

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025**



MỤC LỤC

| | |
|---|----|
| I. THÔNG TIN CHUNG | 3 |
| 1. Thông tin khái quát..... | 3 |
| 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:..... | 4 |
| 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý | 4 |
| 4. Định hướng phát triển..... | 6 |
| 5. Các rủi ro: | 6 |
| II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM | 8 |
| 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh..... | 8 |
| 2. Tổ chức và nhân sự..... | 8 |
| 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án | 14 |
| 4. Tình hình tài chính | 14 |
| 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu..... | 15 |
| 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty | 17 |
| III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 20 |
| 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 20 |
| 2. Tình hình tài chính | 20 |
| 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý. | 21 |
| 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai..... | 22 |
| 5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):..... | 22 |
| 6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty | 22 |
| IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY | 23 |
| 1. 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. | 23 |
| 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty..... | 23 |
| 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị | 24 |
| V. QUẢN TRỊ CÔNG TY | 25 |
| 1. Hội đồng quản trị..... | 25 |
| 2. Ủy ban kiểm toán | 28 |
| 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc | 28 |
| VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 31 |
| 1. Ý kiến kiểm toán:..... | 31 |
| 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: | 31 |

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301460120
- Vốn điều lệ: 654.802.830.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 654.802.830.000 đồng.
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP HCM
- Số điện thoại: 028 3829 5488
- Website: <http://cnt.com.vn>
- Mã cổ phiếu: CNT
- Quá trình hình thành và phát triển.

Năm 1981, Công ty được chính thức thành lập với tên gọi Công ty cung ứng vật tư vận tải theo Quyết định của Bộ Xây dựng (tiền thân là Xí nghiệp cung ứng vật tư vận tải).

Từ năm 2001, Công ty mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản, tham gia phát triển dự án khu đô thị lấn biển Rạch Giá, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Năm 2003, Công ty thực hiện cổ phần hóa với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T), được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 04/03/2003 với vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng.

Năm 2004, Công ty đầu tư phát triển dự án khu đô thị mới Hà Tiên, TP Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (98 hecta).

Trong các năm 2005, 2006, 2007, Công ty lần lượt tăng vốn điều lệ lên 36.000.000.000 đồng, 46.000.000.000 đồng, 80.000.000.000 đồng.

Ngày 28/7/2008, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

Giai đoạn từ 2007 – 2012: 5 năm liên tiếp Công ty được Báo Viet Nam Net (VNR 500) bình chọn là một trong 500 doanh nghiệp dẫn đầu tại Việt Nam, giữ vững vị trí là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng tại Việt Nam. Trong giai đoạn này, Công ty đã thành lập hệ thống văn phòng tại các khu vực kinh tế trọng điểm trên cả nước, mở rộng hoạt động kinh doanh ra nước ngoài. Đồng thời trong giai đoạn này, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 100.000.000.000 đồng vào năm 2010 và 100.150.169.000 đồng vào năm 2011.

Giai đoạn 2014-2015: hủy niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM và đăng ký giao dịch tại sàn UPCOM do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quản lý.

Bắt nhịp xu thế thị trường, từ năm 2018, Công ty tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản. Công ty triển khai đầu tư phát triển dự án biệt thự biển cao cấp Ha Tien Venice Villas, TP Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang (9 hecta).

Năm 2019, Công ty đầu tư phát triển tổ hợp thương mại cao cấp Ha Tien Centroria, Thành phố Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang (3,2 hecta) và đầu tư phát triển chợ đêm Ha Tien Night Market, Thành phố Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang (1 hecta).

Năm 2020, Công ty tiếp tục tăng vốn lên 400.150.169.000 đồng.

Năm 2022, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT.

Năm 2024, Công ty đã đầu tư và khai trương Khách sạn Hà Tiên Seaview và triển khai dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát với tổng vốn đầu tư của dự án là 276.607.500.643 đồng.

Sau đợt phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho năm 2023 và 2024, Công ty đã tăng vốn điều lệ lần lượt lên 503.927.850.000 đồng và 654.802.830.000 đồng vào năm 2025.

Cũng trong năm 2025, Công ty đã đấu giá thành công dự án khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

- + Kinh doanh bất động sản.
- + Cho thuê mặt bằng, cho thuê tài sản.
- + Khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng.

- Địa bàn kinh doanh: Công ty đặt trụ sở chính tại 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Công ty còn hoạt động trên nhiều địa bàn các tỉnh thành trong phạm vi cả nước.

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

- Mô hình quản trị: Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT được tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình tại điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Cụ thể:

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Quốc Khánh

Chủ tịch

Ông Trần Công Quý Phó chủ tịch
 Ông Nguyễn Huy Hoàng Thành viên độc lập

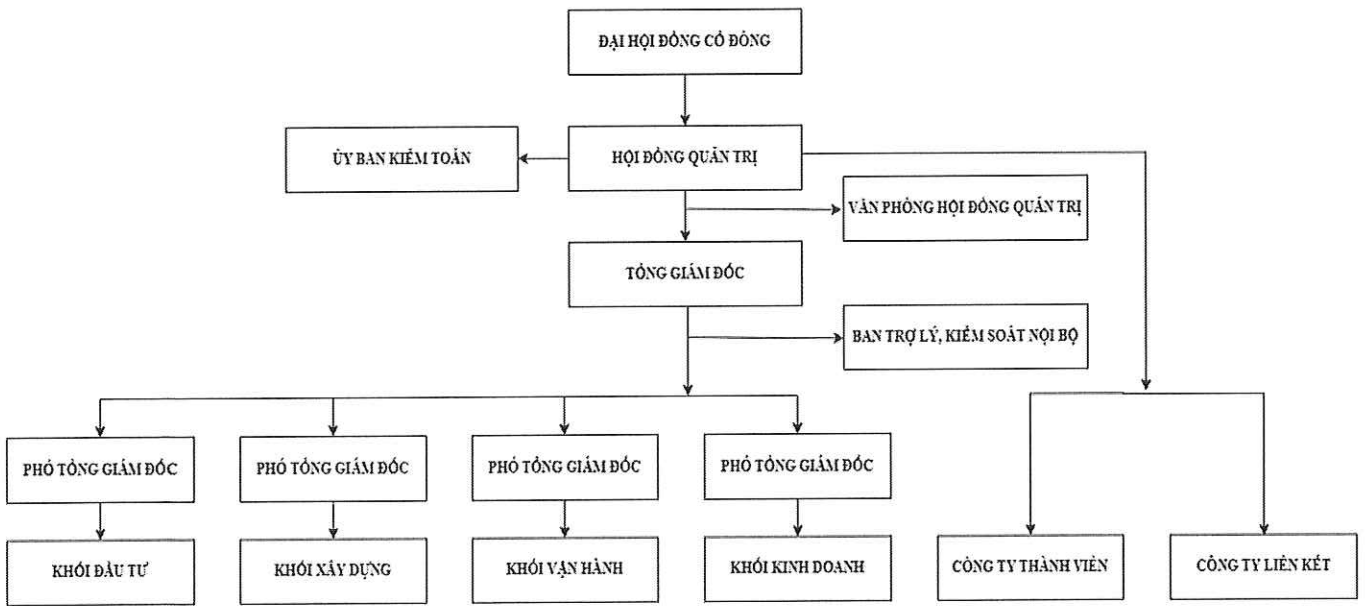
Ủy ban Ban Kiểm toán (tiểu ban trực thuộc HĐQT)

Ông Nguyễn Huy Hoàng Chủ tịch
 Ông Trần Công Quý Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Sơn Nam Tổng Giám đốc
 Ông Lê Việt Nam Phó Tổng Giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý :



- Các công ty con, công ty liên kết (cập nhật đến ngày 31/12/2025):

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Lĩnh vực kinh doanh chính | Vốn điều lệ (đồng) | Tỷ lệ sở hữu |
|---------------------|--|---|---|--------------------|--------------|
| Công ty con: | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH Một Thành Viên CNT Trà Đuốc | Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Kiên Lương, An Giang | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng | 2.000.000.000 | 100% |
| 2 | Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang | F07-22 đường số 2 - Khu ĐTM Hà Tiên, Phường Hà Tiên, An Giang | Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp trong xây dựng | 50.000.000.000 | 100% |

| | | | | | |
|---------------------------|---|---|---|-----------------|--------|
| 3 | Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức | 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP.HCM | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 103.000.000.000 | 100% |
| 4 | Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn | Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, phường Quy Nhơn, Gia Lai | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 250.000.000.000 | 100% |
| Công ty liên kết : | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam | 38E Trần Cao Vân, phường Võ Thị Sáu, TP Hồ Chí Minh | Xây dựng công trình dân dụng | 3.000.000.000 | 33,33% |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT | 49 Lê Quốc Hưng, Phường Xóm Chiếu, TP. HCM | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng | 14.000.000.000 | 30,60% |
| 3 | Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng | Tổ dân phố Đắp 3, Phường Phở Yên, Thái Nguyên | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng | 136.000.000.000 | 20% |

4. Định hướng phát triển

- Tiếp tục đổi mới và nâng cao năng lực quản lý điều hành, tăng trưởng và phát triển bền vững về mọi mặt; Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá xây dựng thương hiệu, mở rộng thị trường.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng): đảm bảo việc hoạt động kinh doanh theo hướng xanh hóa, tiết kiệm nguồn năng lượng tối đa; luôn đặt mục tiêu kinh doanh kết hợp với trách nhiệm đối với xã hội; tham gia tích cực vào các hoạt động vì cộng đồng.

- Luôn duy trì và phát triển vốn, quản lý chặt chẽ chi phí, tạo việc làm, nâng cao đời sống tạo thu nhập ổn định cho người lao động và đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

5. Các rủi ro:

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

- Rủi ro thị trường: Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

- Rủi ro tín dụng: Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

- Rủi ro thanh khoản: Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Chi tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 |
|--|----------|----------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 233 | 55 |
| Doanh thu thuần | 233 | 55 |
| Lợi nhuận gộp | 174 | 27 |
| Lợi nhuận thuần | 164 | 22 |
| Lợi nhuận khác | 3,3 | (3) |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 167 | 19 |
| Lợi nhuận sau thuế | 135 | 17 |

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| TT | Chỉ tiêu | Thực hiện 2024 | Năm 2025 | | | % Tăng trưởng so với năm 2024 |
|----|-------------------------------|----------------|----------|-----------|---------|-------------------------------|
| | | | Kế hoạch | Thực hiện | % TH/KH | |
| 1 | Doanh thu hợp nhất | 233 | 64 | 55 | 86% | Giảm 76% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế hợp nhất | 167 | 13 | 19 | 146% | Giảm 89% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế hợp nhất | 135 | 9 | 17 | 189% | Giảm 87% |
| 4 | Cổ tức | 32% | 0% | | | |

2. Tổ chức và nhân sự.

-Danh sách Ban điều hành (cập nhật đến 31/12/2025):

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|------------------|-------------------|
| 1 | Nguyễn Sơn Nam | Tổng Giám đốc |
| 2 | Lê Viết Nam | Phó Tổng Giám đốc |
| 3 | Nguyễn Tiến Dũng | Kế toán trưởng |

