)
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank (i)	673,329,125	-	-	673,329,125	-	-
Vicem Hoang Mai Cement JSC (Stock code: HOM) (i)	105,289,800	31,200,000	(74,089,800)	105,289,800	3,262,000	(102,027,800)
Investment Commerce Fisheries Corporation (Stock code: ICF) (i)	92,551,230	14,190,000	(78,361,230)	92,551,230	32,552,300	(59,998,930)
PetroVietnam Construction JSC (Stock code: PVX) (i)	36,989,700	6,601,100	(30,388,600)	36,989,700	9,956,800	(27,032,900)
Total	908,159,855		(182,839,630)	908,159,855		(189,059,630)

(i) Investments in other shares are not presented at fair value as the invested shares are neither listed nor publicly traded on the stock exchange, and current regulations do not provide specific guidance on determining the fair value of such financial investments.

(ii) The fair value of listed or publicly traded trading securities is determined by multiplying the number of shares held by the Company by the closing price of the shares on the stock exchange as at 31 December 2025.

5.2 Financial investments (continued)

c. Investments in associates

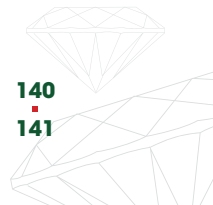
	Ratio		31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)	
	Equity owned	Voting rights	Historical cost	Fair value	Value accounted by equity method	Historical cost	Fair value	Value accounted by equity method
Investments in associates			143,752,500,000	(i)	141,876,395,171	76,500,000,000		71,847,288,275
Civil Engineering Construction No.525 JSC	33.55%	33.55%	71,000,000,000		78,830,990,325	71,000,000,000	(i)	71,062,132,341
Chuong Duong Trading JSC	21.00%	21.00%	4,200,000,000	(i)	792,904,846	4,200,000,000	(i)	785,155,934
Thap Nam Viet JSC	26.00%	26.00%	1,300,000,000	(i)	-	1,300,000,000	(i)	-
Chuong Duong Homeland - Da Nang JSC (i)	31.50%	31.50%	67,252,500,000	(i)	67,252,500,000	-	-	-
Total			143,752,500,000		141,876,395,171	76,500,000,000		71,847,288,275

d. Investments in other entities

	Ratio		31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)	
	Equity owned	Voting right	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
Investments in other entities			540,000,000		-	-		-
FV-Cons Construction Investment Consulting Co., Ltd (formerly Chuong Duong Construction Investment Consulting One Member Co., Ltd)	18,00%	18,00%	540,000,000	(i)	-	-	-	-
Tổng			540,000,000		-	-		-

- (i) The Company has not determined the fair value of financial investments in unlisted companies as at 31 December 2025, due to the absence of specific guidance under current regulations on how to determine the fair value of such financial investments.
- (ii) Pursuant to Resolution No. 95/NQ-HĐQT dated 28 July 2025 of the Board of Directors, the Company approved the capital contribution to establish Chuong Duong Homeland - Da Nang Joint Stock Company. The total investment capital amounted to VND 67,252,500,000, representing a 31.5% ownership interest in the charter capital of Chuong Duong Homeland - Da Nang Joint Stock Company. As at the date of preparation of these consolidated financial statements, the Company is in the process of implementing the capital contribution.

The significant transactions and balances of the Company and its subsidiaries and associates during the year are presented in Note 7.2.



For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng Short-term receivables from customers**

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Long Son International Port JSC	14,680,934,077	30,412,982,112
Long Hung Phat Real Estate Co., Ltd	31,782,856,655	32,210,723,085
Steel Vesa Co., Ltd	30,190,455,040	-
Delta Trading and Investment Development Co., Ltd	52,000,000,000	-
Others	168,089,104,328	156,141,897,115
Total	296,743,350,100	218,765,602,312
<i>In which,</i>		
Receivables from related parties (details in Note 7.2)	4,574,188,403	93,500,000

5.4 Prepayments to sellers in short-term

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Short-term	467,616,436,303	427,013,317,539
Advance payments in accordance with contracts to individuals transferring land at the Ba Diem Project	-	274,169,500,000
Chuong Duong Trade JSC	201,073,333,138	-
Mr. Khong Trung Kien	70,000,000,000	-
Cuong Thinh Trading, Construction and Solutions Co., Ltd.	60,976,620,344	-
Others	135,566,482,821	152,843,817,539
b) Long-term	-	138,856,500,000
Chuong Duong Trade JSC	-	138,856,500,000
Total	467,616,436,303	565,869,817,539
<i>Trong đó,</i>		
Prepayments to related parties (details in Note 7.2)	62,397,551,993	1,064,234,826

5.5 Short-term loan receivables

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Hoang Hai Investment JSC (i)	41,907,000,000	56,352,000,000
Total	41,907,000,000	56,352,000,000

(i) Loans with a repayment term not exceeding 12 months from the disbursement date, bearing interest rates as agreed upon.

5.6 Other receivables

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
a) Short-term	254,773,098,880	(589,966,485)	198,130,107,000	(4,721,092,823)
Receivables on employees	27,831,740,454	-	39,237,565,867	(2,522,778,515)
Short-term deposits	794,272,001	-	327,272,000	-
Other receivables	226,147,086,425	(589,966,485)	158,565,269,133	(2,198,314,308)
+ Interest on bank deposits, loan interest receivables	2,239,006,502	-	10,280,983,446	-
+ Receivables of sales of investments	-	-	11,750,000,000	-
+ Statutory insurances overpaid	238,234,799	-	214,355,982	-
+ Other advances	58,411,358,950	-	110,320,836,286	-
+ Asia Build Design Company Limited (i)	42,700,000,000	-	-	-
+ Nam Think Mechanical Electrical Refrigeration Corporation (i)	32,025,000,000	-	-	-
+ Delta Trading Investment Development Co., Ltd. (ii)	50,000,000,000	-	-	-
+ Others	40,533,486,174	(589,966,485)	25,999,093,419	(2,198,314,308)
b) Long-term	1,616,974,571	-	17,639,658,000	-
Long-term deposits	1,438,762,010	-	239,658,000	-
Other receivables	178,212,561	-	17,400,000,000	-
+ Asia Build Design Co., Ltd	-	-	17,400,000,000	-
+ Others	178,212,561	-	-	-
Total	256,390,073,451	(589,966,485)	215,769,765,000	(4,721,092,823)
<i>In which,</i> Other receivables from related parties (details in Note 7.2)	3,342,337,026	-	2,592,242,026	-

- (i) The investment cooperation contracts implemented by Chuong Duong Homeland Joint Stock Company are carried out through an authorization mechanism, whereby authorized parties contribute capital to implement the Social Housing Project at Apartment Plot No. 3, Block B, Nam Cau Cam Le Residential Area, Da Nang City. This project is implemented under the legal entity Chuong Duong Homeland - Da Nang Joint Stock Company. The term of the cooperation contracts is one (01) year from the signing date.
- (ii) Amounts receivable under Authorization Contract No. 02.07.2025/HDHTDTCDC DELTA dated 02 July 2025 entered into with Delta Trading Investment Development Company Limited. Under this contract, the Company authorized Delta Trading Investment Development Company Limited to carry out activities related to the acquisition and transfer of real estate in Hai Phong City and Ho Chi Minh City.

For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.7 Bad debts

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)				
	Overdue periods	Original value	Recoverable amount	Allowance	Overdue periods	Original value	Recoverable amount	Allowance
Receivables from customers		63,736,423,009	32,826,113,983	(30,910,309,026)		31,294,139,277	4,653,908,892	(26,640,230,385)
Ton Duc Thang University	Over 3 years	3,845,755,611	-	(3,845,755,611)	Over 3 years	3,845,755,611	-	(3,845,755,611)
Others	From over 6 months to 3 years and over 3 years	59,890,667,398	32,826,113,983	(27,064,553,415)	From over 6 months to 3 years and over 3 years	27,448,383,666	4,653,908,892	(22,794,474,774)
Prepayments to sellers		2,462,583,932	-	(2,462,583,932)		3,634,657,179	-	(3,634,657,179)
Others	Over 3 years	2,462,583,932	-	(2,462,583,932)	Over 3 years	3,634,657,179	-	(3,634,657,179)
Other receivables		589,966,485	-	(589,966,485)		4,721,092,823	-	(4,721,092,823)
Others	Over 3 years	589,966,485	-	(589,966,485)	Over 3 years	4,721,092,823	-	(4,721,092,823)
Total		66,788,973,426	32,826,113,983	(33,962,859,443)		39,649,889,279	4,653,908,892	(34,995,980,387)

5.8 Inventories

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Raw materials	971,084,910	-	582,203,644	-
Tools and supplies	43,021,340	-	31,472,835	-
Work in progress (*)	917,230,105,167	-	336,397,263,587	-
Finished goods	72,700,280,254	-	-	-
Goods	63,317,639,311	-	979,378,721	-
Total	1,054,262,130,982	-	337,990,318,787	-

(*) Details on work in progress as follows:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Ba Diem Project (i)	488,727,049,425	-	163,795,884,803	-
Long Binh Tan	304,930,800,203	-	-	-
Other projects	123,572,255,539	-	172,601,378,784	-
Total	917,230,105,167	-	336,397,263,587	-

(i) Includes compensation costs, site clearance, transfer of land use rights, loan interest, and bond interest for the Ba Diem Project.

