



EST.  1975

**CHUONG DUONG CORP.**

# TÀI LIỆU

Đại Hội Cổ Đông  
Thường niên

 [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)

 (028) 38367734

 [info@cdcorp.vn](mailto:info@cdcorp.vn)

20  
26



# MỤC LỤC

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



# CHƯƠNG TRÌNH

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

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

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

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

## I ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG

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

## II KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2025

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

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

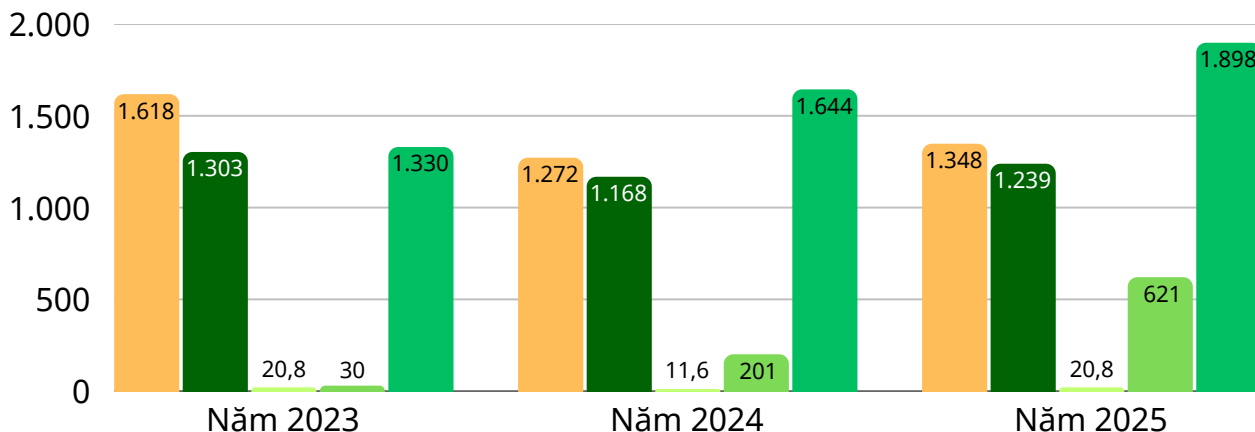
*Đơn vị: tỷ đồng.*

## III BIỂU ĐỒ SO SÁNH VỚI CÁC NĂM TRƯỚC

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

*Đơn vị: tỷ đồng.*

● Thu hồi vốn



## IV ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

### 1. Hoạt Động Xây Lấp

#### a. Công tác tiếp thị đấu thầu

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

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

#### b. Công tác quản lý dự án

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

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



- **Nhóm đã hoàn thành thi công:** đang quyết toán hoặc thu hồi công nợ: gồm các gói tại Long Bình Tân (phần cọc và hầm), Trụ sở Cục QLTT An Giang, 99 căn 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:** gồm các block A, B, C dự án Long Bình Tân; gói 24 căn Phan Thiết; Trường mầm non Vĩnh Trường; các trạm và tuyến ống Ô Môn. Công tác tổ chức thi công được tăng cường nhằm đảm bảo tiến độ và kế hoạch thanh toán từng đợt.
- **Nhóm tạm ngưng hoặc chờ điều kiện triển khai:** một số hạng mục tại Cảng Habitat, dự án Xuân Thảo Mỹ Yên, FPT Quy Nhơn, Trung tâm Văn hóa Nghệ thuật Kon Tum... do vướng mặt bằng, điều chỉnh thiết kế, thời tiết hoặc điều kiện bảo lãnh thanh toán.