Thông tin Ban điều hành:

| Ông NGUYỄN SƠN NAM Tổng Giám đốc | | |
|---|--|--------------------------------------|
| 1/ Giới tính: | Nam | |
| 2/ Ngày tháng năm sinh: | 20/10/1977 | |
| 3/ Nơi sinh: | Đồng Tháp | |
| 4/ CCCD: 087077000585 | Ngày cấp: 13/04/2021 | |
| 5/ Quốc tịch: | Việt Nam | |
| 6/ Dân tộc: | Kinh | |
| 7/ Địa chỉ thường trú: | 132/8 Trần Bá Giao, Phường An Nhơn, TP.HCM | |
| 8/ Số điện thoại công ty: 028 3829 5604 | Số điện thoại di động: | |
| 9/ Địa chỉ email: | nam.nguyen@cnt.com.vn | |
| 10/ Trình độ chuyên môn: | Kỹ sư Kỹ thuật Xây dựng | |
| 11/ Quá trình công tác: | | |
| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
| 2000 - 2002 | Xí nghiệp xây dựng số 9 - Công ty CNN số 1 | Nhân viên phòng kỹ thuật |
| 2002 - 2003 | Công ty CP Địa ốc Đô Thị Xanh | Nhân viên phòng dự án |
| 2003 - 2005 | Xí nghiệp Tư vấn thiết kế & TTNT - Công ty CDC (Bộ xây dựng) | Trưởng bộ phận Thiết kế kết cấu |
| 2005 - 2007 | Tổng Công ty Bến Thành | Ban QLDA, Nhân viên phòng dự án |
| 2007 - 2008 | Công ty CP Đầu tư XL TM1 (Chi nhánh TP. HCM) | Chỉ huy công trường |
| 2008 - 2009 | Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - Khang Điền | Ban QLDA, Trưởng giám sát Chủ đầu tư |
| 2009 - 2011 | Công ty Waseco | Phó ban Xây dựng QLDA |
| 2011 - 2020 | Công ty Cổ phần Hà Đô 4 | Phó Tổng Giám đốc/ Chỉ huy trưởng |

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 2020 - 2021 | Công ty CP Tập đoàn CNT | Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| 01/2021 - Nay | Công ty CP Tập đoàn CNT | Tổng Giám đốc |
| 12/ Các chức vụ công tác hiện nay (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác): | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT | |
| 13/ Tổng số CP nắm giữ (tại ngày 31/12/2025): 2.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ , trong đó: | | |
| + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ | |
| + Cá nhân sở hữu: | 2.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ | |
| 14 /Các cam kết nắm giữ (nếu có) | | |
| 15/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của công ty: | Không | |
| 16/ Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty: | Không | |
| 17/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không | |

| | |
|--|----------------------|
| Ông LÊ VIỆT NAM Phó Tổng Giám đốc | |
| 1/ Giới tính: | Nam |
| 2/ Ngày tháng năm sinh: | 05/01/1978 |
| 3/ Nơi sinh: | Thanh Hóa |
| 4/ CCCD: 038078023057 | Ngày cấp: 22/11/2021 |
| 5/ Quốc tịch: | Việt Nam |
| 6/ Dân tộc: | Kinh |

| | | |
|---|--|----------------------------------|
| 7/ Địa chỉ thường trú: | 5/18 đường 41, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, TP.HCM | |
| 8/ Số điện thoại công ty: 028 3829 5604 | Số điện thoại di động: | |
| 9/ Địa chỉ email: | <u>nam.le@cnt.com.vn</u> | |
| 10/ Trình độ chuyên môn: | Kỹ sư Xây dựng dân dụng công nghiệp | |
| 11/ Quá trình công tác: | | |
| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
| 2002 - 2004 | Bộ Quốc phòng - CN Phía Nam | Nhân viên thiết kế |
| 2004 - 2005 | Công ty CP TVTK Cơ khí và XD SNC Vina | Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật |
| 2005 - 2012 | Công ty CP Tập đoàn CNT (trước đây Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật tư) | Nhân viên |
| 2012 - 2015 | Công ty CP Tập đoàn CNT (trước đây Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật tư) | Phó phòng Đầu tư & QLDA |
| 2015 - Nay | Công ty CP Tập đoàn CNT | Phó Tổng Giám đốc |
| 12/ Các chức vụ công tác hiện nay (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác): | Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT | |
| 13/ Tổng số CP nắm giữ (tại ngày 31/12/2025): 13.200 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ, trong đó: | | |
| + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ | |
| + Cá nhân sở hữu: | 13.200 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ | |
| 14 /Các cam kết nắm giữ (nếu có) | | |

| | |
|---|-------|
| 15/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của công ty: | Không |
| 16/ Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty: | Không |
| 17/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không |

| Ông NGUYỄN TIẾN DŨNG Kế toán trưởng | | |
|--|---|-------------------|
| 1/ Giới tính: | Nam | |
| 2/ Ngày tháng năm sinh: | 04/03/1983 | |
| 3/ Nơi sinh: | Hà Tĩnh | |
| 4/ CCCD: 042083007206 | Ngày cấp: 20/08/2022 | |
| 5/ Quốc tịch: | Việt Nam | |
| 6/ Dân tộc: | Kinh | |
| 7/ Địa chỉ thường trú: | 9.04C, Chung cư Tecco, Khu phố 5, Phường Đông Hưng Thuận, TP. Hồ Chí Minh | |
| 8/ Số điện thoại công ty: 028 3829 5604 | Số điện thoại di động: | |
| 9/ Địa chỉ email: | dung.nguyen1@ent.com.vn | |
| 10/ Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Kinh tế | |
| 11/ Quá trình công tác: | | |
| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
| 02/2006 - 01/2007 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Quý Hải | Kế toán tổng hợp |
| 03/2007 - 01/2010 | Công ty TNHH Chế biến xuất khẩu Trà Cà Phê Vườn Đông Dương | Kế toán trưởng |
| 02/2010 - 11/2011 | Công ty TNHH Tiến Phước | Phó phòng kế toán |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| 01/2012 - 10/2016 | Công ty TNHH Xây Dựng Môi Trường Xanh - Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Môi Trường Xanh | Kế toán trưởng công ty |
| 06/2017 - 03/2022 | Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Trần Anh Long An | Kế toán trưởng Tập đoàn |
| 06/2022 - Nay | Công ty CP Tập đoàn CNT | Kế toán trưởng |
| 12/ Các chức vụ công tác hiện nay (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác): | Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT | |
| 13/ Tổng số CP nắm giữ (tại ngày 31/12/2025): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó: | | |
| + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ | |
| + Cá nhân sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ | |
| 14 /Các cam kết nắm giữ (nếu có) | | |
| 15/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của công ty: | Không | |
| 16/ Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty: | Không | |
| 17/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không | |

- Những thay đổi trong ban điều hành năm 2025: Phó Tổng Giám đốc Lê Thành Long miễn nhiệm ngày 10/01/2025.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tính đến ngày 31/12/2025, số lượng cán bộ nhân viên của Công ty là 50 người.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

- Phê duyệt phương án đầu tư dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát với tổng mức đầu tư 301.439.000.000 đồng.

- Xin chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai với tổng mức đầu tư dự kiến 1.401.549.600.000 đồng.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

(cập nhật đến 31/12/2025)

| STT | Tên Công ty | Vốn điều lệ (đồng) | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị đầu tư (đồng) |
|-----|---|--------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | Công ty TNHH Một Thành Viên CNT Trà Đuốc | 2.000.000.000 | 100% | 2.000.000.000 |
| 2 | Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang | 50.000.000.000 | 100% | 50.000.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức | 103.000.000.000 | 100% | 103.000.000.000 |
| 4 | Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn | 250.000.000.000 | 100% | 250.000.000.000 |
| 5 | Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam | 3.000.000.000 | 33,33% | 1.000.000.000 |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT | 14.000.000.000 | 30,60% | 4.284.000.000 |
| 7 | Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng | 136.000.000.000 | 20% | 27.940.000.000 |

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 844.157.198.011 | 776.160.013.876 | -8,06% |
| Doanh thu thuần | 233.265.940.693 | 55.292.878.389 | -76,30% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 164.141.737.960 | 22.031.825.963 | -86,58% |
| Lợi nhuận khác | 3.279.507.776 | (3.279.073.690) | -199,99% |
| Lợi nhuận trước thuế | 167.421.245.736 | 18.752.752.273 | -88,80% |

| | | | |
|----------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Lợi nhuận sau thuế | 134.954.429.606 | 16.903.754.054 | -87,47% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 32% | | |

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---|-----|----------|----------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | Lần | 5,89 | 11,50 |
| + Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn | Lần | 5,05 | 4,15 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 17,42 | 9,30 |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 21,09 | 10,26 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | Lần | 0,58 | 0,10 |
| + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | Lần | 0,27 | 0,07 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | 0,58 | 0,31 |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu..... | % | 0,19 | 0,02 |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | % | 0,16 | 0,02 |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | % | 0,59 | 0,4 |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần: Theo danh sách cổ đông tại ngày 10/03/2026, tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT là 65.480.283 CP. Trong đó:

- Số lượng CP đang lưu hành: 65.380.283 CP
- + Số lượng CP chuyển nhượng tự do: 65.380.283 CP
- + Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng: 0 CP
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 100.000 CP

b) Cơ cấu cổ đông:

Tính đến ngày 10/03/2026

| STT | Loại cổ đông | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ % trên tổng số CP |
|-------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|
| I. | Theo tỷ lệ sở hữu | 887 | 65.480.283 | 100% |
| 1 | Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% trở lên) | 1 | 57.762.963 | 88,21% |
| 2 | Cổ đông nhỏ | 886 | 7.717.320 | 11,79% |
| II. | Theo quy mô sở hữu | 887 | 65.480.283 | 100% |
| 1 | Cổ đông tổ chức | 7 | 57.973.860 | 88,54% |
| 2 | Cổ đông cá nhân | 880 | 7.506.423 | 11,46% |
| III. | Theo tính chất sở hữu | 887 | 65.480.283 | 100% |
| 1 | Cổ đông trong nước | 876 | 65.380.752 | 99,85% |
| | - Cổ đông nhà nước | 0 | 0 | 0% |
| | - Cổ đông khác | 876 | 65.380.752 | 99,85% |
| 2 | Cổ đông nước ngoài | 11 | 99.531 | 0,15% |

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%, có hiệu lực từ ngày 19/09/2024 (theo Công văn của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam). Các cổ đông nước ngoài hiện có là những cổ đông đã mua cổ phiếu Công ty trước thời điểm ngày 19/09/2024.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

| Thời điểm | Số lượng CP phát hành thêm (CP) | Vốn điều lệ sau phát hành (đồng) | Cơ sở |
|-----------|---|-------------------------------------|--|
| 03/2003 | Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu: 20.000.000.000 đồng | | Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu ngày 04/03/2003 |
| 06/2005 | 1.600.000 | 36.000.000.000 | Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1 ngày 20/06/2005 |
| 10/2006 | 1.000.000 | 46.000.000.000 | Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2 ngày 20/10/2006 |
| 07/2007 | 3.400.000 | 80.000.000.000 | Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3 ngày 25/07/2007 |

| | | | |
|---------|------------|-----------------|--|
| 02/2010 | 2.000.000 | 100.000.000.000 | Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 9 ngày 08/02/2010 |
| 03/2011 | 15.069 | 100.150.690.000 | Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 10 ngày 11/03/2011 |
| 11/2020 | 30.000.000 | 400.150.690.000 | Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 15 ngày 16/11/2020 |
| 01/2025 | 10.377.716 | 503.927.850.000 | Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 19 ngày 23/01/2025 |
| 07/2025 | 15.087.498 | 654.802.830.000 | Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 20 ngày 30/07/2025 |

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng CP quỹ tính đến 31/12/2025: 100.000 CP
- Giao dịch cổ phiếu quỹ thực hiện trong năm 2025: Không.

e) Các chứng khoán khác: Không.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty sử dụng các loại năng lượng trực tiếp như điện, xăng dầu cho hoạt động Văn phòng và đội xe với định mức và chi phí sử dụng hợp lý, phù hợp với giá vốn, chi phí bán hàng và chi phí quản lý của Công ty. Công ty luôn đảm bảo việc sử dụng tiết kiệm, hợp lý, hạn chế lãng phí nguyên liệu, xây dựng kế hoạch quản lý chi phí hiệu quả cho từng năm.

