

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Trụ sở : 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Tel : (84.28) 3 836 7734 - Fax : (84.28) 3 836 0582

Website : www.chuongduongcorp.vn - Email : info@cdcorp.vn

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.406.832.711.600	1.606.697.004.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	23.591.741.973	23.693.652.340
Tiền	111		23.591.741.973	12.743.652.340
Các khoản tương đương tiền	112		-	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	396.220.524.634	368.964.722.794
Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(189.316.930)	(189.059.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		395.501.681.709	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.042.964.438.743	865.338.817.827
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	356.660.143.265	218.765.602.312
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	419.022.781.159	427.013.317.539
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	72.237.000.000	56.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	228.939.387.173	198.130.107.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(33.968.644.217)	(34.995.980.387)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	918.553.365.783	337.990.318.787
Hàng tồn kho	141		918.553.365.783	337.990.318.787
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.502.640.467	10.709.492.929
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	465.623.762	1.018.273.240
Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.308.432.599	6.108.598.832
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	4.728.584.106	3.582.620.857

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		273.549.626.418	399.335.567.232
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.533.947.195	156.496.158.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	138.856.500.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	18.533.947.195	17.639.658.000
II. Tài sản cố định	220		14.739.098.594	12.289.166.804
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	11.169.654.150	12.289.166.804
- Nguyên giá	222		35.964.874.655	37.570.700.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.795.220.505)	(25.281.533.652)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	3.569.444.444	-
- Nguyên giá	225		3.648.148.148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(78.703.704)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	35.835.631.947	37.237.596.336
- Nguyên giá	231		65.399.019.982	65.399.041.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.563.388.035)	(28.161.445.646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.14	121.839.845.251	119.870.710.830
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		121.189.441.288	119.780.086.830
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		650.403.963	90.624.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		78.967.536.543	71.847.288.275
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	78.425.583.096	71.847.288.275
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	541.953.447	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.633.566.888	1.594.646.987
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	1.525.000.245	1.074.057.488
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	2.108.566.643	520.589.499
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.680.382.338.018	2.006.032.571.909

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.953.930.370.951	1.549.513.931.564
I. Nợ ngắn hạn	310		1.167.309.510.959	1.176.618.475.106
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	147.224.899.520	100.117.710.850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	52.225.830.034	47.173.792.583
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	7.532.126.999	10.627.213.331
Phải trả người lao động	314		8.583.919.810	6.012.111.733
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	153.177.711.873	124.137.400.905
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.792.887.050	7.881.241.771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	12.276.613.401	17.670.023.242
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	770.509.632.987	851.391.691.406
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	8.451.085.432	8.451.085.432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.534.803.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		786.620.859.992	372.895.456.458
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	44.125.595.185	52.004.581.301
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	96.754.146.316	96.656.710.279
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.19	6.728.951.932	6.742.356.832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	605.617.727.120	184.170.857.773
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	2.342.378.670	2.268.889.504
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	899.393.042	899.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		726.451.967.067	456.518.640.345
I. Vốn chủ sở hữu	410		726.451.967.067	456.518.640.345
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	439.774.320.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.22	439.774.320.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		35.844.525.600	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	7.122.974.468	7.122.974.468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	95.246.051.444	82.882.826.813
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		81.539.641.202	58.835.288.391
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.706.410.242	24.047.538.422
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.22	148.464.095.555	132.306.769.464
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.680.382.338.018	2.006.032.571.909

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiền

Kế Toán Trưởng

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Hân

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	14.301.103.690	12.723.555.080
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.207.570.714	10.654.602.954
- Các khoản dự phòng	03	(1.027.078.870)	7.138.238.229
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.002.105.322	1.710.079.172
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.482.904.619)	(26.085.288.752)
- Chi phí lãi vay	06	36.924.091.357	35.536.404.754
- Các khoản điều chỉnh khác	07	(773.872.633)	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		35.151.014.961	41.677.591.437
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(230.264.892.774)	(205.250.401.263)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(543.966.010.351)	(64.898.982.247)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	148.297.966.726	46.043.245.265
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(169.858.725)	(1.517.026.200)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(40.020.644.687)	(37.673.824.046)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(3.842.430.705)	(1.670.256.984)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.769.400.000)	(25.064.289.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(636.584.255.555)	(248.353.943.834)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.145.607.962)	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(327.006.059.140)	(108.005.845.486)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	283.865.000.000	104.985.285.619
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(6.771.091.033)	
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.676.000.000	11.000.000.002
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.358.621.717	20.508.694.335
Mất quyền kiểm soát công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con mất quyền kiểm soát)			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(36.023.136.418)	28.488.134.470