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

## 2. Hoạt Động Sản Xuất Công Nghiệp

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

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

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

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



## 3. Hoạt Động Kinh Doanh Thương Mại

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

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

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

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

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

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



## 5. Hoạt Động Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà

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

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

## 6. Hoạt Động Tài Chính - Thu Hồi Vốn

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

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

## 7. Nhân Sự & Tổ Chức

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

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

## V NGUYÊN NHÂN ẢNH HƯỞNG KẾT QUẢ SXKD NĂM 2025

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

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

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



# KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026 & CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

## I MỤC TIÊU

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

## II CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

*Đơn vị: tỷ đồng.*

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

## III GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

### 1. Hoạt Động Xây Lắp

#### a. Công tác tiếp thị đấu thầu

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

#### b. Công tác quản lý dự án

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



## 2. Hoạt Động Sản Xuất Công Nghiệp

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



## 3. Hoạt Động Kinh Doanh Thương Mại

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



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

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

## 5. Hoạt Động Dịch Vụ Quản Lý Nhà

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



## 6. Công Tác Tài Chính Kế Toán

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



## 7. Tổ chức Nhân Sự & Hành chính

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

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

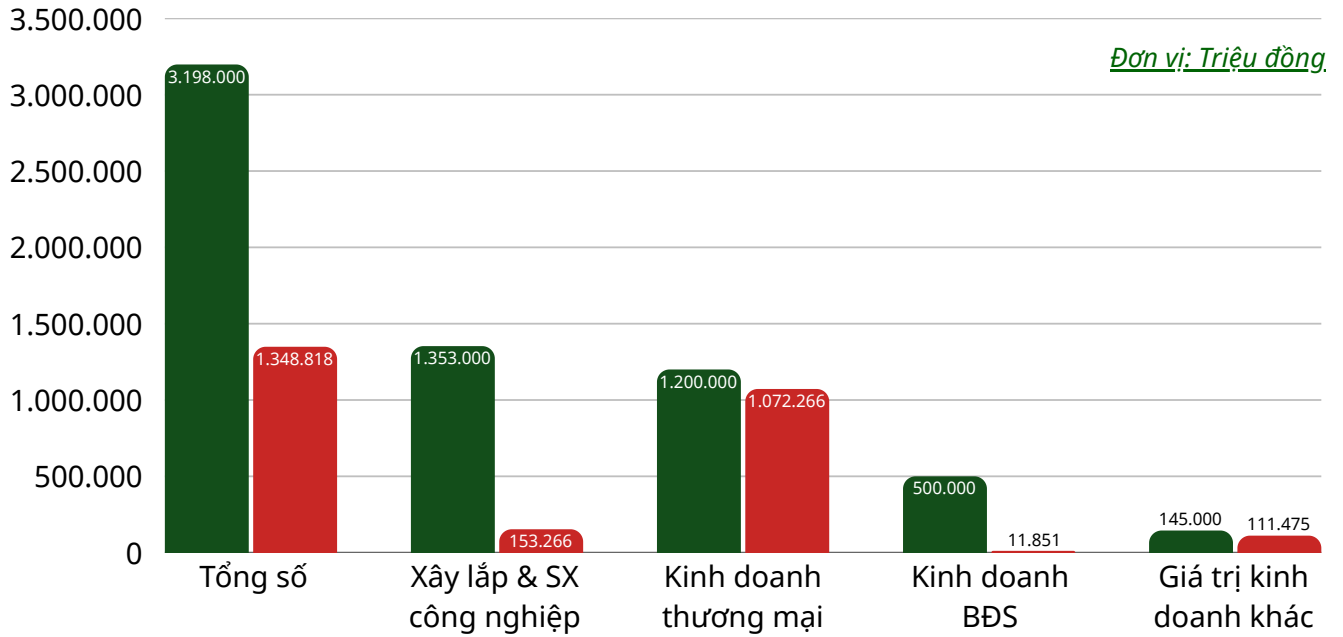


**VĂN MINH HOÀNG**

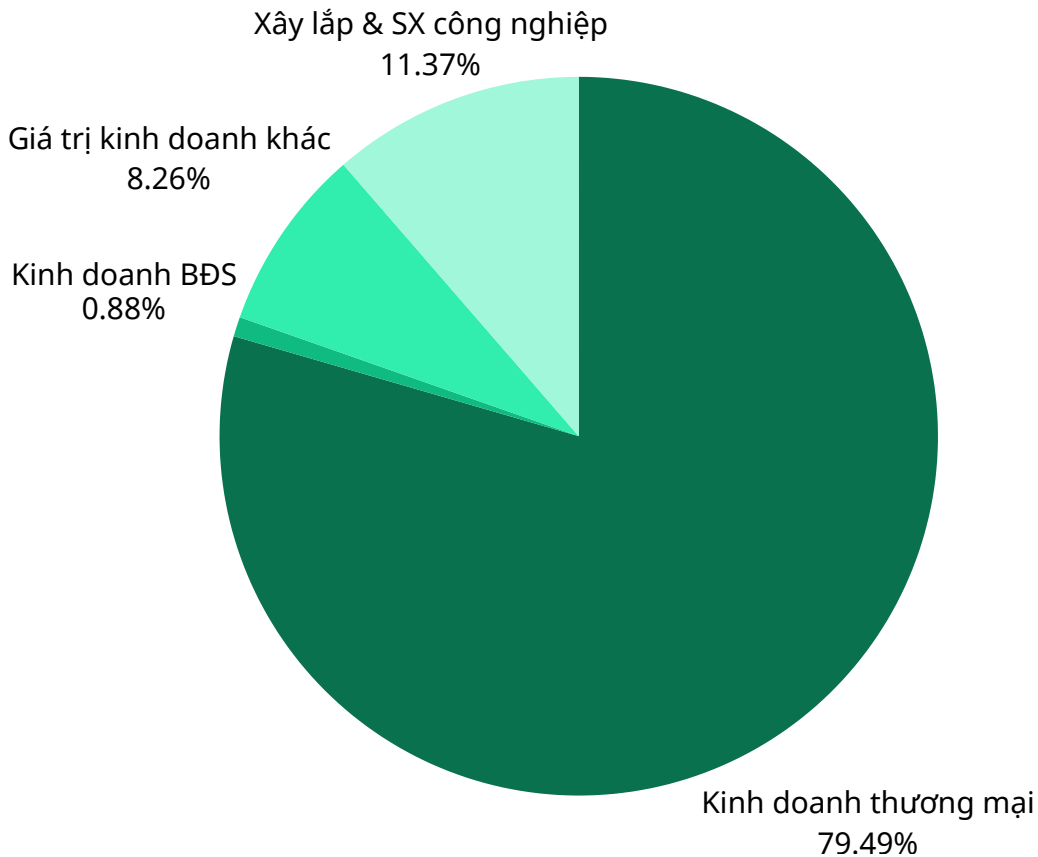
# SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

## GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG 2025

● Kế hoạch 2025 ● Thực hiện 2025

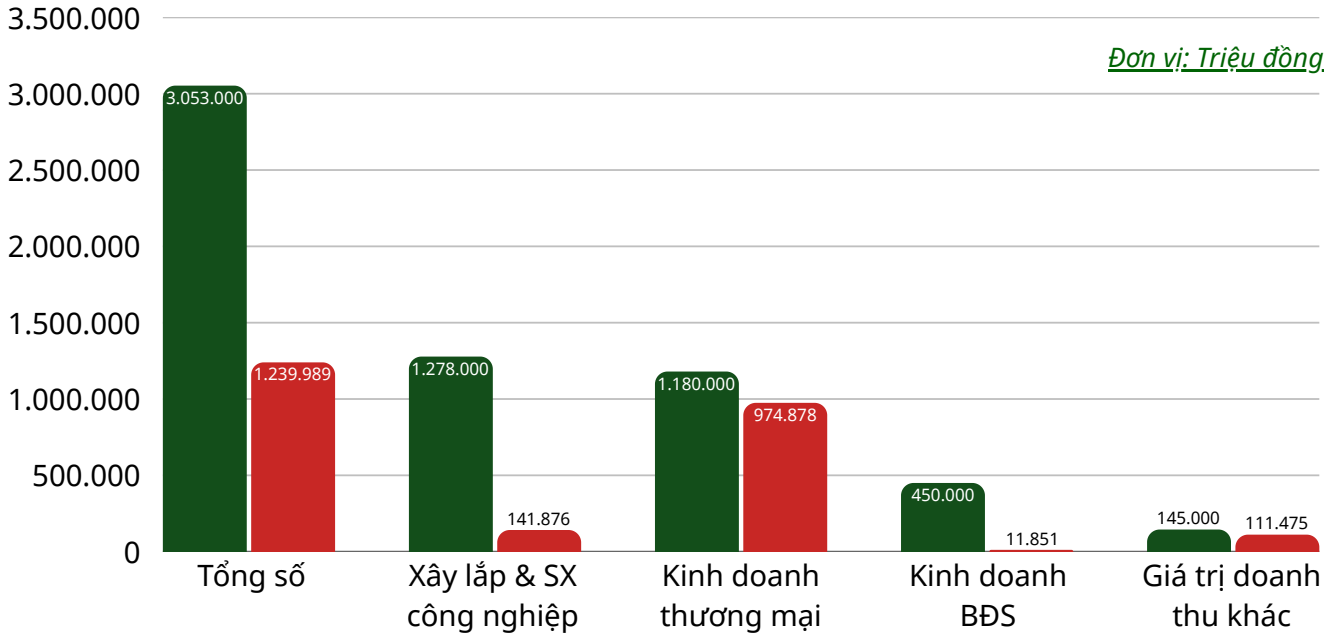


## TỶ TRỌNG SẢN LƯỢNG 2025



### GIÁ TRỊ DOANH THU 2025

● Kế hoạch 2025 ● Thực hiện 2025



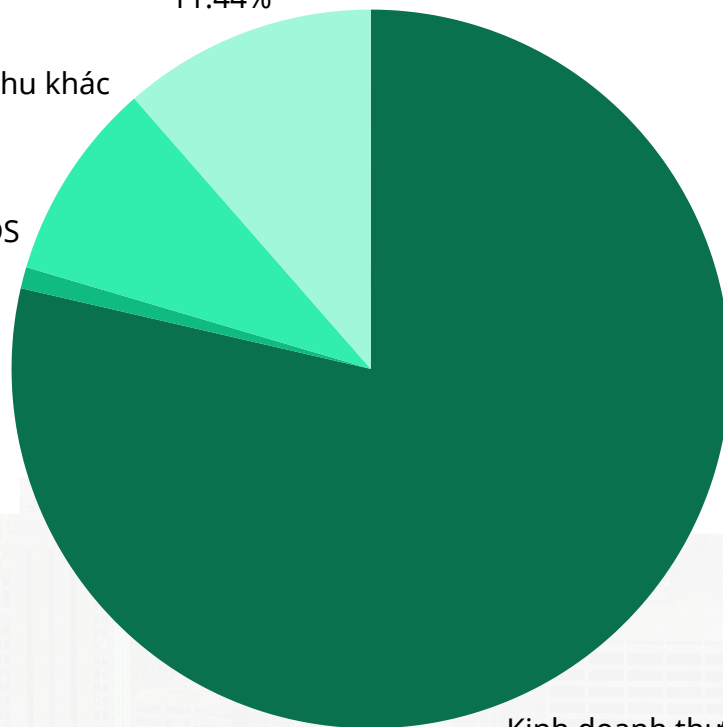
### TỶ TRỌNG DOANH THU 2025

Xây lắp & SX công nghiệp

11.44%

Giá trị doanh thu khác  
8.99%

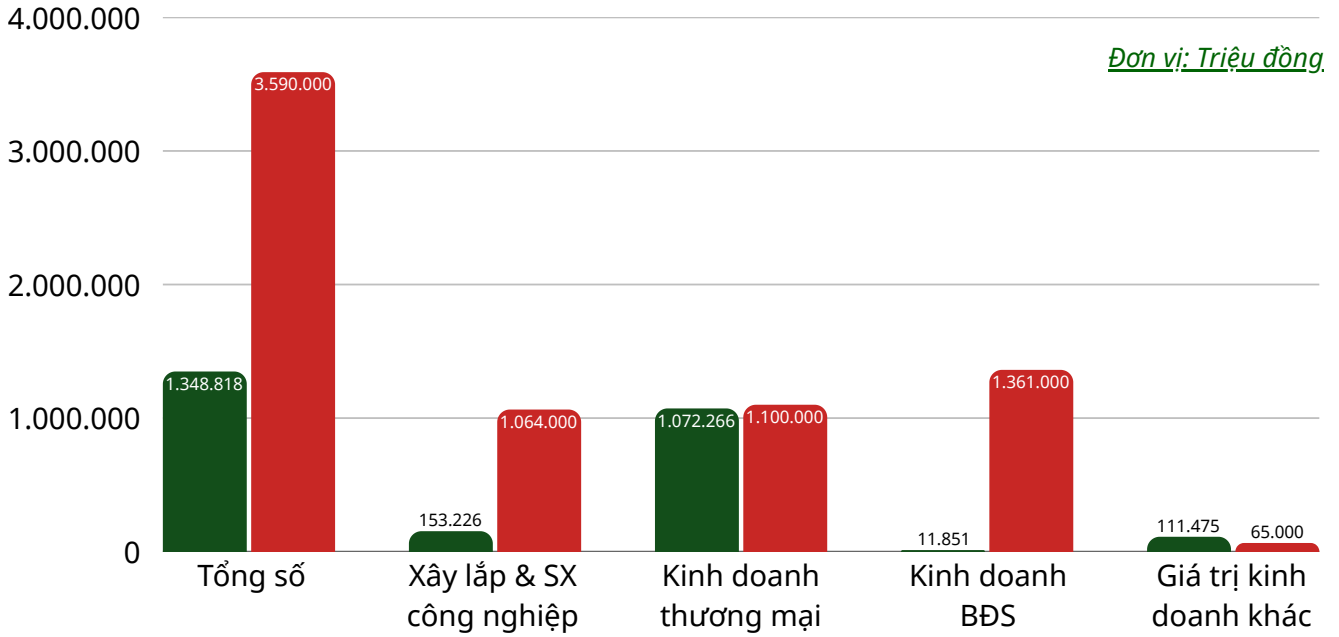
Kinh doanh BĐS  
0.96%



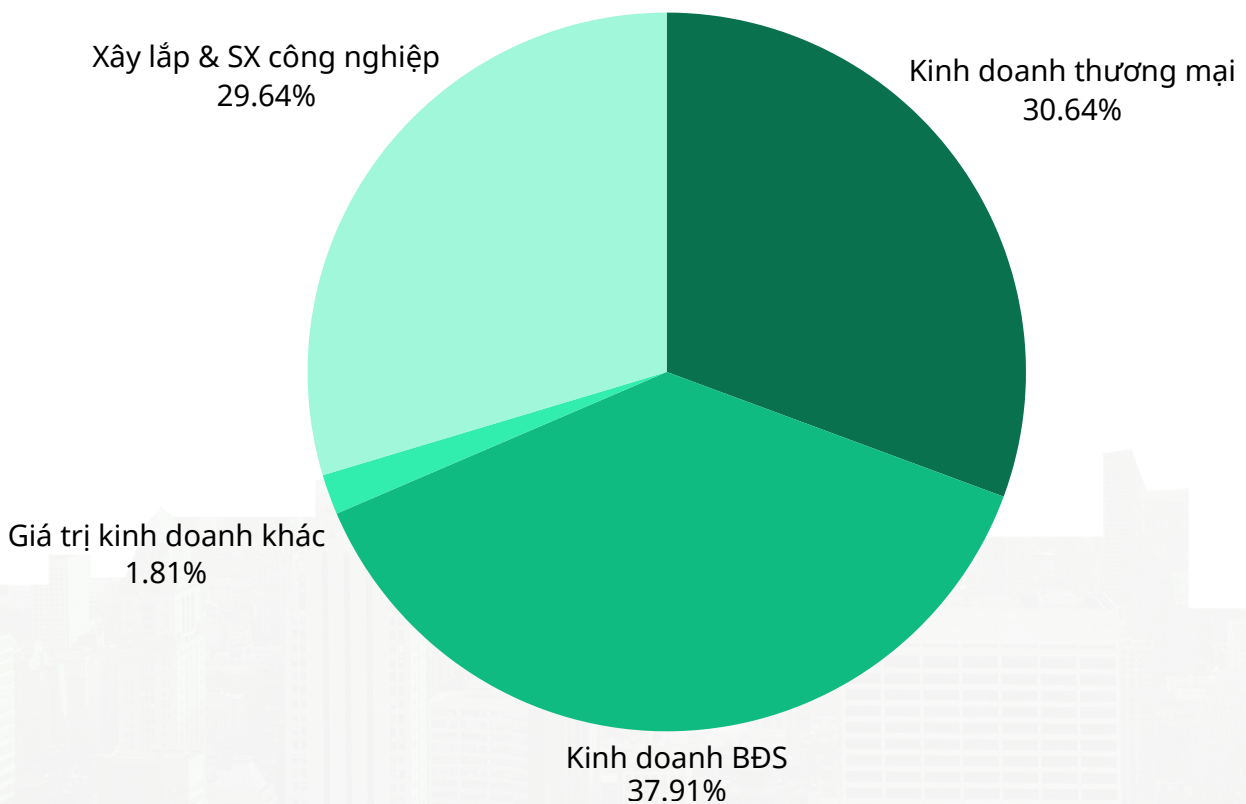
Kinh doanh thương mại  