6.4. Tiêu thụ nước:

Việc tiêu thụ nước chỉ để phục vụ cho công tác hoạt động, sinh hoạt tại Văn phòng và cung ứng cho các khách hàng của Công ty, vì vậy lượng tiêu thụ nước của Công ty là không đáng kể.



6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:
Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

- Số lượng lao động tính đến 31/12/2025: 50 người.

- Mức lương trung bình đối với người lao động:

| Nội dung | Năm 2024 | Năm 2025 | Tăng/giảm (%) |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|
| Mức lương trung bình (đồng/người/tháng) | 21.468.534 | 25.517.137 | 18,86% |

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật như: chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động và các đảm bảo các chính sách phúc lợi cho cán bộ công nhân viên. Công đoàn và Công ty đã tổ chức nhiều chương trình nhằm khen thưởng, khuyến khích động viên người lao động; tổ chức hoạt động teambuilding, du lịch định kỳ cho người lao động...

Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ, đúng hạn cho toàn bộ người lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo cho cán bộ nhân viên. Trong đó có các nội dung như: Đào tạo hội nhập văn hóa doanh nghiệp, văn hóa ứng xử; An toàn lao động; Kiến thức, kỹ năng phòng cháy chữa cháy; Các kiến thức nghiệp vụ chuyên môn khác theo yêu cầu của từng bộ phận...

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Công ty không chỉ coi trọng trách nhiệm đối với môi trường mà còn đặt sự quan tâm đặc biệt với cộng đồng địa phương. Công ty nhận thức rõ sự phát triển bền vững luôn gắn liền với cộng đồng, xã hội. Công ty thường xuyên hỗ trợ và đồng hành cùng sự phát triển của địa phương nơi công ty hoạt động.

Đồng thời, Công ty tuân thủ nghiêm túc về kê khai thuế các khoản ngân sách khác phải nộp. Điều này không chỉ đảm bảo tính minh bạch và trung thực trong hoạt động kinh doanh mà còn đóng góp vào nguồn thu ngân sách địa phương, từ đó gián tiếp hỗ trợ các chương trình phát triển cộng đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

Công ty luôn chú trọng và theo dõi các hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN). Tuy hiện tại Công ty chưa có hoạt động về thị trường vốn xanh nhưng Ban lãnh đạo Công ty luôn sẵn sàng cập nhật và tiếp thu những thông báo mới nhất từ UBCKNN về thị trường vốn xanh. Bằng cách này, Công ty mong muốn góp phần vào sự phát triển bền vững của thị trường vốn xanh, đồng thời tạo dựng lòng tin và uy tín từ phía cổ đông, đối tác và cộng đồng đầu tư.



III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, kinh tế toàn cầu có dấu hiệu giảm tốc rõ rệt. Điểm nóng đáng chú ý là tình hình bất ổn chính trị thế giới, chính sách thuế của Mỹ, chỉ số lạm phát tăng, dẫn đến suy giảm sức mua làm ảnh hưởng đến mảng kinh doanh cốt lõi của tập đoàn là Bất động sản, số lượng sản phẩm bàn giao giảm mạnh, khách hàng khó khăn tài chính vì tình hình chung dẫn đến thu nợ chậm, kết quả Doanh thu năm 2025 đạt 86% so với kế hoạch đề ra.

Tuy nhiên, một số điểm vài sáng thị trường bất động sản phục hồi cục bộ ở khu vực thành phố lớn như Hà Nội đối với các doanh nghiệp mà tập đoàn đang đầu tư liên kết ghi nhận nguồn lợi nhuận khá tích cực.

Ngoài ra, Công ty tập trung chú trọng vào kiểm soát chi phí hoạt động doanh nghiệp, đẩy mạnh triển khai hoạt động dự án, cũng đã đạt được mục tiêu lợi nhuận trước thuế hợp nhất so với kế hoạch đạt 146%.

Đơn vị tính: tỷ đồng

| TT | CÁC CHỈ TIÊU | KẾ HOẠCH | THỰC HIỆN | % TH / KH |
|----|----------------------------------|----------|-----------|-----------|
| 1 | Giá trị doanh thu thuần hợp nhất | 64 | 55 | 86% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế hợp nhất | 13 | 19 | 146% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế hợp nhất | 9 | 17 | 189% |

Một số điểm tiêu biểu Công ty đạt được trong năm 2025:

- CNT tăng vốn trong năm 2025 từ 503,9 tỷ lên 654,8 tỷ.
- CNT Group đã chủ động triển khai dự án mới: Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai
- CNT Group thành công trúng đấu giá dự án Khu Đô thị phía Tây Nam Cầu Long Vân, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai.

2. Tình hình tài chính

- a) Tình hình tài sản

Đơn vị tính: đồng

| TÀI SẢN | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 779.581.720.069 | 703.719.015.962 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 303.136.723.666 | 160.814.856.172 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 189.500.000.000 | 60.500.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 162.048.724.567 | 26.934.800.599 |
| IV. Hàng tồn kho | 111.910.828.002 | 449.925.448.112 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 12.985.443.834 | 5.543.911.079 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 64.575.477.942 | 72.440.997.914 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 3.208.251.251 | 2.633.251.251 |
| II. Tài sản cố định | 32.970.554.653 | 30.841.540.502 |
| III. Bất động sản đầu tư | 0 | 715.724.400 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 26.453.179.411 | 37.779.579.443 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 1.943.492.627 | 470.902.318 |

b) Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: đồng

| CHỈ TIÊU | Năm 2024 | Năm 2025 |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 147.048.180.234 | 72.205.799.045 |
| I. Nợ ngắn hạn | 132.316.581.258 | 61.192.090.616 |
| II. Nợ dài hạn | 14.731.598.976 | 11.013.708.429 |

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục kiện toàn cơ cấu bộ máy tổ chức và quản lý để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của công việc.

Ngay từ đầu năm, Công ty đã xây dựng các kế hoạch tài chính, đầu tư và quản lý chi phí hiệu quả nhằm triệt để tiết kiệm chi phí quản lý Công ty, phổ biến tới các đơn vị và người lao động của Công ty.

Những tiến bộ Công ty đã đạt được:

- Từng bước tái cơ cấu bộ máy quản trị và điều hành, chú trọng và công tác nhân sự và quản lý tài chính để đạt hiệu quả cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Công ty xác định rõ nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty nên đã tập trung phát triển nguồn nhân lực của mình, đào tạo nên đội ngũ nhân viên có kỹ năng, chuyên môn tốt, xây dựng đội ngũ quản trị hướng tới sự phát triển dài hạn.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Củng cố và ổn định cơ cấu tổ chức nhân sự, bộ máy quản lý điều hành và các phòng ban, tăng cường gắn kết giữa các phòng ban, kiểm soát chi phí hoạt động giúp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin nâng cao năng suất lao động và tranh thủ nắm bắt thời cơ.

Đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án Bất động sản đảm bảo mục tiêu bán hàng trong năm 2026 đón đầu thị trường, chú trọng đẩy nhanh tiến độ triển khai 2 dự án, Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát và dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân trên địa bàn tỉnh Gia Lai đảm bảo mục tiêu bán hàng trong năm 2026 và bàn giao sản phẩm trong các năm 2027, năm 2028 hướng tới ổn định doanh thu tương lai, giữ vững tăng trưởng và đảm bảo các lợi ích lâu dài như đã cam kết với cổ đông.

Tiếp tục nghiên cứu phát triển dự án tại các thị trường có nhiều tiềm năng như TP Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các vùng lân cận.

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Các chỉ tiêu | Kế hoạch |
|-----|----------------------------------|----------|
| 1 | Giá trị doanh thu thuần hợp nhất | 56 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế hợp nhất | 15 |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế hợp nhất | 13 |

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Không.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Báo cáo ở mục II.6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

IV. 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, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

Trong năm 2025, HĐQT đã đề ra phương hướng hoạt động, định hướng phát triển kinh doanh của Công ty trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 28/04/2025. HĐQT luôn chủ động nắm bắt kịp thời các diễn biến của tình hình kinh tế, chính trị, xã hội; Phân tích, đánh giá những khó khăn, thuận lợi cũng như những cơ hội và thách thức để kịp thời đưa ra những quyết sách đúng đắn và hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thường xuyên giám sát chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ đã được HĐQT thông qua tại các Nghị quyết, Quyết định.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường và bảo vệ môi trường cũng như tham gia vào các hoạt động xã hội từ thiện, một số hoạt động đã được công ty triển khai trong năm như: hỗ trợ các gia đình gặp khó khăn, chia sẻ trách nhiệm cộng đồng, xã hội. Các hoạt động phong trào tập thể được người lao động tham gia sôi nổi, nhiệt tình.

Công ty giữ ổn định hoạt động kinh doanh, việc làm, thu nhập, quyền lợi chính đáng cho người lao động, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, ngân sách cho nhà nước; Đảm bảo các quyền lợi cao nhất cho cổ đông, đạt kết quả khả quan trong hoạt động sản xuất kinh doanh mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã giao là một nỗ lực đáng ghi nhận của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV trong năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT, đồng thời thường xuyên tổ chức các cuộc họp giữa lãnh đạo các đơn vị trong Công ty, các Trường phòng/ban để xử lý, tháo gỡ, kịp thời giải quyết những khó khăn và đề ra phương án khắc phục, cũng như các định hướng và quyết định kịp thời.

Năm 2025 là một năm có nhiều khó khăn nhưng với sự chỉ đạo đúng đắn kịp thời của ban lãnh đạo và sự cố gắng của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đã vượt qua khó khăn và đạt được những kết quả vô cùng tích cực.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị nhận định năm 2026 sẽ tiếp tục đặt ra nhiều thách thức đối với hoạt động của doanh nghiệp do những biến động của môi trường kinh tế và thị trường. Tuy nhiên, đây cũng là cơ hội để CNT Group khẳng định vị thế và năng lực phát triển thông qua việc triển khai hiệu quả các chiến lược phát triển bền vững đã đề ra.