5.9 Prepaid expenses

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
a) Short-term	352,260,654	1,018,273,240
Cost of materials, tools	258,735,651	134,002,028
Cost of fix and repairs	-	10,616,669
Others short-term prepaid expenses	93,525,003	873,654,543
b) Long-term	2,269,961,759	1,074,057,488
Cost of fix and repairs	956,454,149	570,772,090
Selling expenses of the Long Binh Tan Social Housing Project pending allocation	1,262,290,179	-
Others long-term prepaid expenses	51,217,431	503,285,398
Total	2,622,222,413	2,092,330,728

For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.10 Tax and other amounts of payables to/receivables from the government budget**

Unit: VND

	01 January 2025	Additions	Paid	31 December 2025
Payables	10,627,213,331	15,866,830,761	13,203,286,960	13,290,757,132
Value added tax	5,626,861,602	1,658,710,961	3,863,514,975	3,422,057,588
Export, import tax	-	7,861,330	7,861,330	-
Corporate income tax	3,828,884,511	9,183,481,678	4,209,405,264	8,802,960,925
Personal income tax	1,149,134,049	2,931,948,897	3,037,677,496	1,043,405,450
Resource tax	-	280,401,415	280,401,415	-
Property tax, land rent	-	459,259,867	459,259,867	-
Environmental and other taxes	22,333,169	83,500,000	83,500,000	22,333,169
Fees, charges, and other payables	-	1,261,666,613	1,261,666,613	-
Receivables	3,582,620,857	-	175,262,208	3,757,883,065
Value added tax overpaid	3,319,081,966	-	-	3,319,081,966
Corporate income tax overpaid	25,538,891	-	-	25,538,891
Property tax, land rent overpaid	-	-	175,262,208	175,262,208
Fees, charges, and other payables overpaid	238,000,000	-	-	238,000,000

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

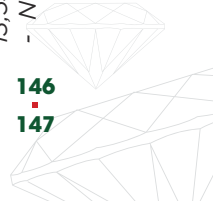
5.11 Increase, decrease in tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings and structures	Machineries, equipment	Vehicles	Office tools and equipment	Total
HISTORICAL COST					
Balance as at 01 January 2025	13,770,687,911	9,206,314,955	13,772,165,489	821,532,101	37,570,700,456
Increase in the year	-	471,350,000	-	181,300,000	652,650,000
Purchased in the year	-	471,350,000	-	181,300,000	652,650,000
Decrease in the year	-	(2,613,175,801)	-	-	(2,613,175,801)
Sold and liquidated	-	(2,221,078,485)	-	-	(2,221,078,485)
Loss of control in subsidiaries	-	(392,097,316)	-	-	(392,097,316)
Balance as at 31 December 2025	13,770,687,911	7,064,489,154	13,772,165,489	1,002,832,101	35,610,174,655
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Balance as at 01 January 2025	7,560,551,177	8,904,480,708	8,100,656,016	715,845,751	25,281,533,652
Increase in the year	724,750,170	139,565,403	1,340,369,760	82,990,363	2,287,675,696
Charged for the year	724,750,170	139,565,403	1,340,369,760	82,990,363	2,287,675,696
Decrease in the year	-	(2,279,821,100)	-	-	(2,279,821,100)
Sold and liquidated	-	(2,221,078,485)	-	-	(2,221,078,485)
Loss of control in subsidiaries	-	(58,742,615)	-	-	(58,742,615)
Balance as at 31 December 2025	8,285,301,347	6,764,225,011	9,441,025,776	798,836,114	25,289,388,248
NET BOOK VALUE					
As at 01 January 2025	6,210,136,734	301,834,247	5,671,509,473	105,686,350	12,289,166,804
As at 31 December 2025	5,485,386,564	300,264,143	4,331,139,713	203,995,987	10,320,786,407

In which:

- Cost of tangible fixed assets that was fully depreciated but is still in use as of 31 December 2025 totalling VND 11,865,650,860 (as of 01 January 2025: VND 13,535,980,063).
- Net book value of tangible fixed assets used to secure bank loans as of 31 December 2025 is VND 473,762,216 (as of 01 January 2025: VND 375,742,442).



For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.12 Increase, decrease in Finance lease fixed assets

Unit: VND

	Machineries, equipment	Total
HISTORICAL COST		
Balance as at 01 January 2025	-	-
Increase in the year	3,648,148,148	3,648,148,148
Purchased in the year	3,648,148,148	3,648,148,148
Decrease in the year	-	-
Balance as at 31 December 2025	3,648,148,148	3,648,148,148
ACCUMULATED DEPRECIATION		
Balance as at 01 January 2025	-	-
Increase in the year	215,740,741	215,740,741
Charged for the year	215,740,741	215,740,741
Decrease in the year	-	-
Balance as at 31 December 2025	215,740,741	215,740,741
NET BOOK VALUE		
As at 01 January 2025	-	-
As at 31 December 2025	3,432,407,407	3,432,407,407

5.13 Increase, decrease in investment properties

Unit: VND

	01 January 2025	Increase during the year	Decrease during the year	31 December 2025
Investment properties leased out				
Historical Cost	65,399,041,982	-	(22,000)	65,399,019,982
House and land use rights	65,399,041,982	-	(22,000)	65,399,019,982
Accumulated Depreciation	28,161,445,646	3,314,084,493	(1,460,057,962)	30,015,472,177
House and land use rights	28,161,445,646	3,314,084,493	(1,460,057,962)	30,015,472,177
Net book value	37,237,596,336	(3,314,084,493)	1,460,035,962	35,383,547,805
House and land use rights	37,237,596,336	(3,314,084,493)	1,460,035,962	35,383,547,805

- (i) Investment properties includes the office building for lease at 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City; the office building and Central Garden Service Trade Area at 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City.

The Company has mortgaged the investment real estate for the following purposes:

- » The 1st and 2nd floors of the Central Garden Service Trade Area are mortgaged to secure ADB loans from the Construction Corporation No 1 JSC (Details in Note 5.22).
- » The commercial service works land use rights at Lot 27, Map No. 36, at 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City, are mortgaged to secure loans from commercial banks (Details in Note 5.22).
- » The office building for lease at 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City, is used as collateral for bond issuance (Details in Note 5.22).

Revenue and cost of goods sold related to investment properties for the year ended 31 December 2025 are VND 28,832,833,126 and VND 20,260,718,740, respectively. According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Property, the fair value of investment real estate as of 31 December 2025, needs to be presented. However, the Company does not have sufficient information to determine the fair value of these assets at the date of the consolidated balance sheet.

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.14 Long-term work in progress

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Original value	Recoverable amount	Original value	Recoverable amount
The Tan Huong Luxury Apartment Project and school in Phu Tho Hoa Ward, Ho Chi Minh City (i)	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610
Chuong Duong Home Project (ii)	4,329,470,382	4,329,470,382	89,553,413,220	89,553,413,220
Total	34,556,143,992	34,556,143,992	119,780,086,830	119,780,086,830

- (i) The unfinished costs of the Tan Huong high-end apartment and school project in Phu Tho Hoa Ward, Ho Chi Minh City. According to Document No. 93/STNMT-QLĐ dated 09 January 2023, of the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment, the project to build a secondary school in the Tan Huong Apartment area (as initially approved for investment policy) was proposed to be converted to the construction of a preschool to align with the detailed urban construction planning project with a 1/2000 scale for Tan Quy Ward residential area and the zoning plan with a 1/2000 scale for Zone 2, Tan Phu District (Superseded), Ho Chi Minh City. As of the date of these consolidated financial statements, the Company has not received any notifications or official documents from the competent State authority to continue investing in the school project.

Additionally, the Company has mortgaged the land use rights for the school, ownership and use rights of the basement and mezzanine for parking, and the ground-floor commercial area of the Tan Huong Apartment Project to secure loans (Details in Note 5.22).