78.61%

### KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG 2026

● Thực hiện 2025 ● Kế hoạch 2026

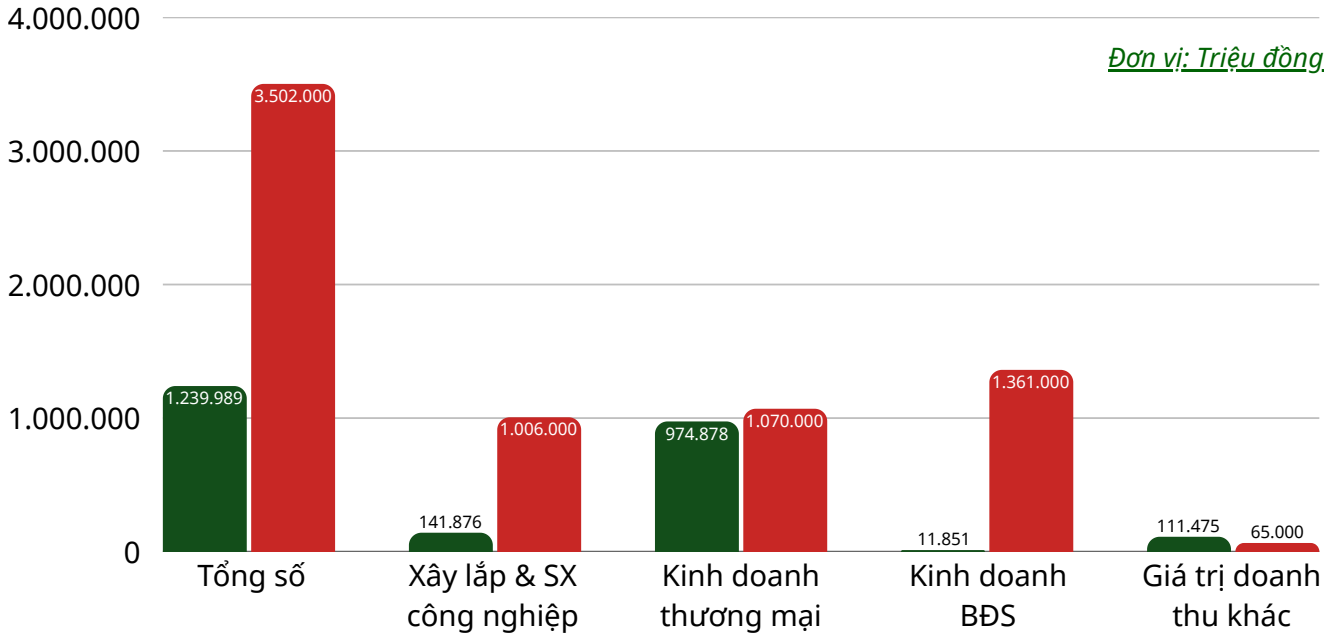


### TỶ TRỌNG KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG 2026

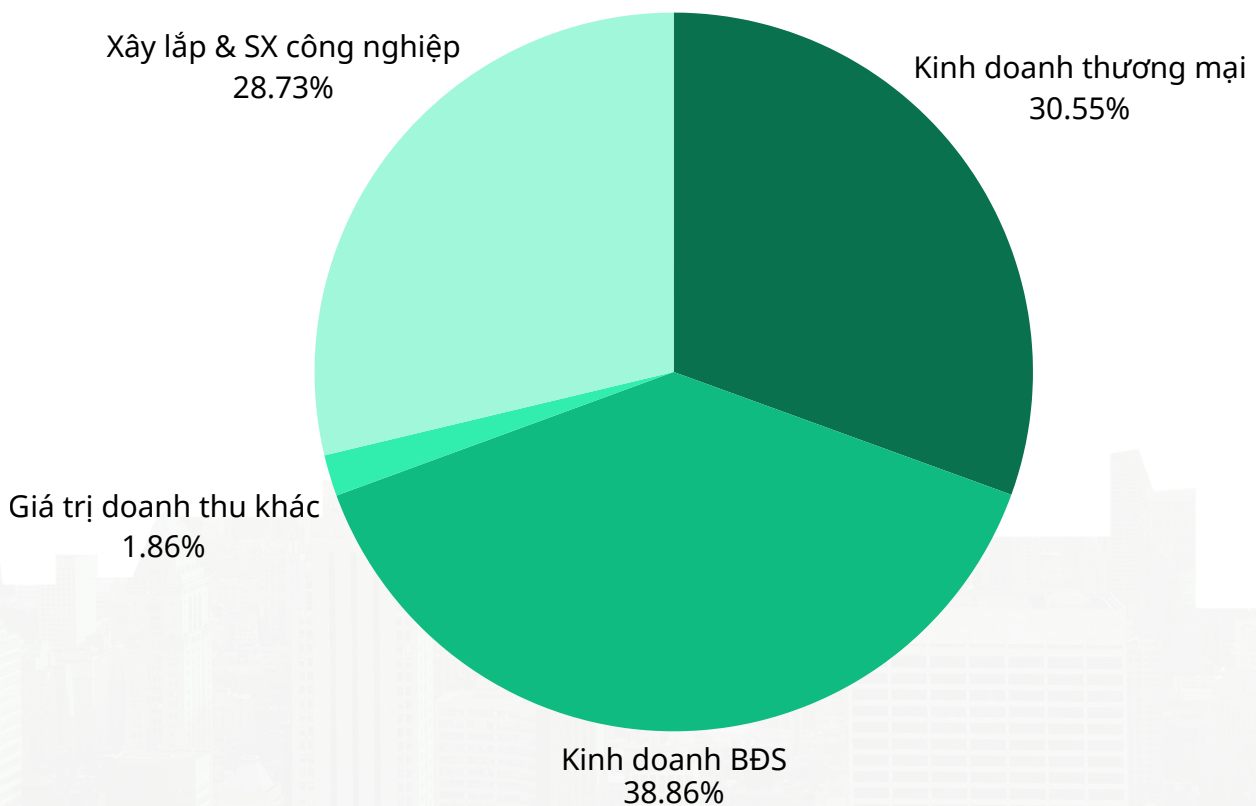


## KẾ HOẠCH DOANH THU 2026

● Thực hiện 2025 ● Kế hoạch 2026



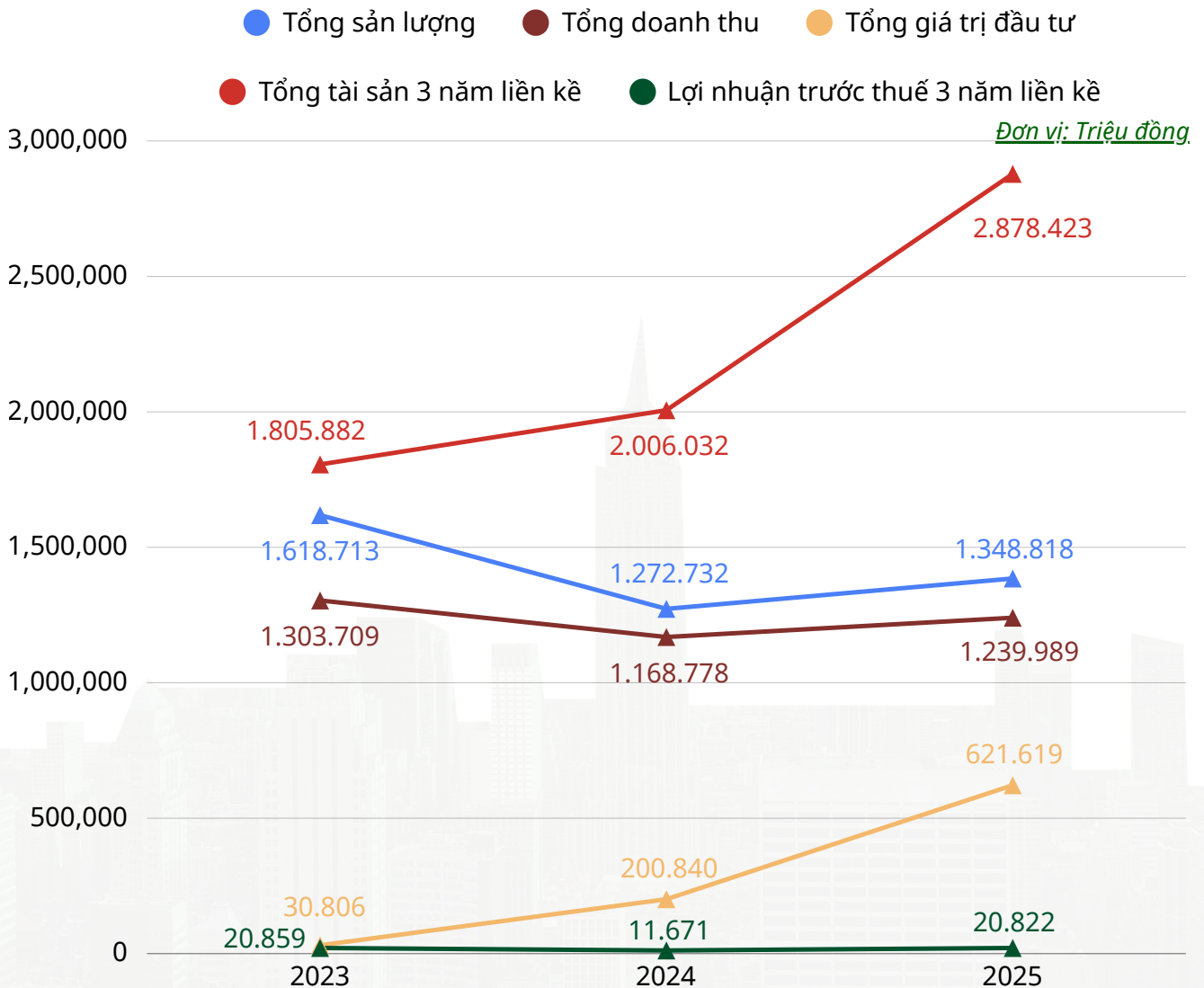
## TỶ TRỌNG KẾ HOẠCH DOANH THU 2026



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

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

**BIỂU ĐỒ THỰC HIỆN 3 NĂM LIỀN KÈ**



## KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	TĂNG TRƯỞNG KH 2026 SO VỚI TH 2025
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	<b>1.348.818</b>	<b>3.590.000</b>	<b>166%</b>
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%
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	<b>1.239.989</b>	<b>3.502.000</b>	<b>182%</b>
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%
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ</b>	<b>621.619</b>	<b>2.892.000</b>	<b>365%</b>
1	Đầu tư dự án BĐS	618.219	2.832.000	358%
2	Đầu tư khác	-	50.000	-
3	Đầu tư máy móc thiết bị	3.400	10.000	194%
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<b>20.822</b>	<b>169.000</b>	<b>712%</b>
1	Lợi nhuận trước thuế	20.822	169.000	712%

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

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 44/BC-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