Định hướng lâu dài của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT là tiếp tục đổi mới trong quản trị và hoạt động kinh doanh, xây dựng và phát triển thương hiệu CNT Group trở thành doanh nghiệp uy tín, phát triển ổn định trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, đồng thời duy trì và phát huy hiệu quả các ngành nghề kinh doanh hiện hữu. Trong đó, bất động sản tiếp tục được xác định là lĩnh vực trọng tâm, đóng vai trò mũi nhọn trong chiến lược phát triển của Công ty.

CNT Group sẽ tập trung củng cố nền tảng hoạt động, chuẩn bị đầy đủ các nguồn lực để sẵn sàng tăng tốc khi thị trường thuận lợi, đặc biệt trong điều kiện Công ty đang nắm bắt và triển khai thực hiện các dự án mới.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Tỷ lệ sở hữu CP | Chức danh quản lý tại Công ty khác |
|-----|------------------|-------------------------|-----------------|---|
| 1 | Phạm Quốc Khánh | Chủ tịch HĐQT | 1,66% | - Chủ tịch Công ty, Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang; - Chủ tịch HĐQT, Đại diện theo pháp luật Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đông; - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hồng Mã. |
| 2 | Trần Công Quý | Phó Chủ tịch HĐQT | 0% | - Giám đốc Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang. - Chủ tịch Công ty, Giám đốc, Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc; - Thành viên HĐQT Công ty CP Hồng Mã; - Giám đốc, Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn. |
| 3 | Nguyễn Huy Hoàng | Thành viên độc lập HĐQT | 0% | |

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Báo cáo tại mục V.2. Ủy ban Kiểm toán

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị: Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức tổng cộng là 23 cuộc họp định kỳ, bất thường để kịp thời đưa ra các Quyết định/Nghị quyết liên quan đến việc tổ chức và hoạt động của Công ty, thực hiện việc lãnh đạo, quản lý hoạt động kinh doanh. Cụ thể như sau:

| STT | Thành viên HĐQT | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1 | Phạm Quốc Khánh | 23 | 100% | |
| 2 | Trần Công Quý | 23 | 100% | |

| | | | | |
|---|------------------|----|------|--|
| 3 | Nguyễn Huy Hoàng | 23 | 100% | |
|---|------------------|----|------|--|

Qua 23 cuộc họp, Hội đồng quản trị đã ban hành 23 Nghị quyết/Quyết định với nội dung, kết quả cụ thể như sau:

| STT | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|-------------------------|--------------------------|------------|--|-----------------|
| Nghị Quyết HĐQT: | | | | |
| 1 | 01/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Thành Long | 100% |
| 2 | 02/NQ-HĐQT | 22/01/2025 | Thông qua việc ký kết, thực hiện hợp đồng/giao dịch giữa Công ty với người liên quan trong năm 2025 | 100% |
| 3 | 03/NQ-HĐQT | 27/02/2025 | Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 4 | 04/NQ-HĐQT | 07/04/2025 | Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 5 | 05/NQ-HĐQT | 15/05/2025 | Triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 | 100% |
| 6 | 06/NQ-HĐQT | 19/05/2025 | Ban hành Quy chế Công bố thông tin | 100% |
| 7 | 07/NQ-HĐQT | 05/06/2025 | Chốt ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền và bằng cổ phiếu | 100% |
| 8 | 08/NQ-HĐQT | 07/07/2025 | Đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 | 100% |
| 9 | 09/NQ-HĐQT | 17/07/2025 | Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung với VSDC và ngày đăng ký giao dịch bổ sung với HNX | 100% |
| 10 | 10/NQ-HĐQT | 05/11/2025 | Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025 | 100% |
| Quyết định HĐQT: | | | | |
| 1 | 01/QĐ-HĐQT | 16/01/2025 | Phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT | 100% |
| 2 | 02/QĐ-HĐQT | 07/03/2025 | Điều chỉnh và ban hành sơ đồ tổ chức vận hành của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT | 100% |
| 3 | 03/QĐ-HĐQT | 31/03/2025 | Hủy động thêm vốn góp và chuyển đổi Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn thành Công ty TNHH hai thành viên trở lên | 100% |

| | | | | |
|----|------------|------------|--|------|
| 4 | 04/QĐ-HĐQT | 12/05/2025 | Thanh toán thù lao HĐQT Quý 1 năm 2025 | 100% |
| 5 | 05/QĐ-HĐQT | 17/06/2025 | Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty con – Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức | 100% |
| 6 | 06/QĐ-HĐQT | 17/06/2025 | Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 | 100% |
| 7 | 07/QĐ-HĐQT | 17/06/2025 | Chuyển giao công trình điện của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới TP Hà Tiên sang UBND TP Hà Tiên | 100% |
| 8 | 08/QĐ-HĐQT | 03/07/2025 | Lựa chọn Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn là đơn vị thực hiện hợp tác đầu tư | 100% |
| 9 | 09/QĐ-HĐQT | 24/07/2025 | Thanh toán thù lao HĐQT Quý 2 năm 2025 | 100% |
| 10 | 10/QĐ-HĐQT | 27/08/2025 | Giảm vốn góp tại Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn | 100% |
| 11 | 11/QĐ-HĐQT | 08/09/2025 | Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản | 100% |
| 12 | 12/QĐ-HĐQT | 22/09/2025 | Nhận chuyển nhượng vốn góp, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp tại Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn | 100% |
| 13 | 13/QĐ-HĐQT | 15/10/2025 | Thanh toán thù lao HĐQT Quý 3 năm 2025 | 100% |

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

- Cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty có 01 thành viên độc lập HĐQT trên tổng số 03 thành viên HĐQT, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 đồng thời cũng phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán.

- Đánh giá hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện giám sát một cách chặt chẽ hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong năm tài chính 2025 trên các phương diện cụ thể như sau:

- + Công tác báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty;
- + Tuân thủ quy định tổ chức các cuộc họp HĐQT;
- + Hoạt động giám sát đối với Ban điều hành;

- Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị (Ủy ban Kiểm toán): **Báo cáo tại mục V.2. Ủy ban Kiểm toán.**

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

| Họ tên | Chức vụ | Tên chứng chỉ |
|---------------|-------------------|---|
| Trần Công Quý | Phó Chủ tịch HĐQT | Chứng nhận Giám đốc Điều hành doanh nghiệp tự động (CEO Quản trị) do Học Viện doanh nhân CEO Việt Nam cấp năm 2022. |

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không.

2. Ủy ban kiểm toán

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán (tính đến 31/12/2025):

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết |
|-----|------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | Nguyễn Huy Hoàng | Chủ tịch UBKT | 0% |
| 2 | Trần Công Quý | Thành viên UBKT | 0% |

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

- Đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán: UBKT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ chức năng trong việc kiểm tra tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty; Đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán; Giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập đối với báo cáo tài chính Công ty. Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ Công ty và thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

- Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp với đầy đủ các thành viên tham gia, nội dung chính là thông qua số liệu dự thảo báo cáo tài chính trong năm 2025; đánh giá kết quả quá trình hoạt động trong năm 2025 của HĐQT, Ban điều hành Công ty đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định nội bộ khác của công ty, làm cơ sở báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ủy ban kiểm toán.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Thu nhập (đồng) |
|---|-----------------|--|-----------------|
| Hội đồng quản trị - Ủy ban Kiểm toán | | | |
| 1 | Phạm Quốc Khánh | Chủ tịch HĐQT | 1.233.934.455 |
| 2 | Trần Công Quý | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm thành viên UBKT | 1.186.891.257 |

| | | | |
|----------------------------|------------------|---|---------------|
| 4 | Nguyễn Huy Hoàng | Thành viên độc lập HĐQT – kiêm Chủ tịch UBKT | 241.200.000 |
| Ban Tổng Giám đốc | | | |
| 1 | Nguyễn Sơn Nam | Tổng Giám đốc | 1.174.554.114 |
| 2 | Lê Việt Nam | Phó Tổng Giám đốc | 994.651.642 |
| Cán bộ quản lý khác | | | |
| 1 | Nguyễn Tiến Dũng | Kế toán trưởng | 485.456.263 |

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

| S T T | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) |
|-------------|---|---|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|--|
| | | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ (%) | Số cổ phiếu | Tỷ lệ (%) | |
| 1 | Phạm Quốc Khánh | Người nội bộ | 835.611 | 1,657 % | 1.086.2 94 | 1,65 9% | Nhận 250.683 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức. |
| 2 | Lê Việt Nam | Người nội bộ | 4.000 | 0,008 % | 13.200 | 0,02 0% | Nhận 1.200 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức. Mua 8.000 cổ phiếu |
| 3 | Công ty Cổ phần Hồng Mã | Người liên quan của người nội bộ | 44.433. 049 | 88,128 % | 57.762. 963 | 88,2 14% | Nhận 13.329.914 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức. |
| 4 | Công đoàn của Công ty Cổ phần Tập Đoàn CNT | Tổ chức chính trị - xã hội của công ty | 84.243 | 0,167 % | 109.515 | 0,16 7% | Nhận 25.272 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức. |

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

- Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ được trình bày chi tiết trong Phần VII.2. tại Báo cáo Tình hình quản trị Công ty năm 2025 (*) đăng tải trên website Công ty.

- 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 được trình bày chi tiết trong Phần VII.3. tại Báo cáo Tình hình quản trị Công ty năm 2025 (*) đăng tải trên website Công ty.

(*) Báo cáo Tình hình quản trị Công ty năm 2025 được đăng tải trên website Công ty theo đường dẫn: <https://cnt.com.vn/uploads/files/quan-he-co-dong/2026/bcqt-rut-gon---vi.pdf>

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đã tuân thủ chặt chẽ đối với các quy định về pháp luật và nội bộ trong công tác quản trị của Công ty. Công ty thường xuyên theo dõi các quy định để cập nhật và hoàn thiện Điều lệ công ty và các quy chế tiệm cận với các thông lệ quản trị tốt. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác đều thực hiện đúng thẩm quyền, chức năng và hiệu quả. Công ty luôn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và các đối tượng có liên quan. Ngoài ra, trong năm công ty đã thực hiện đầy đủ và hiệu quả về công tác công bố thông tin theo đúng quy định, đảm bảo rõ ràng, minh bạch đối với nhà đầu tư.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC. Toàn văn nội dung Báo cáo tài chính kiểm toán 2025 đã được đăng tải trên website của Công ty theo đường dẫn: <https://cnt.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh.html>. (Đính kèm BCTC).