- (ii) Chuong Duong Home Social Housing Project is a social housing development located in Thu Duc Ward, Ho Chi Minh City.

5.15 Deferred income tax assets and liabilities

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
a) Deferred income tax assets		
Deferred income tax assets relate to temporary deductible differences	4,507,780,049	520,589,499
Total deferred income tax assets	4,507,780,049	520,589,499
In which,		
Corporate income tax rate to determine deferred income tax assets	20%	20%
b) Deferred income tax liabilities		
Deferred income tax liabilities relate to temporary taxable differences	2,221,024,198	2,268,889,504
Total deferred income tax liabilities	2,221,024,198	2,268,889,504
In which,		
Corporate income tax rate to determine deferred income tax liabilities	20%	20%

For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.16 Trade payables

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Repayable amount	Book value	Repayable amount
a) Short-term	71,361,537,508	71,361,537,508	100,117,710,850	100,117,710,850
Kim Thanh Steel Co., Ltd	9,078,799,214	9,078,799,214	-	-
Fico-YTL Cement Sales and Marketing Co., Ltd	5,308,817,506	5,308,817,506	-	-
Others	56,973,920,788	56,973,920,788	100,117,710,850	100,117,710,850
b) Long-term	66,089,230,560	66,089,230,560	52,004,581,301	52,004,581,301
Industry Infrastructure Development and Construction JSC	4,683,380,197	4,683,380,197	16,618,288,648	16,618,288,648
Hde Engineering Consultants Corporation	2,430,147,623	2,430,147,623	1,990,328,846	1,990,328,846
Others	58,975,702,740	58,975,702,740	33,395,963,807	33,395,963,807
Total	137,450,768,068	137,450,768,068	152,122,292,151	152,122,292,151
<i>In which,</i>				
Short-term trade payables to related parties (details in Note 7.2)	6,014,387,765	6,014,387,765	12,113,725,786	12,113,725,786
Long-term trade payables to related parties (details in Note 7.2)	4,644,199,194	4,644,199,194	16,406,467,631	16,406,467,631

5.17 Prepayments from customers

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
a) Short-term	93,546,774,740	47,173,792,583
Customers who made advance payments to buy houses at the Chuong Duong Home Project	-	1,143,231,248
Uni-Vinafor Renewables Chau Duc Co., Ltd	3,182,299,581	10,793,009,100
Nam Viet Real Estate Investment Corporation	5,246,339,509	6,590,834,897
Customer deposits for the purchase of the Long Binh Tan Social Housing Project units	7,250,000,000	-
Petro Vietnam Technical Services Corporation	31,033,121,897	-
Others	46,835,013,753	28,646,717,338
b) Long-term	93,577,237,437	96,656,710,279
Customers who made advance payments to buy houses at the Chuong Duong Home Project	93,577,237,437	96,656,710,279
Total	187,124,012,177	143,830,502,862

5.18 Accrued expenses

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
a) Short-term	152,357,603,422	124,137,400,905
Accrued interests on borrowings, bonds	8,985,829,325	4,258,063,496
Accrued costs of projects	105,621,466,753	74,978,434,147
Accrued service expenses	113,400,000	302,356,331
Accrued costs of Project Chuong Duong Home that already recorded turnovers	18,905,776,370	25,996,392,540
Others accrued expenses	18,731,130,974	18,602,154,391
b) Long-term	30,000,000,000	30,000,000,000
Tan Huong Luxury Apartment Project and School in Phu Tho Hoa Ward, Ho Chi Minh City (i)	30,000,000,000	30,000,000,000
Total	182,357,603,422	154,137,400,905

- (i) The Company accrues the financial obligations to be paid related to the Tan Huong high-end apartment and school project in Phu Tho Hoa Ward, Ho Chi Minh City, as the competent State authority has not yet determined the specific value of the land use rights to calculate the financial obligations to be paid by the Company. The value of the accrual may change when the competent State authority issues notifications or documents determining the financial obligations to be paid.

At the same time, the Company has not yet received any notification or official document approving the continuation of investment in the school construction project, as the project has been proposed for conversion of its intended use from a lower secondary school to a preschool in accordance with the document issued by the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment (which has since been merged into the Ho Chi Minh City Department of Agriculture and Environment).

5.19 Other payables

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
a) Short-term	19,714,800,780	17,670,023,242
Surplus assets awaiting for solution	-	323,465,045
Trade union fees	1,046,165,975	869,597,410
Social insurance	1,846,940,346	1,909,114,798
Healthcare insurance	44,449,339	24,600,372
Unemployment insurance	29,313,743	12,165,271
Short-term payable deposits	705,800,000	130,500,000
Discount payables	1,944,022,014	2,425,143,142
Others short-term payables	14,098,109,363	11,975,437,204
b) Long-term	6,713,621,906	6,742,356,832
Long-term payable deposits	6,713,621,906	6,742,356,832
Total	26,428,422,686	24,412,380,074

5.20. Unearned revenues

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
a) Short-term	-	7,881,241,771
Unearned revenue from assets leases out	-	7,881,241,771
b) Long-term	152,667,727	152,667,727
Unearned revenue from assets leases out	152,667,727	152,667,727
Total	152,667,727	8,033,909,498

5.21 Provisions

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
a) Short-term	8,451,085,432	8,451,085,432
Provision for warranty of the Chuong Duong Home Project	8,451,085,432	8,432,854,738
Other short-term provision	-	18,230,694
b) Long-term	899,393,042	899,393,042
Provision for unemployment benefits	899,393,042	899,393,042
Total	9,350,478,474	9,350,478,474

For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.22 Loans and finance lease liabilities

a. Short-term

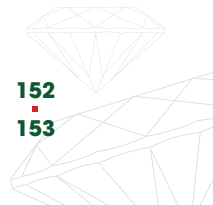
	31 Dec 2025 (VND)		In the year (VND)		01 Jan 2025 (VND)	
	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount
Short-term borrowings	750,266,050,185	750,266,050,185	1,112,523,430,852	1,204,568,858,141	842,311,477,474	842,311,477,474
JSCB for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch (i)	343,830,365,383	343,830,365,383	388,373,246,981	344,975,073,496	300,432,191,898	300,432,191,898
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Thu Duc City II Branch (ii)	316,516,572,959	316,516,572,959	582,925,288,884	579,283,239,389	312,874,523,464	312,874,523,464
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank (iii)	5,189,109,764	5,189,109,764	5,189,109,764	-	-	-
JSCB for Foreign Trade of Vietnam - Dong Dong Nai Branch (iv)	18,330,923,204	18,330,923,204	48,545,388,469	48,950,913,243	18,736,447,978	18,736,447,978
Vietnam Technological and Commercial JSB - Quang Trung Branch (v)	3,788,765,500	3,788,765,500	9,371,396,755	9,755,232,013	4,172,600,758	4,172,600,758
Chuong Duong E&C Co., Ltd.	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-	-
Chuong Duong Trading JSC	-	-	19,400,000,000	53,500,000,000	34,100,000,000	34,100,000,000
Borrowings from individuals for Chuong Duong Corporation (x)	56,133,713,376	56,133,713,376	41,811,000,000	150,778,000,000	165,100,713,376	165,100,713,376
Other lenders	1,476,599,999	1,476,599,999	11,907,999,999	17,326,400,000	6,895,000,000	6,895,000,000

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.22 Loans and finance lease liabilities (continued)

a. Short-term (continued)

	31 Dec 2025 (VND)		In the year (VND)		01 Jan 2025 (VND)	
	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount
Current portion of long-term borrowings	17,593,282,042	17,593,282,042	29,738,250,316	21,225,182,206	9,080,213,932	9,080,213,932
Construction Corporation No.1 JSC (vi)	10,715,890,742	10,715,890,742	10,921,728,580	7,126,051,770	6,920,213,932	6,920,213,932
BIDV - SUMI TRUST Leasing Company, Ltd (vii)	687,391,308	687,391,308	1,001,521,744	314,130,436	-	-
Chailease International Leasing Co., Ltd	199,999,992	199,999,992	199,999,992	-	-	-
Borrowings from individuals for Chuong Duong Corporation (x)	5,990,000,000	5,990,000,000	17,615,000,000	13,785,000,000	2,160,000,000	2,160,000,000
Total	767,859,332,227	767,859,332,227	1,142,261,681,168	1,225,794,040,347	851,391,691,406	851,391,691,406