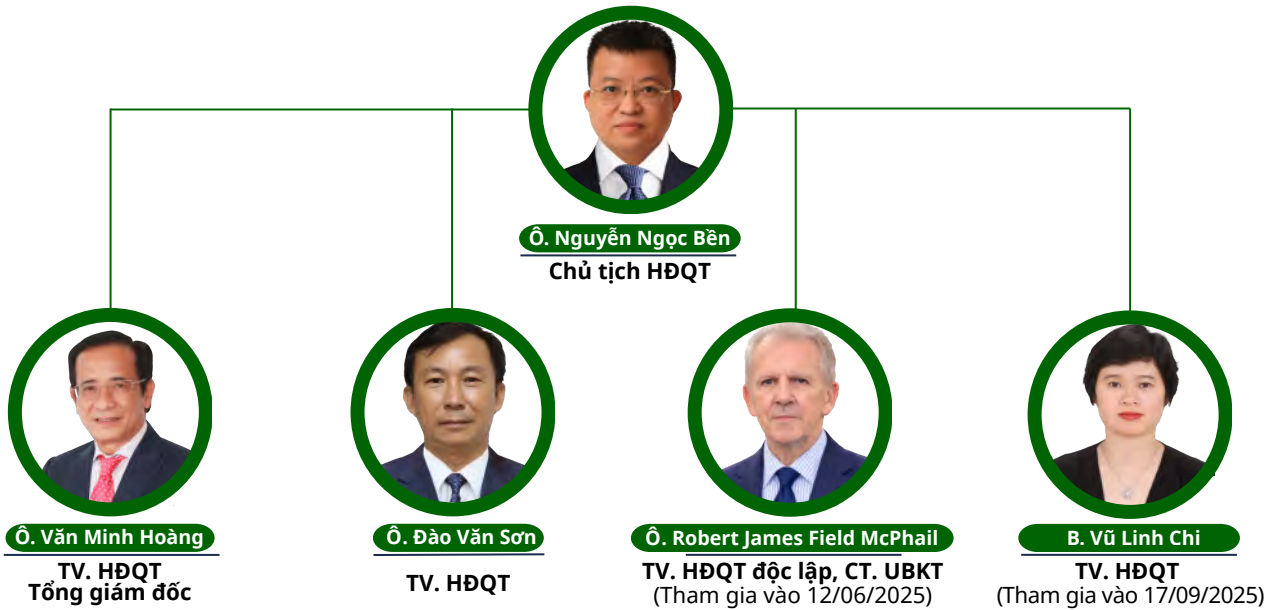
TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

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

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

### I Báo cáo kết quả hoạt động của HĐQT 2025

#### 1. Thành Viên Hội Đồng Quản Trị Hiện Nay Gồm



#### 2. Kết quả hoạt động HĐQT năm 2025

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

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

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

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

## II Đánh giá các mặt hoạt động

### 1. Đánh Giá Chung

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

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

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

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

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

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

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

- **Các chỉ tiêu đạt được:**

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

### 2. Một Số Hạn Chế

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

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

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

### 3. Thực hiện việc triển khai Nghị quyết Đại hội

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

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



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

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

##### - Công bố thông tin:

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

##### - Quan hệ cổ đông:

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

### III Hoạt động Ban điều hành năm 2025

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

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

#### 1. Ưu Điểm & Năng Lực Cốt Lõi

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

#### 2. Định Hướng Và Giải Pháp Chung Trong Năm 2026

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



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

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

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

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

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

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

#### b. Tầm nhìn chiến lược đến năm 2040

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

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



#### 4. Các giải pháp chiến lược thực thi

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

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

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2025

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 45/UBKT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN CÔNG TY

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

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

### I CƠ CẤU VÀ NHÂN SỰ CỦA UBKT

#### 1. Thành Phần Nhân Sự

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

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



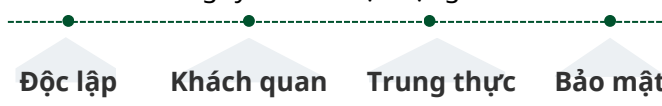
**Ông Robert James Field McPhail**  
CT. UBKT - TV. HĐQT độc lập  
(Bổ nhiệm ngày 12/06/2025)



**Ông Đào Văn Sơn**  
TV. UBKT - TV. HĐQT

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

Nguyên tắc hoạt động



#### 2. Các Cuộc Họp

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

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

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

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

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

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

**Kết quả sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

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

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

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



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

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

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

### a. Hội đồng quản trị

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

### b. Ban điều hành

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

## 4. Giám sát giao dịch các bên liên quan

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

## 5. Hoạt động thi công xây lắp

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



### III Đánh Giá Phối Hợp Với Kiểm Toán Nội Bộ

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

### IV Kết Luận Kiến Nghị

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

### V Phương Hướng Hoạt Động 2026

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

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

**Trân trọng!**

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

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2025

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 46/TVĐLHQDT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

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

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

### I Về Tổ Chức Các Cuộc Họp HĐQT

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

### II Về Công Tác Quản Trị và Giám Sát

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



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

### **III Đánh Giá Chung Hoạt Động Của Hội Đồng Quản Trị**

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

## **THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT**

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

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 47/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

## TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN



CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 48/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2025