Nơi nhận:

- Sở GKCK HN, UBCKNN;
- Lưu: VT, HĐQT.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT 



Phạm Quốc Khánh



CNT GROUP CORPORATION

ANNUAL REPORT

2025



CONTENTS

| | |
|---|-----------|
| I. GENERAL INFORMATION | 3 |
| 1. General information | 3 |
| 2. Business lines and locations of the business: | 4 |
| 3. Information about governance model, business organization and managerial apparatus | 4 |
| 4. Development orientations | 6 |
| 5. Risks: | 6 |
| II. OPERATIONS IN THE YEAR | 8 |
| 1. Situation of production and business operations | 8 |
| 2. Organization and Human resource | 8 |
| 3. Investment activities, project implementation | 13 |
| 4. Financial situation | 14 |
| 5. Shareholders structure, change in the owner’s equity | 15 |
| 6. Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company | 17 |
| III. REPORTS AND ASSESSMENTS OF THE BOARD OF MANAGEMENT | 20 |
| 1. Assessment of operating results | 20 |
| 2. Financial Situation | 20 |
| 3. Improvements in organizational structure, policies, and management | 21 |
| 4. Development plans in future | 22 |
| 5. Explanation of the Board of Management for auditor’s opinions | 22 |
| 6. Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company | 22 |
| IV. ASSESSMENTS OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE COMPANY’S OPERATION | 23 |
| 1. Assessments of the Board of Directors on the Company’s operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities | 23 |
| 2. Assessment of Board of Directors on Board of Management’s performance ... | 23 |
| 3. Plans and orientations of the Board of Directors | 24 |
| V. CORPORATE GOVERNANCE | 25 |
| 1. Board of Directors | 25 |
| 2. Audit Committee | 28 |
| 3. Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Audit Committee | 29 |
| VI. FINANCIAL STATEMENTS | 31 |
| 1. Auditor’s opinions | 31 |
| 2. Audited annual financial statements include: | 31 |

I. GENERAL INFORMATION

1. General information

- Trading name: **CNT GROUP CORPORATION**
- Business Registration Certificate No.: 0301460120
- Charter capital: 654,802,830,000 VND
- Owner's capital: 654,802,830,000 VND
- Address: 9-19 (2nd floor) Ho Tung Mau Street, Saigon Ward, Ho Chi Minh City.
- Telephone: 028 3829 5488
- Website: <http://cnt.com.vn>
- Securities code: CNT
- Establishment and development process:

In 1981, CNT Group Corporation (CNT Group) was officially established as the name Transportation Material Supply Company under the Decision of the Ministry of Construction (former Transportation Material Supply Enterprise).

Since 2001, CNT Group has expanded the development of the real estate sector, participated in the development of the Rach Gia Seaboard Urban Area Project in Rach Gia City, Kien Giang province.

In 2003, CNT Group equitized as the name Construction and Material Trading Joint Stock Company (C&T), first issued a Certificate of business registration on March 4th, 2003 with a charter capital of VND 20,000,000,000.

In 2004, CNT Group invested in developing the Ha Tien New Urban Area Project in Ha Tien City, Kien Giang province (98 hectares).

In 2005, 2006, 2007, CNT Group increased charter capital to VND 36,000,000,000 VND 46,000,000,000 and VND 80,000,000,000 respectively.

On July 28th, 2008, Construction and Material Trading Joint Stock Company officially listed on the HCMC Stock Exchange.

2007-2012: CNT Group was selected as one of the top 500 enterprises in Vietnam by Viet Nam Net Newspaper (VNR 500) for five consecutive years, maintaining the position as the leading enterprise in the construction and construction materials business in Vietnam. During this period, CNT Group established office systems in key economic areas across the country, expanding its business overseas. During this period, CNT Group increased charter capital to VND 100,000,000,000 in 2010 and VND 100,150,169,000 in 2011.

In the 2014-2015 period: delisting shares in the Ho Chi Minh City Stock Exchange and starting trading registration at UPCOM exchange managed by the Hanoi Stock Exchange.

Keeping pace with market trends, CNT Group has focused on developing the real estate sector since 2018. CNT Group invests in developing the high-end Ha Tien Venice Villas beach villa project, Ha Tien City, Kien Giang Province (9 hectares).

In 2019, CNT Group invest in developing the Ha Tien Centroria High Commercial Complex in Ha Tien City, Kien Giang Province (3.2 hectares) and Ha Tien Night Market in Ha Tien City, Kien Giang Province (1 hectare).

In 2020, CNT Group continued to increase capital to VND 400,150,169,000.

In 2022, CNT Group changed trading name to CNT Group Corporation.

In 2024, CNT Group invested and opened the Ha Tien Seaview Hotel and implemented the project “Commercial Apartment Complex along Huynh Tan Phat Street” with a total investment capital of VND 276,607,500,643.

After the issuance of shares to pay dividends for 2023 and 2024, CNT Group increased charter capital to 503,927,850,000 VND and 654,802,830,000 VND respectively in 2025.

Also in 2025, CNT Group has successfully won the auction for the Southwest Long Vân Bridge urban area project in Quy Nhon Bac Ward, Gia Lai Province.

2. Business lines and locations of the business:

- Business lines (Major business lines):

+Real estate business.

+Leasing premises and renting out assets

+Exploitation and trading of construction sand.

- Location of business: Headquarter of CNT Group Corporation (CNT Group) is in - 19 (2nd floor) Ho Tung Mau Street, Saigon Ward, Ho Chi Minh City. In addition, CNT Group also operates in many provinces throughout the country.

3. Information about governance model, business organization and managerial apparatus

- Governance model. CNT Group Corporation is organized and operates under the governance model of a joint-stock company as stipulated in Point b, Clause 1, Article 137 of Law on Enterprise 2020, which includes: the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors, General Director and the Audit Committee is the subcommittee of the Board of Director.

General Meeting of Shareholder

Mr. Pham Quoc Khanh

President

Mr. Tran Cong Quy Vice President
 Mr. Nguyen Huy Hoang Independent member

Audit Committee (subcommittee of the BOD)

Mr. Nguyen Huy Hoang Chairman
 Mr. Tran Cong Quy Member

Board of Directors

Mr. Nguyen Son Nam General Director
 Mr. Le Viet Nam Vice General Director
 Mr. Nguyen Tien Dung Chief Accountant

- Management structure.



- Specify the names, addresses, major fields of production and business, paid-in charter capital, ownership percentages of the Company in such subsidiaries, associated companies: (As off December 31st, 2025)

| No. | Name | Address | Major business sector | Charter capital (VND) | Percentage of owning |
|----------------------|-------------------------------------|---|---|-----------------------|----------------------|
| Subsidiaries: | | | | | |
| 1 | CNT Tra Duoc member Limited Company | Group 5, Ray Moi Hamlet, Kien Luong Ward, An Giang Province | Wholesale of materials and other installation equipment in construction | 2,000,000,000 | 100% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|-----------------|------|
| 2 | CNT Kien Giang one member Limited Company | Lot F07-22, Road No. 2, Ha Tien New Urban Area, Ha Tien Ward, An Giang Province | Real estate business, land use rights under ownership, use, or lease. | 50,000,000,000 | 100% |
| 3 | Dreaml Thu Duc Company Limited | 9-19 (2nd Floor), Ho Tung Mau, Saigon Ward, Ho Chi Minh City | Real estate business, land use rights under ownership, use, or lease. | 103,000,000,000 | 100% |
| 4 | Blue Bay Quy Nhon Company Limited | Lot 65C, 1B North River Ha Thanh, Quy Nhon Ward, Gia Lai Province | Real estate business, land use rights under ownership, use, or lease. | 250,000,000,000 | 100% |

Associated companies:

| | | | | | |
|---|--|--|---|-----------------|--------|
| 1 | Southern Civil and Industrial Construction Company Limited | 38E Tran Cao Van, Vo Thi Sau Ward 6, Ho Chi Minh City | Civil construction | 3,000,000,000 | 33,33% |
| 2 | Saigon TMT Investment and Trading Joint Stock Company | 49 Le Quoc Hung, Xom Chieu Ward, Ho Chi Minh City | Wholesale of materials and other installation equipment in construction | 14,000,000,000 | 30,60% |
| 3 | Bac Thang Long - Thanh Dong Joint Stock Company | Dap 3 Residential Area, Pho Yen Ward, Thai Nguyen Province | Wholesale of materials and other installation equipment in construction | 136,000,000,000 | 20% |

4. Development orientations

- Continue to innovate and improve executive management capabilities, grow and develop sustainably in all respects; Promote brand-building and market expansion activities.

- Corporate objectives with regard to corporate environment, society and community sustainability: ensuring greening-oriented business activities, saving maximum energy; always setting business goals in combination with social responsibility; actively participating in community activities.

- Always maintain and develop capital, strictly manage costs, create jobs, improve living conditions that generate stable income for workers and ensure the interests of shareholders.

5. Risks:

The primary risks arising from financial instruments include market risk, credit risk, and liquidity risk.

- Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market prices. Market risk consists of three types: interest rate risk, currency risk, and other price risks, such as equity price risk. Financial instruments affected by market risk include borrowings and deposits.

- Credit risk is the risk that one party to a financial instrument or customer contract fails to fulfill its obligations, leading to financial losses. The Company faces credit risks from its operating activities (primarily relating to receivables from customers and other receivables) and its financing activities, including bank deposits.

- Liquidity risk is the risk that Company may face difficulties in meeting its financial obligations due to a lack of funds. The Group's liquidity risk mainly arises from the mismatch in maturity dates between financial assets and financial liabilities.

20
CY
IN
AN
T
CH

II. OPERATIONS IN THE YEAR

1. Situation of production and business operations

-Results of business operations in the year:

Unit: Billion VND

| Indicator | 2024 | 2025 |
|---|------|------|
| Revenue from sales and service delivery | 233 | 55 |
| Net revenue | 233 | 55 |
| Gross profit | 174 | 27 |
| Net profit | 164 | 22 |
| Other revenue | 3,3 | (3) |
| Profit before tax | 167 | 19 |
| Profit after tax | 135 | 17 |

-Implementation situation/actual progress against the plan:

Unit: Billion VND

| No. | Indicator | Implement- tion in 2024 | 2025 | | | Compare 2025 to 2024 |
|-----|--------------------------------------|----------------------------|------|---------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | | | Plan | Implemen- tation | Plan / Implemen- tation | |
| 1 | Consolidated net revenue | 233 | 64 | 55 | 86% | - 76% |
| 2 | Consolidated Profit before tax | 167 | 13 | 19 | 146% | - 89% |
| 3 | Consolidated Profit after tax | 135 | 9 | 17 | 189% | - 87% |
| 4 | Dividend | 32% | 0% | | | |

2. Organization and Human resource

-List of the Board of Management (As of December 31st, 2025):

| No. | Full name | Position |
|-----|------------------|-----------------------|
| 1 | Nguyen Son Nam | General Director |
| 2 | Le Viet Nam | Vice General Director |
| 3 | Nguyen Tien Dung | Chief Accountant |