For the year ended 31 December 2025

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

b. Long-term

	31 Dec 2025 (VND)		In the year (VND)		01 Jan 2025 (VND)	
	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount
Construction Corporation No.1 JSC (vii)	17,859,820,013	17,859,820,013	884,425,670	10,705,463,430	27,680,857,773	27,680,857,773
JSCB for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch (viii)	480,698,438,440	480,698,438,440	480,698,438,440	-	-	-
BIDV - SUMI TRUST Leasing Company., Ltd (vii)	1,718,478,256	1,718,478,256	2,720,000,000	1,001,521,744	-	-
Chailease International Leasing Co., Ltd (vii)	153,333,344	153,333,344	500,000,000	346,666,656	-	-
Issued bonds (ix)	110,950,000,000	110,950,000,000	-	-	110,950,000,000	110,950,000,000
Borrowings from individuals for Chuong Duong Corporation (x)	122,849,000,000	122,849,000,000	133,823,000,000	56,514,000,000	45,540,000,000	45,540,000,000
Total	734,229,070,053	734,229,070,053	618,625,864,110	68,567,651,830	184,170,857,773	184,170,857,773
<i>In which:</i>						
Borrowings from related parties (details in Note 7.2):	-	-	-	-	68,701,071,705	68,701,071,705

5. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

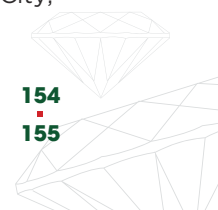
5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

- (i) Credit Limit Agreement No. 01/2025/378299/HĐTD dated 01 December 2025, with the Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch (“BIDV Dong Nai”).

Line of credit	: VND 450,000,000,000, including short-term loans and payment guarantees, other guarantees of the Company at BIDV Dong Nai arising from Credit Limit Agreement No. 01/2023/378299/HĐTD dated 31 October 2023;
Available period	: 12 months from the date of signing the Credit Limit Agreement, but not beyond 26 November 2026;
Loan term	: Not more than 6 months from the date of fund withdrawal;
Purpose of loan	: Supplementing working capital, issuing guarantees to serve construction and trade activities;
Interest rate	: Determined in each specific Credit Agreement
Security measures:	: Pledge of assets, property rights, and valuable papers owned by the Company at BIDV Dong Nai includes:
	» Transportation vehicles owned by the Company;
	» Land use rights located in Truong Tho Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City;
	» Land use rights relating to the school construction area and the commercial, service, and parking floor area of the Tan Huong High end Apartment Project in Tan Quy Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City;
	» Term deposit contracts opened at BIDV Dong Nai with a minimum value of VND 88,054,712,329;
	» Property rights (such as debt claims, receivables, materials, etc.) arising from construction and installation contracts for which BIDV Dong Nai has granted credit facilities.

- (ii) Credit Agreement No. 6100-LAV-202502454 dated 18 December 2025, with the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Thu Duc City Branch II (“Agribank Thu Duc”)

Line of credit	: VND 500,000,000,000, with a maximum loan balance of VND 400,000,000,000, including the loan balance of Credit Agreement No. 1940-LAV-202300261 dated 23 August 2023;
Available period	: From the signing date of the Agreement to the end of 24 September 2026;
Loan term	: Not more than 12 months from the date of fund withdrawal;
Purpose of loan	: Supplementing working capital for production and business activities in 2025 - 2026;
Interest rate	: Determined for each borrowing;
Security measures	: Pledge of assets and valuable papers owned by the Company at Agribank Thu Duc includes:
	» Term deposit contracts opened by the Company at Agribank Thu Duc II with a total value of VND 198,800,000,000;
	» Land use rights for the 3rd floor of the commercial and service works located at 328 Vo Van Kiet Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City;
	» Land use rights located in Truong Tho Ward, Ho Chi Minh City.



For the year ended 31 December 2025

5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(iii) Credit Facility Agreement No. 16/2025/HDTD/TTDT KHDNL8 dated 2 October 2025 with Tien Phong Commercial Joint Stock Bank (“TPBank”)

Line of credit	: VND 100,000,000,000, of which the maximum outstanding loan balance is VND 50,000,000,000.
Available period	: 12 months from the effective date of the Credit Agreement 12 months from the effective date of the Credit Agreement.
Loan term	: Not exceeding 9 months from the drawdown date.execution sector
Purpose of loan	: To supplement the Customer’s working capital for construction activities and to allow reimbursement disbursements in accordance with the Bank’s regulations.
Interest rate	: Based on the flexible interest rate specified in each individual loan agreement/promissory note.
Security measures	: Existing or future receivables arising from construction contracts with counterparties whose assigned receivables are not classified as overdue debts, non performing loans, or special mention loans at credit institutions.

(iv) Credit Facility Agreement No. 20250051/CTD/KHBB dated 30 June 2025 with the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Dong Dong Nai Branch (“Vietcombank Dong Dong Nai”).

Credit limit	: VND 20,000,000,000
Credit limit tenor	: 12 months from the effective date of the Credit Agreement
Loan tenor	: No more than 6 months from the day following the loan disbursement date for sectors including commerce, construction materials, and steel trading. No more than 9 months from the day following the loan disbursement date for the construction execution sector
Purpose of the loan	: To finance legitimate, reasonable, and valid short-term credit needs for construction work activities, excluding short-term needs for fixed asset investment activities
Interest rate	: Determined at the time of disbursement
Security/ Collateral	: Pledging, mortgaging assets, property rights, and valuable papers owned by the Company at Vietcombank Dong Dong Nai

- » Term deposit contract and all accrued interest at Vietcombank Dong Dong Nai with a value of VND 2,500,000,000;
- » Inventory, circulating goods, debt claims, property rights arising from commercial contracts valued at VND 25,000,000,000;
- » Property rights arising from Commercial Contract No. 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ dated 4 July 2023, between Chuong Duong Corporation and Petro Vietnam Technical Services Corporation.

5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(v) Credit Facility Agreement No. PDL20220033 dated 26 January 2022 and Amendment Appendix No. PDL20220033/PLHM-3232915 dated 10 June 2025 with Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Quang Trung Branch (“Techcombank Quang Trung”).

Available period	: Until 25 January 2022;
Line of credit	: VND 15,000,000,000
Loan term	: 12 months from 25 January 2022, as extended under the relevant contract addendum up to 10 June 2026.
Purpose of loan	: To finance legitimate, reasonable, and valid short-term credit needs for construction execution activities, excluding short-term needs related to fixed asset investment
Interest rate	: Determined at the time of loan disbursement
Collateral	The collateral consists of security agreements entered into prior to or concurrently with the execution of the loan agreement, which stipulate or give rise to the secured obligations, including obligations arising from the loan agreement.

(vi) Credit agreement for refinancing ADB loan No. 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC dated March 15, 2016, with Construction Corporation No 1 JSC

Loan amount	: USD 3,000,000
Loan term	: 15 years, including 5 years grace period
Purpose of loan	: To supplement working capital for production and business activities
Loan interest rate	: Average 6-month interest rate of major banks in USD as notified by ADB every 6 months
Form of loan security	: Land use rights and assets attached to the land of the 1st and 2nd floors of the Central Garden Service Trade Area

(vii) Finance leases comprise the following contracts:

Finance lease contract No. 21825000354/HĐCTTC dated 13 May 2025 with BIDV - Sumi Trust Financial Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch (“BSL”)

Leased asset	: 100% new Dahan tower crane, manufactured in 2025, origin China; lease asset value is VND 3,400,000,000 (inclusive of VAT)
Principal liability	: VND 2,720,000,000, net of prepaid lease amount of VND 680,000,000. Security deposit VND 170,000,000
Lease term	: 48 months, with expected expiry date of 04 June 2029
Repayment schedule	: Monthly principal and interest payments
Lease interest rate	: Reference rate plus margin, adjusted every 3 months; overdue interest equals 150% of the lease interest rate; late payment interest is 10%
Buyback price	: VND 34,000,000

Finance lease agreement No. F250460502 dated 29 April 2025 with Chailease International Financial Leasing Co., Ltd.:

Leased asset	: Bruco-brand shot blasting and H-beam cleaning machine; lease asset value: VND 500,000,000 (inclusive of VAT)
Lease term	: 24 months, with an expected expiry date of 25 April 2027
Principal and interest repayment schedule	: Monthly
Lease interest rate	: Reference rate plus margin, adjusted every 3 months; overdue interest rate is 150% of the lease rate; late payment interest rate is 10%
Buyout price	: VND 15,000,000

For the year ended 31 December 2025

5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

Additional information on lease liabilities

Terms	31 December 2025 (VND)			01 January 2025(VND)		
	Total finance lease payments	Interest	Principal	Total finance lease payments	Interest	Principal
01 year and below	1,104,070,124	213,345,480	890,724,644	-	-	-
From 01 year to less than 05 years	1,969,369,292	200,891,035	1,768,478,257	576,960,559	128,085,559	448,875,000
Total	3,073,439,416	414,236,515	2,659,202,901	576,960,559	128,085,559	448,875,000

(viii) Long-term loan agreement with the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Nai Branch (“BIDV Dong Nai”), Agreement No. 01/2024/23058363/HĐTD dated 08 October 2024, and Appendix No. 01.1/2024/23058363/VBSĐHĐTD dated 22 January 2025.