**CPAVIETNAM**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Trụ sở chính TP. Hà Nội:

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

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



Số: 163/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

==  
J  
G  
H  
T  
E  
N



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm

Kiểm toán viên

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

08/03/2026



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

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>2.642.735.856.908</b>	<b>1.606.697.004.677</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>124.826.071.496</b>	<b>23.693.652.340</b>
1. Tiền	111		124.826.071.496	12.743.652.340
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.950.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>405.727.001.934</b>	<b>368.964.722.794</b>
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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.027.150.797.203</b>	<b>865.338.817.827</b>
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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>1.054.262.130.982</b>	<b>337.990.318.787</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.054.262.130.982	337.990.318.787
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>30.769.855.293</b>	<b>10.709.492.929</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	352.260.654	1.018.273.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.659.711.574	6.108.598.832
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.757.883.065	3.582.620.857
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>235.687.216.866</b>	<b>399.335.567.232</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.616.974.571</b>	<b>156.496.158.000</b>
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
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.753.193.814</b>	<b>12.289.166.804</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	10.320.786.407	12.289.166.804
- Nguyên giá	- 222		35.610.174.655	37.570.700.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	- 223		(25.289.388.248)	(25.281.533.652)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.12	3.432.407.407	-
- Nguyên giá	- 225		3.648.148.148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	- 226		(215.740.741)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.13</b>	<b>35.383.547.805</b>	<b>37.237.596.336</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>35.739.363.697</b>	<b>119.870.710.830</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.14	34.556.143.992	119.780.086.830
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.183.219.705	90.624.000
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>142.416.395.171</b>	<b>71.847.288.275</b>
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	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.777.741.808</b>	<b>1.594.646.987</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	2.269.961.759	1.074.057.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	4.507.780.049	520.589.499
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.878.423.073.774</b>	<b>2.006.032.571.909</b>



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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>2.071.219.775.218</b>	<b>1.549.513.931.564</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.137.337.530.295</b>	<b>1.176.618.475.106</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	71.361.537.508	100.117.710.850
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	93.546.774.740	47.173.792.583
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	13.290.757.132	10.627.213.331
4. Phải trả người lao động	314		9.457.335.201	6.012.111.733
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	152.357.603.422	124.137.400.905
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	-	7.881.241.771
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	19.714.800.780	17.670.023.242
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	767.859.332.227	851.391.691.406
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	8.451.085.432	8.451.085.432
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.298.303.853	3.156.203.853
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>933.882.244.923</b>	<b>372.895.456.458</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.16	66.089.230.560	52.004.581.301
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.17	93.577.237.437	96.656.710.279
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	152.667.727	152.667.727
5. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	6.713.621.906	6.742.356.832
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	734.229.070.053	184.170.857.773
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.15	2.221.024.198	2.268.889.504
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	899.393.042	899.393.042
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>807.203.298.556</b>	<b>456.518.640.345</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.23</b>	<b>807.203.298.556</b>	<b>456.518.640.345</b>
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
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>2.878.423.073.774</b>	<b>2.006.032.571.909</b>

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

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Tổng Giám đốc

Văn Minh Hoàng



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

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

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

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

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

S.T  
C.T  
T.Đ  
T.Đ  
A  
H

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

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc

Văn Minh Hoàng



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

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(652.650.000)	(469.217.273)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(394.256.059.140)	(244.420.153.708)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		314.695.000.000	206.487.785.619
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(67.792.500.000)	(44.946.728.322)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		26.894.959.907	25.700.000.002
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.132.431.541	23.236.138.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(93.978.817.692)	(34.412.175.045)

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



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

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

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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Cao Thị Thanh Hiếu

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Văn Minh Hoàng



197  
Y  
+  
W  
AN  
7.7

# CÁC TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 49/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

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

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

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

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

### I Báo Cáo Chi Thù Lao Năm 2025

Chi thù lao HĐQT : 720.000.000 đồng

### II Kế Hoạch Chi Thù Lao Năm 2026

**1. Mức chi thù lao cho HĐQT** : 1.620.000.000 đồng

1.1. Chức danh Chủ tịch HĐQT : 30 triệu đồng/tháng

1.2. Chức danh Thành viên HĐQT : 20 triệu đồng/tháng/ vị trí

1.3. Chức danh Người phụ trách quản trị. : 15 triệu đồng/tháng/ vị trí

1.4. Chức danh thư ký HĐQT : 10 triệu/ tháng/ vị trí

**2. Mức chi phụ cấp công việc cho HĐQT** : 2.400.000.000 đồng/năm

(Đối với chức danh Chủ tịch UBKT và Thành viên HĐQT chuyên trách)

### III Thưởng Cho Hội Đồng Quản Trị 2026

- Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt  $\geq 80\%$  kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng cho HĐQT là 01% Lợi nhuận sau thuế;
- Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt  $\geq 60 - 80\%$  kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là 1 tỷ đồng;

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

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
CHƯƠNG DƯƠNG  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
NGUYỄN NGỌC BÈN

**CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG**

Số: 50/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**“v/v: Phương án chia cổ tức năm 2025”**

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

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

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

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

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

Trân trọng,

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN NGỌC BÈN**

**CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG**

Số: 51/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

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

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

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

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

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

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN NGỌC BÈN**

**CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG**

Số: 52/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

## **TỜ TRÌNH**

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

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

**Căn cứ:**

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

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

Chi tiết xem tại website Công ty [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn).

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN NGỌC BÈN**

**CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG**

Số: 53/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

## **TỜ TRÌNH**

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

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

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

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

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

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN NGỌC BÈN**

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: /NQ-ĐHĐCĐ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO

TP. HCM, ngày 26 tháng 5 năm 2026

## NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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

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

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

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

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

#### a. Kết quả kinh doanh năm 2025:

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

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

#### b. Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đại hội biểu quyết: \_\_\_ % Đồng ý thông qua.

Nơi nhận:

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

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