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	241.412.776.000	
Tiền thu từ đi vay	33	1.300.731.802.940	825.850.068.456
Tiền trả nợ gốc vay	34	(869.496.814.725)	(653.185.898.799)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(142.282.609)	(448.875.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(936.652.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	672.505.481.606	171.278.642.157
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(101.910.367)	(48.587.167.207)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	23.693.652.340	121.234.285.956
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	23.591.741.973	72.647.118.749

Lập báo cáo

Kế toán trưởng

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Cao Thị Thanh Hiền



Huỳnh Hoàng Hoài Ân





Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 là 219.887.160.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*).

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 30/09/2025 là 186 người (tại ngày 31/12/2023 là 245 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Các Công ty con trực tiếp						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Quang Vinh, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,58%	53,58%	53,58%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
6	Công ty TNHH Chương Dương E&C (iii)	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100%	0%	0%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Đà Nẵng	Thi công xây dựng	44,50%	44,50%	44,50%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21%	21%	21%
3	Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	31,5%	31,5%	31,5%
4	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26%	26%	26%
1	Đầu tư tài chính dài hạn khác Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	18,00%	18,00%	18,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

- (i) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland theo Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT ngày 14/3/2024 với vốn điều lệ là 280.000.000.000 VND. Trụ sở Công ty đặt tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.
- (iii) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/6/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Chương Dương E&C được phê duyệt phương án thành lập với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Công ty này trước đó tạm ngưng hoạt động từ ngày 01/11/2023 với thời hạn là 12 tháng theo Nghị quyết số 123/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị, sau đó, đã được khôi phục hoạt động sản xuất kinh doanh vào ngày 10/3/2024 theo Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị.

Tại ngày 30/09/2025, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương	Thi công xây dựng	Ấp Chiêu Liều, xã Tân Đồng Hiệp, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30/09/2025 của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	8.492.279.578	2.667.865.931
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.099.462.395	10.075.786.409
Các khoản tương đương tiền (i)	-	10.950.000.000
Tổng	23.591.741.973	23.693.652.340

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- CN Đồng Đồng Nai, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn CN TP Thủ Đức II với lãi suất từ 1.9%/năm đến 4.3%/năm. Đồng thời, số tiền gửi này được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 5.21.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	395.501.681.709	395.501.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	395.501.681.709	395.501.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
Tổng	395.501.681.709	395.501.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất áp dụng là 2.8% - 4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	908.159.855	45.513.800	(189.316.930)	908.159.855	45.771.100	(189.059.630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125		-	673.329.125		-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	25.584.000	(79.705.800)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	13.717.000	(78.834.230)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	6.212.800	(30.776.900)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)
Tổng	908.159.855	45.513.800	(189.316.930)	908.159.855	45.771.100	(189.059.630)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 30/09/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên kết

Tỷ lệ		30/09/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết							
44,50%	44,50%	80.700.000.000		78.425.583.096	76.500.000.000		71.847.288.275
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)				(i)	71.000.000.000		71.062.132.341
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)				(i)	4.200.000.000		785.155.934
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt				(i)	1.300.000.000	(i)	-
Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng				(i)	4.200.000.000	-	-
Tổng		80.700.000.000		78.425.583.096	76.500.000.000		71.847.288.275

Tỷ lệ		30/9/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào đơn vị khác							
18,00%	18,00%	540.000.000		541.953.447	-		-
Công ty TNHH TVĐTXD FV-CONS (iv)				(i)	540.000.000	-	-
Tổng		540.000.000		541.953.447	-		-