Credit limit	:	VND 750,000,000,000, not exceeding 59.67% of the total investment capital of the project
Facility term	:	84 months from the day following the first disbursement date
Purpose of loan	:	To finance reasonable investment costs for project implementation
Interest rate	:	Floating rate determined at the time of disbursement, adjusted every 6 months
Collaterals	:	<p>All assets formed from the loan capital (including existing and future assets financed under the project credit facility provided by BIDV, where the formation costs are part of the total investment capital and/or the approved cost categories of the project), including but not limited to:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Land use rights for areas eligible for mortgage; + Ownership rights to assets attached to land; + Machinery, equipment, and movables under the project; + Project-derived property rights. <p>Prior to project handover and issuance of Land Use Rights Certificates, and when future assets are not yet eligible for mortgage under applicable laws:</p> <ul style="list-style-type: none"> + All assets and property rights related to the project that meet legal and BIDV requirements for collateral + BIDV Dong Nai and the borrower shall enter into a mortgage agreement covering all future assets of the project as supplementary collateral + After issuance of Land Use Rights Certificates, and when future assets become eligible for mortgage under applicable laws for the entire project area: Collateral shall include land use rights and future assets for the eligible project area <p>Founding shareholders, including Chuong Duong Corporation, Asia Design & Construction Co., Ltd., and Dinh Viet Construction Investment Joint Stock Company, have pledged their entire capital contributions in Chuong Duong Homeland Joint Stock Company under capital contribution pledge agreements to secure the above-mentioned loan.</p>

5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(ix) The issued bond information is as follows:

	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Amount	Interest rate	Maturity	Amount	Interest rate	Maturity
Face value of issued bonds	110,950,000,000	11% p.a	60 months	110,950,000,000	11% p.a	36 months

Terms and conditions of issued bonds are as follows:

Bond code	: CDCH2124001
Issue date	: 26 November 2021
Bond face value	: VND 100,000 per bond
Quantity of bonds issued	: 1,119,500 bonds
Quantity of bonds outstanding as of 31 December 2025	: 1,109,500 bonds
Class of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured by assets
Fixed interest rate	: 11% p.a
Interest payment period	: Every 6 months from the date of issuance
Interest payment date	: Periodically every 6 months from the date of issuance
Total issued value	: VND 300,000,000,000, equivalent to 3,000,000 bonds
Total actual proceeds from bond issuance	: VND 111,950,000,000, equivalent to 1,119,500 bonds
Purpose of Bond Proceeds	: Investment in the construction of commercial centers and training facilities at the Chuong Duong Home and Tân Hương Social Housing Project, supplementing capital for construction activities, and other business activities
Bond repurchase terms	: - After 12 months from the date of issuance, the Company has the right to repurchase the issued bonds; - After 24 months from the date of issuance, bondholders have the right to request the Company to repurchase the bonds they own. The Company is obligated to repurchase the bonds from bondholders exercising this right, and the total number of bonds repurchased before maturity shall not exceed 50% of the issued bonds.
Secured assets	: The assets owned by the Company used to secure bond issuance are as follows: -The office building at Vo Van Kiet, with a scale of 10 floors, 1 basement, total floor area of 360 m2, and basement area of 1,000 m2; 50% of the outstanding shares of Construction Project 525 Joint Stock Company.
Details of the amount used from the bond issuance as follows	: - Supplementing capital for construction activities: VND 3,752,121,780; - Other business activities (including deposits, payments for land use rights transfer in Ba Diem Commune, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City; material trade business activities; other business activities such as VAT payment, personal income tax, and other costs...): VND 108,197,878,220.

According to Resolution No. 159/NQ-NSHTP dated 15 November 2024, of the Bondholders' Meeting of Chuong Duong Corporation (code CDCH2124001), the bond's term have been extended from 36 months to 60 months. Accordingly, the maturity date has been adjusted from 26 November 2024, to 26 November 2026. The terms of the bond issuance remain unchanged.

For the year ended 31 December 2025

5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(x) Pursuant to Resolution No. 106/NQ-HĐQT dated 10 June 2024 of the Board of Directors of Chuong Duong Corporation, the Company was approved to raise funds through individual lenders for the purposes of supplementing short-term working capital, covering project implementation costs, and financing other long-term investments. Details of borrowings from individuals are as follows:

As at 31 December 2025 (VND)

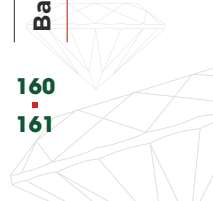
Lenders	Short-term	Current portion of long-term	Long-term	Reference number and date of borrowing agreements	Interest rate p.a	Maturity	Collaterals
Ms. Doan Nguyen Yen Linh	3,184,713,376	-	-	09/2024/CDC-DNYL dated 27 September 2024	8.9%	12 months	
Mr. Khong Trung Kien	9,853,000,000	-	-	03/2024/HDVV/CDC-KTK dated 26 July 2024	8.9%	12 months	
Ms. Nguyen Thi Hong Oanh	2,833,000,000	-	-	04/2024/HDVV/CDC-DVS dated 26 July 2024	8.9%	12 months	
Ms. Nguyen Thi Hong Oanh	-	610,000,000	14,610,000,000	13/2024/CDC-NTHO dated 24 October 2024	8.9%	60 months	
Mr. Tran Phu Soai	-	720,000,000	14,560,000,000	13/2024/CDC-TPS dated 29 October 2024	8.9%	60 months	
Mr. Tran Duc Do	-	720,000,000	14,560,000,000	14/2024/CDC-TDD dated 24 October 2024	8.9%	60 months	
Mr. Nguyen Thanh Cong	12,959,000,000	-	-	Contract 01/2025/HDVV/CDC-NTC dated 18 May 2025	8.9%	12 months	No collaterals
Ms. Vo Thi Hong Hanh	-	720,000,000	15,920,000,000	01/2025/HDVV/CDC-VTHH dated 26 May 2025	8.9%	60 months	
Ms. Truong Chau Ai	-	790,000,000	13,850,000,000	02/2025/HDVV/CDC-TCA dated 28 May 2025	8.9%	60 months	
Ms. Do Ngoc Trang	-	720,000,000	13,920,000,000	03/2025/HDVV/CDC-DNT dated 27 May 2025	8.9%	60 months	
Mr. Do Hong Duc	-	720,000,000	13,420,000,000	04/2025/HDVV/CDC-DHD dated 28 May 2025	8.9%	60 months	
Ms. Vu Thi Hong	-	720,000,000	15,420,000,000	05/2025/HDVV/CDC-VTH dated 26 May 2025	8.9%	60 months	
Mr. Nguyen Ngoc Trieu	11,660,000,000	-	-	10/2025/HDVV/CDC-NNT dated 18 June 2025	8.9%	12 months	
Mr. To Minh Tai	-	270,000,000	6,589,000,000	04/2025/HDVV/CDC-TMT dated 25 August 2025	8.9%	60 months	
Ms. Van Thi Hong Diep	16,544,000,000	-	-	06/2025/HDVV/CDC-VTHD dated 11 July 2025			
Tổng	56,133,713,376	5,990,000,000	122,849,000,000				