Information of the Board of Management:

| Mr. NGUYEN SON NAM | | |
|---|--|---|
| General Director | | |
| 1/ Sex: | Male | |
| 2/ Date of birth: | 20/10/1977 | |
| 3/ Place of birth: | Dong Thap | |
| 4/ ID no.: 036078011691 | Date of issue: 13/04/2021 | |
| 5/ Nationality: | Viet Nam | |
| 6/ Ethnic group: | Kinh | |
| 7/ Permanent address: | 132/8 Tran Ba Giao Street, An Nhon Ward, HCM City | |
| 8/ Company phone no.: 028 3829 5604 | Tel number: | |
| 9/ Email: | nam.nguyen@cnt.com.vn | |
| 10/ Qualifications: | Construction Engineer | |
| 11/ Employment history: | | |
| Time | Company | Position |
| 2000 - 2002 | Construction Enterprise No. 9 - CNN No. 1 Company | Technical Dept. officer |
| 2002 - 2003 | Real estate Green Urban JSC | Project Dept. officer |
| 2003 - 2005 | Interior Decoration and Construction Design Consulting company – CDC Construction JSC | Chief of Structural Design |
| 2005 - 2007 | Ben Thanh Group | Ban QLDA, Nhân viên phòng dự án |
| 2007 - 2008 | Investment and Construction Trade JSC | Site manager |
| 2008 - 2009 | Saigon Real – Estate JSC – Khang Dien | Project Manager, Construction Supervisor |
| 2009 - 2011 | Waseco Company | Deputy construction-project manager |

| | | |
|--|--|--|
| 2011 - 2020 | HaDo Group 4 | Vice General Director/General construction manager |
| 2020 - 2021 | CNT Group Corporation | Assistant to President |
| 01/2021 - now | CNT Group Corporation | General Director |
| 12/ Current position (include position in the BOD of other companies): | General Director of CNT Group Corporation | |
| 13/ Owned shares (as of December 31 st , 2025) <i>2.000 share, equivalent to 0.003% charter capital:</i> | | |
| + Representative of the capital of (State shareholder/strategic shareholder/other): | <i>0 share, equivalent to 0% charter capital</i> | |
| + Privately owned: | <i>2.000 share, equivalent to 0.003% charter capital</i> | |
| 14/ Holding commitments (if any) | | |
| 15/ Related parties holding Company's shares: | None | |
| 16/ Benefit related with the company and other related parties | None | |
| 17/ Conflict of interest with the Company: | None | |

| | |
|--|---------------------------|
| Mr. LE VIET NAM Vice General Director | |
| 1/ Sex: | Male |
| 2/ Date of birth: | 05/01/1978 |
| 3/ Place of birth: | Thanh Hoa |
| 4/ ID no.: 038078023057 | Date of issue: 22/11/2021 |
| 5/ Nationality: | Viet Nam |

| | | |
|--|--|---|
| 6/ Ethnic group: | Kinh | |
| 7/ Permanent address: | 5/18 Street 41, Quarter 5, Binh Trung Ward, HCM City | |
| 8/ Company phone no.: 028 3829 5604 | Tel number: | |
| 9/ Email: | nam.le@cnt.com.vn | |
| 10/ Qualifications: | Civil and Industrial construction Engineer | |
| 11/ Employment history: | | |
| Time | Company | Position |
| 2002 - 2004 | Ministry of National Defence – Southern Branch | Designer |
| 2004 - 2005 | Design Consulting Mechanic and Construction SNC Vina JSC | Chief of Planning and Engineering |
| 2005 - 2012 | CNT Group Corporation | Office worker |
| 2012 - 2015 | CNT Group Corporation | Deputy Head of Investment and Project Management |
| 2015 - now | CNT Group Corporation | Vice General Director |
| 12/ Current position (include position in the BOD of other companies): | Vice General Director of CNT Group Corporation | |
| 13/ Owned shares (as of December 31 st , 2025) <i>13,200 share, equivalent to 0,02% charter capital:</i> | | |
| + Representative of the capital of (State shareholder/strategic shareholder/other): | <i>0 share, equivalent to 0% charter capital</i> | |
| + Privately owned: | <i>13,200 share, equivalent to 0,02% charter capital</i> | |
| 14/ Holding commitments (if any) | | |
| 15/ Related parties holding Company's shares: | None | |

| | |
|---|------|
| 16/ Benefit related with the company and other related parties | None |
| 17/ Conflict of interest with the Company: | None |

| Mr. NGUYEN TIEN DUNG Chief Accountant | | |
|--|--|-------------------------|
| 1/ Sex: | Male | |
| 2/ Date of birth: | 04/03/1983 | |
| 3/ Place of birth: | Ha Tinh | |
| 4/ ID no.: 042083007206 | Date of issue: 20/08/2022 | |
| 5/ Nationality: | Viet Nam | |
| 6/ Ethnic group: | Kinh | |
| 7/ Permanent address: | 9.04C, Tecco Apartment, Quarter 5, Dong Hung Ward, Ho Chi Minh City | |
| 8/ Company phone no.: 028 3829 5604 | Tel number: | |
| 9/ Email: | dung.nguyenl@cnt.com.vn | |
| 10/ Qualifications: | Bachelor of Economics | |
| 11/ Employment history: | | |
| Time | Company | Position |
| 02/2006 - 01/2007 | Quy Hai Corp | General Accountant |
| 03/2007 - 01/2010 | Indochine Estates Tea & Coffee Roasting and Exporting Co., Ltd | Chief Accountant |
| 02/2010 - 11/2011 | Tien Phuoc Company Limited. | Deputy Chief Accountant |
| 01/2012 - 10/2016 | Green Environment Construction Company Limited | Chief Accountant |

| | | |
|--|--|------------------|
| 06/2017 - 03/2022 | Tran Anh Group Joint Stock Company | Chief Accountant |
| 06/2022 - now | CNT Group Corporation | Chief Accountant |
| 12/ Current position (include position in the BOD of other companies): | Chief Accountant of CNT Group Corporation | |
| 13/ Owned shares (as of December 31 st , 2025) <i>0 share, equivalent to 0% charter capital:</i> | | |
| + Representative of the capital of (State shareholder/strategic shareholder/other): | <i>0 share, equivalent to 0% charter capital</i> | |
| + Privately owned: | <i>0 share, equivalent to 0% charter capital</i> | |
| 14/ Holding commitments (if any) | | |
| 15/ Related parties holding Company's shares: | None | |
| 16/ Benefit related with the company and other related parties | None | |
| 17/ Conflict of interest with the Company: | None | |

- Changes in the Board of Management: Dismissal of the Vice General Director of Mr. Nguyen Thanh Long in January 10, 2025

- Number of staffs. As of December 31st, 2025, number of employees of CNT Group is 41 people.

3. Investment activities, project implementation

a) Major investments:

- Approval of the investment plan for the commercial apartment project along Huynh Tan Phat Street, with a total investment of VND 301,439,000,000.

- Submission for investment policy approval for the Southwest Long Van Bridge urban area project in Quy Nhon Bac Ward, Gia Lai Province, with an estimated total investment of VND 1,401,549,600,000.

b) Subsidiaries, associated companies:

(Updated as of December 31, 2025)

| No. | Name | Charter capital (VND) | Percentage of owning | Investment value (VND) |
|-----|--|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 1 | CNT Tra Duoc member Limited Company | 2,000,000,000 | 100% | 2,000,000,000 |
| 2 | CNT Kien Giang one member Limited Company | 50,000,000,000 | 100% | 50,000,000,000 |
| 3 | Dreaml Thu Duc Company Limited | 103,000,000,000 | 100% | 103,000,000,000 |
| 4 | Blue Bay Quy Nhon Company Limited | 250,000,000,000 | 100% | 250,000,000,000 |
| 5 | Southern Civil And Industrial Construction Company Limited | 3,000,000,000 | 33.33% | 1,000,000,000 |
| 6 | Saigon TMT Investment and Trading Joint Stock Company | 14,000,000,000 | 30.60% | 4,284,000,000 |
| 7 | Bac Thang Long - Thanh Dong Joint Stock Company | 136,000,000,000 | 20% | 27,940,000,000 |

4. Financial situation

a) Financial situation

Unit: VND

| Indicators | 2024 | 2025 | % change |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|----------|
| Total asset | 844.157.198.011 | 776.160.013.876 | -8,06% |
| Net revenue | 233.265.940.693 | 55.292.878.389 | -76,30% |
| Profit from business activities | 164.141.737.960 | 22.031.825.963 | -86,58% |
| Other profits | 3.279.507.776 | (3.279.073.690) | -199,99% |
| Profit before tax | 167.421.245.736 | 18.752.752.273 | -88,80% |
| Profit after tax | 134.954.429.606 | 16.903.754.054 | -87,47% |
| Payout ratio | 32% | | |

b) Major financial indicators:

| Indicators | Unit | 2024 | 2025 |
|--|------|-------|-------|
| 1. Solvency ratio + Current ratio: Short term Asset/Short term debt | Time | 5,89 | 11,50 |
| + Quick ratio: <u>Short term Asset - Inventories</u> Short term Debt | Time | 5,05 | 4,15 |
| 2. Capital structure Ratio + Debt/Total assets ratio | % | 17,42 | 9,30 |
| + Debt/Owner's Equity ratio | % | 21,09 | 10,26 |
| 3. Operation capability Ratio + Inventory turnover: Cost of goods sold/Average inventory | Time | 0,58 | 0,10 |
| + Total asset turnover: Net revenue/Average Total Assets | Time | 0,27 | 0,07 |
| 4. Profitability Profit after tax/Net revenue Ratio | % | 0,58 | 0,31 |
| + Profit after tax/total capital Ratio | % | 0,19 | 0,02 |
| + Profit after tax/Total assets Ratio) | % | 0,16 | 0,02 |
| + Profit from business activities/Net revenue Ratio | % | 0,59 | 0,4 |

5. Shareholders structure, change in the owner's equity.

a) Shares: According to the List of shareholders closed on March 10, 2026, total number of shares of CNT Group Corporation is 65,480,283 shares.

- Number of floating shares: 65,380,283 shares
- + Number of freely transferable shares: 65,380,283 shares
- + Number of restricted shares: 0 shares
- Number of treasury stocks: 100,000 shares

b) Shareholders structure: Specify shareholders structure by ownership percentages (major, minority shareholders); institutional and individual shareholders; domestic and

foreign shareholders; State and other shareholders; foreign shareholder's maximum percentages.

(As of March 10, 2026)

| No. | Type | Number of shareholders | Number of shares | Percentage over total number of shares |
|-----|---|------------------------|------------------|--|
| | In terms of ownership ratio | 887 | 65.480.283 | 100% |
| 1 | Major shareholders (5% or more) | 1 | 57.762.963 | 88,21% |
| 2 | Minority shareholders | 886 | 7.717.320 | 11,79% |
| | II. In terms of scale of ownership | 887 | 65.480.283 | 100% |
| 1 | Institutional shareholders | 7 | 57.973.860 | 88,54% |
| 2 | Individual shareholders | 880 | 7.506.423 | 11,46% |
| | III. In terms of ownership | 887 | 65.480.283 | 100% |
| 1 | Domestic shareholders | 876 | 65.380.752 | 99,85% |
| | - State shareholders | 0 | 0 | 0% |
| | - Other shareholders | 876 | 65.380.752 | 99,85% |
| 2 | Foreign shareholders | 11 | 99.531 | 0,15% |

The maximum foreign ownership ratio of the Company is 0%, effective September 19th, 2024 (according to the Document of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation). Existing foreign shareholders are those who purchased the Company's shares before September 19th, 2024.

c) Change in the owner's equity:

| Time | Number of additional shares issued (shares) | Charter capital after issue (VND) | Basis |
|------------|--|-----------------------------------|---|
| March 2003 | Charter capital under the 1 st Certificate of Business Registration: VND 20,000,000,000 | | The 1 st Certificate of business registration on March 4 th , 2003 |
| June 2005 | 1,600,000 | 36,000,000,000 | Certificate of business registration for the 1 st change on June 20 th , 2005 |

| | | | |
|---------------|------------|-----------------|--|
| October 2006 | 1,000,000 | 46,000,000,000 | Certificate of business registration for the 2 nd change on October 20 th , 2006 |
| July 2007 | 3,400,000 | 80,000,000,000 | Certificate of business registration for the 3 rd change on July 25 th , 2007 |
| February 2010 | 2,000,000 | 100,000,000,000 | Certificate of business registration for the 9 th change on February 8 th , 2010 |
| March 2011 | 15,069 | 100,150,690,000 | Certificate of business registration for the 10 th change on March 11 th , 2011 |
| November 2020 | 30,000,000 | 400,150,690,000 | Certificate of business registration for the 15 th change on November 16 th , 2020 |
| January 2025 | 10,377,716 | 503,927,850,000 | Certificate of business registration for the 19 th change on January 23 rd , 2025 |

d) Transaction of treasury stocks:

- Number of existing treasury stocks (As of December 31st 2025): 100,000 stocks.
- Transactions of treasury stocks conducted for the year: None.

e) Other securities: None

6. Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company

6.1. Effect on environment:

Total direct and indirect GHG emission: None

Measures and initiatives to reduce GHG emission: None

6.2. Management of raw materials:

a) The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year: None

b) The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization: None

6.3. Energy consumption:



CNT Group used direct energy such as electricity and gasoline for the activities of the company office and the team of vehicles with reasonable usage rates and costs, in line with the company's capital, sales and management costs. CNT Group always ensures economical, reasonable use, limits waste of materials, and develops effective cost management plans for each year.