5.23 Owners' equity

a. Equity reconciliation schedule

Unit: VND

	Contributed capital	Capital surplus	Development and investment funds	Undistributed profit after tax	Non-controlling interests	Total
Balance as at 01 January 2023	219,887,160,000	14,318,909,600	7,929,219,555	68,328,481,136	27,850,708,628	338,314,478,919
Net profit for the previous year	-	-	-	24,047,538,422	(722,035,756)	23,325,502,666
Appropriation to Bonus welfare fund	-	-	-	(1,007,000,000)	-	(1,007,000,000)
Dividends paid by the subsidiaries	-	-	-	-	(407,338,200)	(407,338,200)
Paid-in capital by non-controlling interests	-	-	-	-	130,000,000,000	130,000,000,000
Loss of control in subsidiaries	-	-	(806,245,087)	(8,585,351,690)	(24,414,565,208)	(33,806,161,985)
Other changes	-	-	-	99,158,945	-	99,158,945
Balance as at 31 December 2023	219,887,160,000	14,318,909,600	7,122,974,468	82,882,826,813	132,306,769,464	456,518,640,345
Balance as at 01 January 2024	219,887,160,000	14,318,909,600	7,122,974,468	82,882,826,813	132,306,769,464	456,518,640,345
Net profit for the current year	-	-	-	15,278,980,030	367,964,026	15,646,944,056
Charter capital increase during the year (i)	219,887,160,000	21,988,716,000	-	-	94,484,000,000	336,359,876,000
Cost of charter capital increase (i)	-	(563,100,000)	-	-	-	(563,100,000)
Appropriation to Bonus welfare fund (ii)	-	-	-	(1,054,000,000)	-	(1,054,000,000)
Issuance of bonus shares to existing shareholders (iii)	87,952,290,000	(14,318,909,600)	-	(73,633,380,400)	-	-
Change in ownership interest without loss of control over the subsidiary	-	-	-	(12,482,579,172)	12,482,579,172	-
Other changes	-	-	-	3,130,494,017	(2,835,555,862)	294,938,155
Balance as at 31 December 2025	527,726,610,000	21,425,616,000	7,122,974,468	14,122,341,288	236,805,756,800	807,203,298,556



For the year ended 31 December 2025

5.23 Owners' equity (Continued)

(i) The Company increased its charter capital through a rights offering to existing shareholders in accordance with Resolution No. 80/NQ ĐHĐCĐ dated 15 April 2024 of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders. The number of additional shares issued was 21,988,716 shares at an issuance price of VND 11,000 per share.

(ii) The Company appropriated the Bonus and Welfare Fund at a rate of 5% of profit after corporate income tax for the year 2024 in accordance with Resolution No. 72/NQ/ĐHĐCĐ dated 12 June 2025 of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

(iii) The Company increased its charter capital through a bonus share issuance to existing shareholders pursuant to Resolution No. 125/NQ ĐHĐCĐ dated 17 September 2025 of the General Meeting of Shareholders. The number of additional shares issued was 8,795,486 shares. The capital sources used for the issuance included undistributed profit after tax of VND 73,633,380,400 and share premium of VND 14,318,909,600.

b. Details of owners' equity

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Construction Corporation No.1 JSC	-	52,266,870,000
Ms. Nguyen Thi Trang	30,000,000,000	-
Mr. Phung Khanh Ly	29,687,600,000	6,318,000,000
Mr. Nguyen Viet Binh	26,340,000,000	-
Other shareholders	441,699,010,000	161,302,290,000
Total	527,726,610,000	219,887,160,000

c. Capital transactions with owners and dividends

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Shareholders' capital		
As at the beginning of the year	219,887,160,000	219,887,160,000
Additions of legal capital in the year	307,839,450,000	-
Deductions of legal capital in the year	-	-
As at the end of the year	527,726,610,000	219,887,160,000
Dividends payable	-	-

d. Shares

	31 December 2025 (Shares)	01 January 2025 (Shares)
Quantity of registered shares	52,772,661	21,988,716
Quantity of shares publicly offered	52,772,661	21,988,716
Common shares	52,772,661	21,988,716
Outstanding shares	52,772,661	21,988,716
Common shares	52,772,661	21,988,716
<i>Par value of outstanding shares (VND per share)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

e. Funds

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Development and investment funds	7,122,974,468	7,122,974,468
Total	7,122,974,468	7,122,974,468

5.24 Consolidated off consolidated Balance Sheet Items

a. Operating leases

As of the date of these consolidated financial statements, the Company signed a contract to lease back land and infrastructure in Bien Hoa 1 Industrial Park and the related contract appendices. Accordingly, the Company will pay the land lease and infrastructure use fees as specified in the contract until 31 December 2025. From 01 January 2026, the land lease fees will be adjusted according to State regulations.

6. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

6.1 Net revenues from sales and services rendered

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Revenue from construction contracts	141,875,788,978	213,678,484,338
Revenue from goods and merchandises	974,787,417,111	863,361,091,272
Revenue from leasing out and trading of real estates (i)	11,851,031,222	21,159,007,219
Revenue from services rendered (i)	111,474,757,802	70,579,570,508
Total	1,239,988,995,113	1,168,778,153,337
<i>In which,</i> Revenue from related parties (details in Note 7.2)	564,958,202	

(i) In which, revenue related to investment properties, including rental income and income from related services, amounted to VND 28,832,833,126.

6.2 Cost of goods sold

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Cost of construction contracts	141,447,732,903	224,984,793,188
Cost of goods and merchandises sold	947,274,377,926	866,574,056,100
Cost of leased out assets and real estates sold (i)	10,622,580,281	(20,360,174,789)
Cost of services rendered (i)	90,560,064,819	29,492,798,990
Total	1,189,904,755,929	1,100,691,473,489

(i) In which, corresponding cost of revenue related to investment properties, including the cost of rental activities and other service-related operations, amounted to VND 20,260,718,740.

For the year ended 31 December 2025

6.3 Financial income

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Bank and loan interest	19,090,448,597	24,256,667,726
Gains on sales of financial investments	15,597,499,803	-
Income from instalment sales, payment discount	-	807,658,166
Profits, dividends received	6,000	-
Gains on stock trading	18,176,500,000	12,758,000,000
Total	52,864,454,400	37,822,325,892
In which, Financial income with related parties (details in Note 7.2):	1,260,772,170	-

6.4 Financial expenses

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Interest expenses	57,515,298,477	60,765,723,085
(Reversal of)/Allowances for devaluation of financial investments	(6,220,000)	479,720,277
Realized losses on foreign exchange rates	1,002,105,322	1,710,079,172
Unrealized losses on foreign exchange rates	98,585,498	104,273,121
Loss of control in a subsidiary	-	1,146,649,535
Loss from securities trading	586,784,764	-
Other financial expenses	52,512,468	-
Total	59,249,066,529	64,206,445,190
In which: Financial expenses with related parties (details in Note 7.2)	74,066,713	2,947,855,257

6.5 Selling expenses

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Employee expenses	123,061,335	909,224,087
Outsourcing expenses	4,320,000	24,912,949
Other cash expenses	-	338,060,026
Other administrative expenses	-	200,000,000
Total	127,381,335	1,472,197,062

6.6 General administrative expenses

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Employee expenses	18,777,917,583	20,776,856,652
Materials expenses	-	28,537,857
Office supplies expenses	800,183,637	986,079,727
Amortization and depreciation expenses	774,712,836	1,654,113,662
Charges and fee	427,092,739	1,540,273,866
Setting up/(Reversal) of allowances for bad debts	(933,824,124)	5,208,131,259
Outsourcing expenses	1,278,160,983	3,160,196,500
Other cash expenses	5,356,697,565	5,135,142,481
Total	26,480,941,219	38,489,332,004

6.7 Profit from other activities

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Other income		
Sales and liquidation of fixed assets	1,887,916,718	-
Penalties charged in accordance with economic contracts	-	7,116,000,915
Income from support for customers at the Project	220,000,000	325,000,000
Debt settlement	199,849,040	-
Others	209,819,311	1,697,201,689
Total	2,517,585,069	9,138,202,604
Other expenses		
Contractual penalties under economic agreements	158,525,162	29,000,000
Administrative penalty expenses	663,085,108	88,830,191
Others	837,510,845	878,619,953
Total	1,659,121,115	996,450,144
Other profits	858,463,954	8,141,752,460

6.8 Current corporate income tax expense

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Corporate income tax expenses calculated on current year taxable income	9,210,175,164	6,370,377,061
Adjustment of corporate income tax expenses in respect of previous periods to current year	-	(134,928,494)
Total	9,210,175,164	6,235,448,567

For the year ended 31 December 2025

6.9 Deferred corporate income tax expenses

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Deferred corporate income tax income arising from deductible temporary differences	(3,969,540,732)	(512,529,537)
Deferred corporate income tax income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(65,515,124)	(17,376,426,364)
Total	(4,035,055,856)	(17,888,955,901)

6.10 Basic earnings per share and Diluted earnings per share

a. Basic earnings per share

	Year 2025	Year 2024 (Restated) (ii)
Profits after corporate income tax (VND)	15,278,980,030	24,047,538,422
Adjustment for	-	(1,054,000,000)
<i>Adjustments for appropriation of bonus welfare fund</i>	-	(1,054,000,000)
Profits attributable to shareholders holding common shares of the Parent Company (VND)	15,278,980,030	22,993,538,422
Weighted average number of common shares outstanding for the year (shares) (i)	43,194,015	21,988,716
Basic earnings per share (VND per share)	354	1,046

b. Diluted earnings per share

	Year 2025	Year 2024 (Restated) (ii)
Profits after corporate income tax (VND)	15,278,980,030	24,047,538,422
Adjustment for	-	(1,054,000,000)
<i>Adjustments for appropriation of bonus welfare fund</i>	-	(1,054,000,000)
Profits or losses attributable to shareholders holding common shares of the Parent Company (VND)	15,278,980,030	22,993,538,422
Weighted average number of common shares outstanding for the period (shares) (i)	43,194,015	21,988,716
Common shares expected to be additionally issued (ii)	52,772,918	21,988,716
Diluted earnings per share	159	523

(i) As at the date of the consolidated financial statements, the Company has not been able to reliably estimate the amount of profit for the financial year ended 31 December 2025 that may be allocated to the bonus and welfare fund. If the Company makes an appropriation to the bonus and welfare fund for the financial year ended 31 December 2025, net profit attributable to the shareholders of the parent company, as well as basic and diluted earnings per share, would decrease accordingly.

6.10 Basic earnings per share and Diluted earnings per share (Continued)

- (ii) Basic and diluted earnings per share for the financial year ended 31 December 2024 have been restated due to the determination of the appropriation to the bonus and welfare fund, which is deducted from profit attributable to ordinary shareholders of the parent company in accordance with Resolution No. 72/NQ ĐHĐCĐ dated 12 June 2025 of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders. Accordingly, details of the changes are as follows:

Basic earnings per share

	Stated figures	Restated figures	Difference
Profits after corporate income tax (VND)	24,047,538,422	24,047,538,422	-
Adjustments for (VND)	-	(1,054,000,000)	(1,054,000,000)
<i>Appropriation of bonus welfare fund (VND)</i>	-	<i>(1,054,000,000)</i>	<i>(1,054,000,000)</i>
Profits or losses attributable to shareholders holding common shares (VND) (i)	24,047,538,422	22,993,538,422	(1,054,000,000)
Weighted average number of common shares outstanding for the period (shares)	21,988,716	21,988,716	-
Basic earnings per shares (VND per share)	1,094	1,046	(48)

Diluted earnings per share

	Year 2024 – Stated figures	Year 2024 – Restated figures	Year 2024 – Difference
Profits after corporate income tax (VND)	24,047,538,422	24,047,538,422	-
Adjustments for (VND)	-	(1,054,000,000)	(1,054,000,000)
<i>Appropriation of bonus welfare fund (VND)</i>	-	<i>(1,054,000,000)</i>	<i>(1,054,000,000)</i>
Profits or losses attributable to shareholders holding common shares (VND) (i)	24,047,538,422	22,993,538,422	(1,054,000,000)
Weighted average number of common shares outstanding for the period (shares)	21,988,716	21,988,716	-
Common shares expected to be additionally issued	21,988,716	21,988,716	-
Diluted earnings per share (VND per share)	547	523	(24)

- (iii) The Company intends to carry out a public share issuance to increase its charter capital, with a total of 52,772,918 shares expected to be issued. Details are disclosed in Note 7.1.

6.11 Production and business expenses by factors

	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Raw material expenses	64,996,730,077	201,842,302,651
Employee expenses	48,853,376,990	39,915,377,571
Depreciation, amortization	5,810,084,260	8,389,910,350
Setting up allowances for doubtful debts	(664,909,593)	2,358,575,385
Outsourcing expenses	225,598,942,452	133,876,928,525
Other cash expenses	15,129,283,458	24,576,157,866
Total	359,723,507,644	410,959,252,348

For the year ended 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION**7.1 Commitments, contingencies and other financial information****a. Commitments****a.1 Operating commitment (for lessor)**

As of 31 December 2025, the Company has non-cancellable operating lease commitments including renting of warehouse. Amounts of minimum lease payments under noncancellable operating leases as follows:

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
01 year and below	15,366,097,036	17,024,559,196
From 01 year to less than 05 years	21,281,204,065	9,049,408,749
Over 5 years	16,934,400,000	7,363,636,344
Total	53,581,701,101	33,437,604,289

a.2 Commitment to increase charter capital

Pursuant to Resolution No. 125/NQ ĐHCĐ dated 17 September 2025 of the General Meeting of Shareholders, the Company plans to conduct a public share offering with a total of 52,772,918 shares at an offering price of VND 10,000 per share. The expected implementation period is from April to May 2026. As at the date of preparation of the consolidated financial statements, the Company has received the Certificate of Registration for Public Share Offering No. 44/GCN UBCK dated 04 March 2026 and is in the process of carrying out this share issuance.

b. Information on lawsuits**b.1. Lawsuit against Ton Duc Thang University**

On 15 February 2022, the Company filed a lawsuit against Ton Duc Thang University at the People's Court of District 7, Ho Chi Minh City, regarding the resolution of an economic contract dispute. In the lawsuit, the Company requested that the People's Court of District 7, Ho Chi Minh City, require Ton Duc Thang University to repay a total amount of VND 4,307,246,285, including the principal debt of VND 3,845,755,611 and overdue interest of VND 461,490,674. As of the date of this consolidated financial report, the lawsuit is being handled by the People's Court of District 7, Ho Chi Minh City, and therefore, the outcome of the lawsuit and its potential impacts (if any) have not been recognized in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

b.2. Lawsuit against Hau Giang Pineapple JSC

On 22 November 2022, the Company filed a lawsuit against Hau Giang Pineapple JSC at the People's Court of Vi Thanh City, Hau Giang Province, regarding the resolution of a construction contract dispute. According to Decision No. 02/2023/QĐST-KDTM dated 8 February 2023, of the People's Court of Vi Thanh City, Hau Giang Province, the court ruled that Hau Giang Pineapple JSC must pay the Company a total amount of VND 11,578,845,490, including the principal debt of VND 8,478,845,490 and interest of VND 3,100,000,000. According to the Minutes of Seizure and Disposal of Assets dated 22 August 2024, the competent State authorities have seized assets owned and used by Hau Giang Pineapple JSC to auction and sell the assets. As of the date of these consolidated financial statements, the asset auction process is ongoing.

7.2 Information of related parties

List of related parties of the Company are as follows:

NO.	Related parties	Relationship
1	Construction Corporation No.1 JSC	Investor with significant influence (until 25 July 2025)
2	Civil Engineering Construction No.525 JSC	Associate
3	Chuong Duong Trading JSC	Associate
4	Nam Viet Tower JSC	Associate
5	Chuong Duong Homeland - Da Nang JSC	Associate
6	Members from the Board of Directors, Internal Audit Committee, Board of Management, other executives, and close members within the families of these persons	Significant influence

a. Remuneration of the Boards of Directors, Audit Committee, Management, and other executives

Related parties	Nature of transactions	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Members from the Board of Directors, Audit Committee, and the Board of Management, and others	Income from salaries, bonus, remuneration, and other sources	5,787,000,000	5,508,920,000

Remuneration of the Board of Directors and executives

Name	Position	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	135,000,000	145,000,000
Mr. Van Minh Hoang	Member of the Board of Directors	90,000,000	120,000,000
Mr. Tran Mai Cuong	Former member of the Board of Directors	90,000,000	120,000,000
Mr. Nguyen Chi Tung	Former member of the Board of Directors	-	-
Mr. Nguyen Hoai Nam	Former member of the Board of Directors	90,000,000	120,000,000
Mr. Dao Van Son	Member of the Board of Directors	90,000,000	55,000,000
Mr. Doan Thanh Tung	The person in charge of corporate governance	45,000,000	60,000,000
Total		540,000,000	620,000,000

Remuneration of Audit Committee

Name	Position	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Mr. Nguyen Hoai Nam	Former Head of Audit Committee	-	-
Mr. Dao Van Son	Member of Audit Committee	-	-
Mr. Nguyen Chi Tung	Former member of Audit Committee	-	-
Total		-	-

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)**Salaries of the Boards of Directors, Management and executives**