6.4. Water consumption (water consumption of business activities in the year)

The water consumption is only for the operation and living at the company office and for the supply of the company's customers, so the water consumption of CNT Group is insignificant.

6.5. Compliance with the law on environmental protection:

a) Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment: None

b) The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment: None

6.6. Policies related to employees

a) Number of employees, average wages of workers.

- Number of employees as of December 31st, 2025: 50 employees.

- Average wages of workers:

| Content | 2024 | 2025 | Increase/Decrease (%) |
|----------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|
| Average wages (VND/person/month) | 21,468,534 | 25,517,137 | 18.86% |

b) Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.

CNT Group implements full policy regimes for workers in accordance with laws such as: taking care of physical and mental life for workers and ensuring welfare policies for employees. The Labor Union and CNT Group have organized various programs to reward and encourage workers; organize team building activities, periodical tourism for workers, etc.

Every year, CNT Group organizes periodic health checkups for employees, pays Social Insurance, Health Insurance, and Unemployment Insurance on time for all employees.

c) Employee training

CNT Group pays close attention to staff training. Among them are: Enterprise culture integration training, behavioral culture; Occupational health and safety; Fire prevention knowledge and skills; And specialized knowledge required by each department...

6.7. Report on responsibility for local community.

CNT Group not only values environmental responsibility but also places special attention to the local community. CNT Group is well aware of the sustainable development that is always associated with the community and society. CNT Group regularly supports and accompanies the development of the locality where CNT Group operates.

In addition, CNT Group strictly adheres to tax declarations for other budget items to be paid. This not only ensures transparency and honesty in business activities but also contributes to local budget revenues, thereby indirectly supporting community development programs.

6.8. Report on green capital market activities under the guidance of the SSC.

CNT Group always focuses on and monitors green capital market activities in accordance with the guidelines of the State Securities Commission (SSC). Although CNT Group does not currently have operations on the green capital market, the Management Board of CNT Group is always ready to update and receive the latest announcements from SSC on the green capital market. In this way, CNT Group wishes to contribute to the sustainable development of the green capital market, while building trust and credibility from shareholders, partners and the investment community.

III. REPORTS AND ASSESSMENTS OF THE BOARD OF MANAGEMENT

1. Assessment of operating results

In 2025, the global economy exhibited a marked slowdown. Notable challenges included geopolitical instability, U.S. tax policy developments, and rising inflation indices. These factors led to weakened purchasing power, adversely affecting the Group's core business segment of real estate. The number of delivered products declined significantly, while customers faced financial constraints due to the overall economic situation, resulting in delays in receivables collection. Consequently, total revenue in 2025 reached 86% of the approved plan.

Nevertheless, certain positive signals emerged, as the real estate market showed localized recovery in major urban areas such as Hanoi. Investments in associated companies in these regions recorded relatively positive profit contributions.

In addition, the Group placed strong emphasis on controlling operating expenses and accelerating project implementation. As a result, the consolidated profit before tax exceeded the planned target, achieving 146% of the approved plan.

Unit: Billion VND

| No. | Items | Plan | Implementation | % Implementation/Plan |
|-----|--------------------------------|------|----------------|-----------------------|
| 1 | Consolidated net revenue | 64 | 55 | 86% |
| 2 | Consolidated Profit before tax | 13 | 19 | 146% |
| 3 | Consolidated Profit after tax | 9 | 17 | 189% |

Some of the Company's typical achievements in 2025:

- The Company completed an increase in charter capital in 2025 from VND 503.9 billion to VND 654.8 billion.

- CNT Group proactively initiated the development of a new project: a commercial apartment complex along Huynh Tan Phat Street, Gia Lai Province.

- CNT Group successfully won the auction for the Southwest Long Van Bridge Urban Area Project, Gia Lai Province.

2. Financial Situation

a) Assets

Unit: VND

| Assets | 2024 | 2025 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| A. SHORT TERM ASSET | 779,581,720,069 | 703,719,015,962 |
| I. Cash and cash equivalents | 303,136,723,666 | 160,814,856,172 |
| II. Short-term investments | 189,500,000,000 | 60,500,000,000 |
| III. Short-term receivables | 162,048,724,567 | 26,934,800,599 |
| IV. Inventories | 111,910,828,002 | 449,925,448,112 |
| V. Other short term assets | 12,985,443,834 | 5,543,911,079 |
| B. LONG TERM ASSET | 64,575,477,942 | 72,440,997,914 |
| I. Long-term receivables | 3,208,251,251 | 2,633,251,251 |
| II. Fixed Assets | 32,970,554,653 | 30,841,540,502 |
| IV. Long-term assets in progress | 0 | 715,724,400 |
| V. Long term investments | 26,453,179,411 | 37,779,579,443 |
| VI. Other long term assets | 1,943,492,627 | 470,902,318 |

b) Debt Payable

Unit: VND

| Indicator | 2024 | 2025 |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| A. DEBT PAYABLE | 147,048,180,234 | 72,205,799,045 |
| I. Short term debt | 132,316,581,258 | 61,192,090,616 |
| II. Long term debt | 14,731,598,976 | 11,013,708,429 |

3. Improvements in organizational structure, policies, and management.

In 2025, CNT Group continued to strengthen the machinery of organization and management to meet the increasing demands of the work.

From the beginning of the year, CNT Group has developed effective financial, investment and cost management plans to thoroughly reduce the cost of the company, and popularize the policy to all units and employees of CNT Group.

Progress that CNT Group has made:

- Step by step the restructuring of the machinery of organization and management, focus on the personnel management and financial management to achieve high efficiency in the company's production and business operations.

- CNT Group clearly defined human resources as an important factor determining the company's development, so CNT Group focused on developing its human resources, training a team of skilled, well-trained employees, and building management teams towards long-term development.

4. Development plans in future

To consolidate and stabilize the organizational structure, management and executive apparatus, as well as departmental functions; enhance interdepartmental co-ordination; and strengthen cost control to improve overall production and business efficiency.

To accelerate digital transformation and the application of information technology in order to enhance labor productivity and proactively capture market opportunities.

To expedite the implementation progress of real estate projects, ensuring sales targets in 2026 and positioning the Company to capitalize on market recovery, focus on accelerating the implementation of two key projects—the commercial apartment complex along Huynh Tan Phat Street and the Southwest Long Van Urban Area Project in Gia Lai Province—to ensure sales targets in 2026 and delivery of project products in 2027 and 2028. This approach aims to stabilize future revenue, maintain growth, and safeguard long-term benefits as committed to shareholders.

To continue research and development of projects in high-potential markets such as Hanoi, Ho Chi Minh City and surrounding areas.

2025 Plan targets:

Unit: billion VND

| No. | Item | Plan |
|------------|--------------------------------|-------------|
| 1 | Consolidated net revenue | 56 |
| 2 | Consolidated Profit before tax | 15 |
| 3 | Consolidated Profit after tax | 13 |

5. Explanation of the Board of Management for auditor’s opinions (if any):

None

6. Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company

Report in the Section II.6 **Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company**

IV. ASSESSMENTS OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE COMPANY'S OPERATION

1. Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.

In 2025, the Board of Directors set out the orientation on business development of CNT Group, based on the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholder on April 28th, 2025. The Board of Directors has always proactively grasped the economic, political and social developments in a timely manner; Analyse and assess the disadvantages, advantages and opportunities for timely and effective decision making in production and business activities; regularly supervise the direction of the Board of Management to strictly implement the issues in Resolutions and Decisions approved by the Board of Directors.

Regarding the company's production and business activities, the Board of Directors always complies with the provisions of the law on environmental protection as well as participation in charity social activities, etc. Some activities have been carried out by the company during the year such as: supporting families in need, sharing community and social responsibilities. The collective movement activities are welcomed by workers actively and enthusiastically.

CNT Group maintains stable business activities, jobs, income and legitimate interests for its employees, fulfills obligations in taxes and budgets payment to the state; Assuring the highest interests of shareholders and achievement in the positive results of the production and business activities assigned by the annual GSM in 2025 is a remarkable effort by the Board of Directors, the Board of Management and the whole officers and employees of CNT Group in 2025.

2. Assessment of Board of Directors on Board of Management's performance

The Board of Management has implemented the Decisions and Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors in a good way, and has regularly held meetings between the heads of units in the Company to deal with and promptly resolve difficulties and come up with appropriate directions and decisions.

2025 was a difficult year, but with the timely direction of the management and the efforts of all employees, CNT Group overcame the difficulties and achieved extremely positive results.

3. Plans and orientations of the Board of Directors

The Board of Directors believes that 2026 will continue to present significant challenges to business operations due to fluctuations in the economic environment and market conditions. However, this also provides an opportunity for CNT Group to reaffirm its position and development capacity through the effective implementation of its established sustainable development strategies.

The long-term orientation of CNT Group is to continue innovating in corporate governance and business operations, while building and developing the CNT Group brand into a reputable enterprise with stable growth in the real estate investment and business sector in Vietnam, and at the same time maintaining and enhancing the efficiency of its existing business lines. In this strategy, real estate continues to be identified as the core business sector and a key growth driver of the Company.

CNT Group will focus on strengthening its operational foundation and fully preparing resources to be ready to accelerate when market conditions become favorable, especially as the Company is seizing opportunities and implementing new projects.

V. CORPORATE GOVERNANCE

1. Board of Directors

a) Members and structure of the Board of Directors:

| No. | Full name | Position | Percentages of voting shares | Positions hold at other companies |
|-----|------------------|-------------------------------|------------------------------|--|
| 1 | Pham Quoc Khanh | President of the BOD | 1.66% | - President of the Company, Legal Representative of CNT Kien Giang one member Limited Company; - President of the BOD, Legal Representative of Bac Thang Long - Thanh Dong Joint Stock Company; - President of the BOD of Hong Ma Joint Stock Company. |
| 2 | Tran Cong Quy | Vice President of the BOD | 0% | - Director of CNT Kien Giang one member Limited Company. - President of the Company, Director, Legal Representative of CNT Tra Duoc member Limited Company; - Member of the BOD of Hong Ma Joint Stock Company; - Director, Legal Representative of Blue Bay Quy Nhon Company Limited |
| 3 | Ly Chi Tung | Independent member of the BOD | 0% | None |
| 4 | Nguyen Huy Hoang | Independent member of the BOD | 0% | Member of Board of Supervisors of Saigon Forestry Import - Export Company Limited |

b) The committees of the Board of Directors:

Report in the Section V.2 Audit Committee.

c) Activities of the Board of Directors:

Assessing activities of the Board of Directors: In 2025, the Board of Directors held a total of 23 extraordinary and periodic meetings to promptly make decisions/resolutions relating to the organization and operation of the Company, conducting business leadership and management.

| No. | Board of Director' member | Number of meetings attended by Board of Directors | Attendance rate | Reasons for absence |
|-----|---------------------------|---|-----------------|---------------------|
| 1 | Pham Quoc Khanh | 23 | 100% | |
| 2 | Tran Cong Quy | 23 | 100% | |
| 3 | Nguyen Huy Hoang | 23 | 100% | |

Through 23 meetings, the Board of Management issued 23 Resolutions/Decisions with the following specific contents and results:

| No | Resolution/ Decision No. | Date | Content | Approval rate |
|-------------------|--------------------------|----------------------------------|---|---------------|
| Resolution | | | | |
| 1 | 01/NQ-HĐQT | January 10 th , 2025 | Dismissal of the Vice General Director position of Mr. Nguyen Thanh Long | 100% |
| 2 | 02/NQ-HĐQT | January 22 nd , 2025 | Approving the signing and execution of contracts/transactions between CNT Group Corporation and related persons for the year 2025 | 100% |
| 3 | 03/NQ-HĐQT | February 27 th , 2025 | Organization of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 | |
| 4 | 04/NQ-HĐQT | April 7 th , 2025 | Approval of the contents related to the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 | 100% |
| 5 | 05/NQ-HĐQT | May 15 th , 2025 | Implementation of stock issuance to pay dividends of the year 2024. | 100% |
| 6 | 06/NQ-HĐQT | May 19 th , 2025 | Issuance the Regulations of Information disclosure | 100% |
| 7 | 07/NQ-HĐQT | June 5 th , 2025 | Record date of final registration of the right to receive dividends in 2024 in cash and in stocks. | 100% |
| 8 | 08/NQ-HĐQT | July 7 th , 2025 | Registration of charter capital increase and amendment of the Company's Charter following the issuance of shares to pay dividends for the year 2024 | 100% |
| 9 | 09/NQ-HĐQT | July 17 th , 2025 | Approval of additional securities registration with VSDC and date of | 100% |

| | | | | |
|-----------------|------------|-----------------------------------|---|------|
| | | | additional transaction registration with HNX. | |
| 10 | 10/NQ-HĐQT | November 5 th , 2025 | Organization of collecting shareholders' written opinions in 2025 | 100% |
| Decision | | | | |
| 1 | 01/QĐ-HĐQT | January 16 th , 2025 | Approval of the 2025 Annual Operating Plan of CNT Group Corporation | 100% |
| 2 | 02/QĐ-HĐQT | March 7 th , 2025 | Approving the adjustment and issuance of the organizational chart of CNT Group Corporation | 100% |
| 3 | 03/QĐ-HĐQT | March 31 st , 2025 | Fund mobilization and conversion of the form of enterprise of Blue Bay Quy Nhon Limited Liability Company | 100% |
| 4 | 04/QĐ-HĐQT | May 12 th , 2025 | Payment of Board of Directors' remuneration for Q1 2025 | 100% |
| 5 | 05/QĐ-HĐQT | June 17 th , 2025 | Approval of the charter capital increase of the Subsidiary Company – Dream1 Thu Duc Co., Ltd. | 100% |
| 6 | 06/QĐ-HĐQT | June 17 th , 2025 | Selection of Auditing Unit for 2025 Financial Statements Implementation of stock issuance to pay dividends in 2024. | 100% |
| 7 | 07/QĐ-HĐQT | June 17 th , 2025 | Transfer of the electrical works of Ha Tien City New Urban Area Investment Project to Ha Tien City People's Committee | 100% |
| 8 | 08/QĐ-HĐQT | July 3 rd , 2025 | Selection of Blue Bay Quy Nhon Company Limited as the business cooperation implementation entity. | 100% |
| 9 | 09/QĐ-HĐQT | July 24 th , 2025 | Payment of Board of Directors' remuneration for Q2 2025 | 100% |
| 10 | 10/QĐ-HĐQT | August 27 th , 2025 | Decrease of contributed capital in Blue Bay Quy Nhon Company Limited. | 100% |
| 11 | 11/QĐ-HĐQT | September 08 th , 2025 | Transfer of contract for sale of real estate. | 100% |
| 12 | 12/QĐ-HĐQT | September 22 nd , 2025 | Receivment of capital transfer and enterprise transformation at Blue Bay Quy Nhon Co., Ltd. | 100% |
| 13 | 13/QĐ-HĐQT | October 15 th , 2025 | Payment of Board of Directors' remuneration for Q3 2025 | 100% |

d) *Activities of the Board of Directors' independent members.*

- The structure of the Board of Directors: there are 1/3 independent members of the Board of Directors, in compliance with the provisions of the Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 dated June 17th, 2020 and also in accordance with Clause 4 of Article 276

Decree 155/2020/ND-CP detailing the implementation of several articles of the Securities Law.

- Assessing the activities of independent members of the Board of Directors: The independent member of the Board of Directors has closely supervised the activities of the Board of Directors and the Board of Management in 2025 in the following specific respects:

- + Financial reporting, performance and financial status of CNT Group;
- + Compliance with the regulations for holding meetings of the Board of Directors;
- + Supervision of the Board of Management.

- *Activities of the Board of Directors' subcommittees: Report in the Section V.2. Audit Committee.*

e) The list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance.

| Full name | Position | Certificate |
|---------------|---|--|
| Tran Cong Quy | Vice President of CNT Group Corporation | Certificate of Autonomous Enterprise CEO (CEO Administration) issued by CEO Vietnam Global Business Academy in 2022. |

The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year: None

2. Audit Committee

a) *Members and structure of the Board of Supervisors/Audit Committee (as of December 31, 2026):*

| No. | Members of Audit Committee | Position | Ownership percentages of voting shares |
|-----|----------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | Nguyen Huy Hoang | Chairman of Audit Committee | 0% |
| 2 | Tran Cong Quy | Member of Audit Committee | 0% |

b) *Activities of the Board of Supervisors/Audit Committee:*

- Assessing activities of the Audit Committee: the Audit Committee performed functions in inspecting compliance with current legal regulations, the Company's Charter, and the Internal Regulations on Corporate Governance; Evaluating compliance with accounting processes, regulations, policies, and standards. Supervising independent audit services for the Company's financial statements; Inspecting compliance with current legal

regulations, the Company's Charter and performances of the Resolutions of General Meeting of Shareholders, the Board of Directors and Board of Management.

- In 2025, the Audit Committee held 02 meetings with the main content being the approval of draft financial statements for 2025; assessing the performance results of the Board of Directors and the Company's Management Board in 2025 to ensure compliance with legal regulations and other internal regulations of the company, as a basis for reporting at the Annual General Meeting of Shareholders in 2026.

3. Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Audit Committee

a) Salary, rewards, remuneration and benefits:

| No. | Full name | Position | Income (VND) |
|---|------------------|---|---------------|
| Board of Directors - Audit Committee | | | |
| 1 | Pham Quoc Khanh | President of the BOD | 1,233,934,455 |
| 2 | Tran Cong Quy | Vice President of the BOD – member of the Audit Committee | 1,186,891,257 |
| 3 | Nguyen Huy Hoang | Independent member of the BOD – Chairman of the Audit Committee | 241,200,000 |
| Board of Management | | | |
| 1 | Nguyen Son Nam | General Director | 1,174,554,114 |
| 2 | Le Viet Nam | Vice General Director | 994,651,642 |
| Other manager | | | |
| 1 | Nguyen Tien Dung | Chief Accountant | 485,456,263 |

b) Share transactions by internal shareholders:

| No. | Transaction executor | Relationship with internal persons | Number of shares owned at the beginning of the period | | Number of shares owned at the end of the period | | Reasons for increasing, decreasing (buying, selling, converting, rewarding, etc.) |
|-----|----------------------|------------------------------------|---|-------------|---|-------------|---|
| | | | Number of shares | Percent age | Number of shares | Percent age | |
| 01 | Pham Quoc Khanh | Internal person | 835,611 | 1,657% | 1,086,294 | 1,659% | Receiving 250,683 shares from the dividend payment |
| 02 | Le Viet Nam | Internal person | 4,000 | 0,008% | 13,200 | 0,008% | Receiving 1,200 shares from the dividend payment Buy 8,000 shares |

| | | | | | | | |
|----|--------------------------------------|---|------------|----------|------------|----------|---|
| 03 | Hong Ma Joint Stock Company | Related parties of internal person | 44,433,049 | 88,128 % | 57,762,963 | 88,214 % | Receiving 13,329,914 shares from the dividend payment |
| 04 | Labor Union of CNT Group Corporation | Socio-political Organization of CNT Group Corporation | 84,243 | 0,167% | 109,515 | 0,167% | Receiving 25,272 shares from the dividend payment |

c) Contracts or transactions with internal shareholders:

- Transactions between the Company and its affiliated persons; or between the Company and major shareholders, internal persons, or affiliated persons of internal persons are detailed in Section VII.2. of the 2025 Report on Corporate Governance (*) published on the Company's website.

- Transactions between the company's internal persons, affiliated persons of internal persons, and subsidiaries or companies controlled by the company are detailed in Section VII.3. of the 2025 Report on Corporate Governance (*) published on the Company's website.

(*) The 2025 Report on Corporate Governance is available on the Company's website at the following link: <https://cnt.com.vn/uploads/files/quan-he-co-dong/2026/bcqt-rut-gon--vi.pdf>

d) Assessing the implementation of regulations on corporate governance:

CNT Group Corporation has closely adhered to internal and legal regulations in corporate governance of the company. CNT Group regularly update and improve the company charter and regulations that are close to general rules in governance. The Board of Directors, the Board of management and other departments all exercise their authority and function efficiently. CNT Group always guarantees the interests of shareholders and related persons. In addition, in 2025, information disclosure has been fully and effectively implemented in accordance with regulations, ensuring clarity and transparency to investors.

VI. FINANCIAL STATEMENTS

1. Auditor's opinions

The consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of CNT Group Corporation and its subsidiaries as of December 31st, 2025, as well as the consolidated financial performance and the consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Audited annual financial statements include:

The consolidated financial statements includes: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation presented in accordance with the law on accounting and audit, and was audited by Auditing & Computing Service Company.,Ltd. The consolidated financial statements was published on the Company's website as the link <https://cnt.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh.html> (attached the FS).

Recipients:

- HNX, SSC;
- Archived: office, the BOD.

LEGAL REPRESENTATIVE 



Phạm Quốc Khánh