Name	Position	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	1,320,000,000	1,300,000,000
Mr. Robert James Field McPhail	Member of the Board of Directors cum Head of Audit Committee	-	-
Ms. Vu Linh Chi	Member of the Board of Directors	250,000,000	-
Mr. Nguyen Hoai Nam	Former Independent member of the Board of Directors cum Head of Audit Committee	200,000,000	431,143,000
Mr. Van Minh Hoang	General Director	1,150,000,000	1,136,086,000
Mr. Pham Si Nhu Nhien	Deputy General Director	660,000,000	648,913,000
Mr. Mai Xuan Chiem	Deputy General Director	710,000,000	632,000,000
Mr. Le Anh Trung	Deputy General Director	550,000,000	200,000,000
Mr. Doan Thanh Tung	The person in charge of corporate governance	407,000,000	445,778,000
Total		5,247,000,000	4,793,920,000

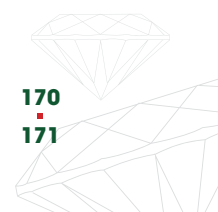
b. Related parties' transactions

Related parties	Nature of transaction	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Purchasing		11,349,996,592	-
Chuong Duong Trading JSC	Goods and services	11,349,996,592	-
Selling		564,958,202	-
Civil Engineering Construction No.525 JSC	Goods and services	564,958,202	-

7.2 Information of related parties (Continued)

b. Related parties' transactions (continued)

Related parties	Nature of transaction	Year 2025 (VND)	Year 2024 (VND)
Disbursement of loan principal		30,500,000,000	-
Chuong Duong Trading JSC		30,500,000,000	-
Receipt of principal repayment on loan disbursements		30,500,000,000	-
Chuong Duong Trading JSC		30,500,000,000	-
Receipt of loan principal proceeds		17,900,000,000	-
Chuong Duong Trading JSC		17,900,000,000	-
Principal on borrowings paid		52,000,000,000	6,612,540,534
Construction Corporation No.1 JSC	(i)	-	6,612,540,534
Chuong Duong Trading JSC		52,000,000,000	-
Financial income		1,260,772,170	-
Chuong Duong Trading JSC	Interest income	1,260,772,170	-
Financial expenses		74,066,713	2,947,855,257
Construction Corporation No.1 JSC		-	2,947,855,257
Chuong Duong Trading JSC	Interest expense	74,066,713	-
Other transactions		239,570,000	-
Chuong Duong Trading JSC	Payment on behalf	101,600,000	-
Chuong Duong Homeland - Da Nang JSC	Payment on behalf	137,970,000	-



For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)

c. Related party balances

Related party	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Short-term receivables from customers	4,574,188,403	93,500,000
Construction Corporation No.1 JSC	(i)	93,500,000
Civil Engineering Construction No.525 JSC	4,317,419,153	-
Chuong Duong Trading JSC	256,769,250	-
Prepayments to sellers in short-term	62,397,551,993	1,064,234,826
Chuong Duong Trading JSC	55,920,198,949	1,064,234,826
Chuong Duong Number One Co., Ltd.	6,477,353,044	-
Other short-term receivables	3,342,337,026	2,592,242,026
Civil Engineering Construction No.525 JSC	1,031,161,800	1,031,161,800
Chuong Duong Trading JSC	2,110,591,226	1,561,080,226
Chuong Duong Homeland - Da Nang JSC	200,584,000	-
Short-term trade payables	6,014,387,765	12,113,725,786
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	5.661.993.863	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	351.457.349	351.457.349
Long-term trade payables	4,644,199,194	16,406,467,631
Civil Engineering Construction No.525 JSC	4,644,199,194	936,553
Chuong Duong Trading JSC	-	11,761,331,884
Nam Viet Tower JSC	-	4,644,199,194
Borrowings and finance lease liabilities	-	68,701,071,705
Construction Corporation No.1 JSC	(i)	34,601,071,705
Chuong Duong Trading JSC	-	34,100,000,000

(i) These entities are no longer considered related parties as at the reporting date.

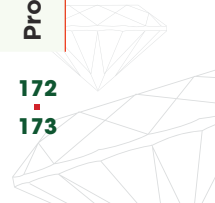
7.3 Segment reports

The Company's Board of Directors has determined that the Company's management decisions are based on the types of services rendered by the Company. Furthermore, the risks and returns of the types of services rendered by the Company vary significantly and impact the Company's financial performance for the year ended. Therefore, the Company prepares the primary segment report based on business areas, including sales of goods, rendering of services, construction, and real estate. On the other hand, the assets and liabilities of each segment are not presented by the Company as they are used collectively for all business areas in which the Company operates. The Company does not prepare secondary segment reports by geographic areas because the Company operates only within the territory of Vietnam.

7.3 Segment reports (Continued)

The primary segment report in accordance with business areas for the year ended 31 December 2025

	Goods and merchandise (VND)	Services rendered (VND)	Construction (VND)	Real estate and properties (VND)	Total (VND)
Revenue					
From external customers	974,787,417,111	111,474,757,802	141,875,788,978	11,851,031,222	1,239,988,995,113
Intersegment sales	6,646,201,923	1,059,464,144	244,555,678,056	-	252,261,344,123
Elimination	(6,646,201,923)	(1,059,464,144)	(244,555,678,056)	-	(252,261,344,123)
Grand total	974,787,417,111	111,474,757,802	141,875,788,978	11,851,031,222	1,239,988,995,113
Cost of goods sold and services rendered	947,274,377,926	90,560,064,819	141,447,732,903	10,622,580,281	1,189,904,755,929
Segment result	27,513,039,185	20,914,692,983	428,056,075	1,228,450,941	50,084,239,184
Non-allocation expenses					(25,749,858,600)
Earnings before income tax, financial income, financial expenses					24,334,380,584
Financial income					52,864,454,400
Financial expenses					(59,249,066,529)
Shares of loss from associates					2,872,294,909
Profit before tax					20,822,063,364
Current corporate income tax					(9,210,175,164)
Deferred corporate income tax expense					4,035,055,856
Profit after tax for the year					15,646,944,056



For the year ended 31 December 2025

7.3 Segment reports (Continued)

The primary segment report in accordance with business areas for the year ended 31 December 2024

	Goods and merchandise (VND)	Services rendered (VND)	Construction (VND)	Real estate and properties (VND)	Total (VND)
Revenue					
From external customers	863,361,091,272	70,579,570,508	213,678,484,338	21,159,007,219	1,168,778,153,337
Intersegment sales	7,943,238,494	13,931,547,230	100,303,560,831	-	122,178,346,555
Elimination	(7,943,238,494)	(13,931,547,230)	(100,303,560,831)	-	(122,178,346,555)
Grand total	863,361,091,272	70,579,570,508	213,678,484,338	21,159,007,219	1,168,778,153,337
Cost of goods sold and services rendered	866,574,056,100	29,492,798,990	224,984,793,188	(20,360,174,789)	1,100,691,473,489
Segment result	(3,212,964,828)	41,086,771,518	(11,306,308,850)	41,519,182,008	68,086,679,848
Non-allocation expenses					(31,819,776,606)
Earnings before income tax, financial income, financial expenses					36,266,903,242
Financial income					37,822,325,892
Financial expenses					(64,206,445,190)
Shares of loss from associates					1,789,211,388
Profit before tax					11,671,995,332
Current corporate income tax					(6,235,448,567)
Deferred corporate income tax expense					17,888,955,901
Profit after tax for the period					23,325,502,666

7.4 Comparative figures

Comparative figures on the consolidated financial statements are the figures on the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024, audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT.



Cao Thị Thanh Hieu
Preparer



Huynh Hoang Hoai Han
Chief Accountant




Van Minh Hoang
General Director
Ho Chi Minh City, 28 March 2026

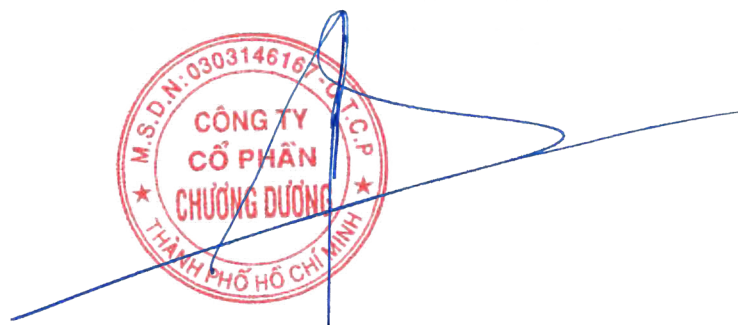


ANNUAL REPORT 2025

CHUONG DUONG CORPORATION

Ho Chi Minh City, 17 April 2026


LEGAL REPRESENTATIVE




CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Ngọc Bền

CHUONG DUONG CORPORATION

 328 Vo Van Kiet, Cau Ong Lanh
Ward, Ho Chi Minh City

 (84.28) 3836 7734

 www.chuongduongcorp.vn