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 30/09/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (ii) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (“Công ty 525”), giảm từ 71,08% xuống 44,50% do Công ty không thực hiện mua cổ phần trong đợt chào bán để tăng vốn điều lệ của Công ty 525, theo Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT ngày 21/5/2024 của Hội đồng Quản trị. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản đầu tư này được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

- (iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (“Công ty Thương mại Chương Dương”) được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần năm giữ tương ứng với 49% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương theo Nghị quyết số 178/NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 của Hội đồng Quản trị.
- (iv) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty TNHH Tư Ván Đầu Tư Xây Dựng FV-Cons (“FV-Cons”) giảm từ 90,00% xuống 18,00% do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần năm giữ tương ứng với 72% vốn điều lệ tại FV-Cons theo Nghị quyết số 96/NQ-HĐQT ngày 28/07/2025 của Hội đồng Quản trị. Giá trị chuyển nhượng 2,676 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/HĐCN/2025 ngày 08/09/2025

Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Cty TNHH TM DV Chiến Đô	35.106.027.942	15.999.822.572
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	31.782.856.655	32.182.856.655
Công ty CP Bất động sản Xuân Thảo	23.489.236.249	19.966.843.160
Công ty TNHH Steel Vesa	92.030.770.166	-
Các đối tượng khác	174.251.252.253	150.616.079.925
Tổng	356.660.143.265	218.765.602.312
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>9.082.425</i>	<i>-</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	419.022.781.159	427.013.317.539
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	70.000.000.000	274.169.500.000
Các đối tượng khác	349.022.781.159	152.843.817.539
b) Dài hạn	-	138.856.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	138.856.500.000
Tổng	419.022.781.159	565.869.817.539
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>208.388.652.193</i>	<i>1.064.234.826</i>

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	46.107.000.000	56.352.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Chương Dương (ii)	26.130.000.000	-
Tổng	72.237.000.000	56.352.000.000
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>26.130.000.000</i>	<i>38.543.517.742</i>

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay với thời gian cho vay là 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm – 11%/năm.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ Phần Thương Mại Chương Dương vay với thời gian cho vay là 12 tháng. Lãi suất: 8%/năm theo hợp đồng số 09.04/2025/HĐVV/CDC-CDT ngày 09/04/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.6 Phải thu khác

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	228.939.387.173	(3.000.239.915)	198.130.107.000	(4.721.092.823)
Phải thu lãi tiền gửi,	3.788.194.316	-	10.280.983.446	-
tiền cho vay				
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	5.050.000.000	-	11.750.000.000	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	150.115.826	-	214.355.982	-
Tạm ứng	66.829.118.298	(2.522.778.515)	39.237.565.867	(2.522.778.515)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	749.522.001	-	327.272.000	-
Ủy quyền Công ty TNHH TM ĐTPPT Delta tìm kiếm các dự án đầu tư (iii)	60.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng kinh phí cho Dự án (i)	86.390.538.554	-	110.320.836.286	-
Các khoản khác	5.981.898.178	(477.461.400)	25.999.093.419	(2.198.314.308)
b) Dài hạn	18.533.947.195	-	17.639.658.000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	938.762.010	-	239.658.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	17.400.000.000	-	17.400.000.000	-
Các khoản khác	195.185.185	-	-	-
Tổng	247.473.334.368	(3.000.239.915)	215.769.765.000	(4.721.092.823)
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>3.837.118.772</i>	<i>-</i>	<i>2.592.242.026</i>	<i>-</i>

- (i) Khoản chi phí tạm ứng phát triển Dự án cho các cá nhân công tác tại Công ty được chấp thuận bởi Hội đồng quản trị theo tờ trình số 02A/CDC/Ttr ngày 02/01/2024. Thời gian tạm ứng tối đa không quá 12 tháng theo từng tờ trình xin tạm ứng được phê duyệt.
- (ii) Khoản ủy thác đầu tư của Công ty TNHH Chương Dương E&C, một Công ty con của Công ty, theo Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 08/06/2024 với Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia. Mục đích của việc góp vốn đầu tư vào Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân.
- (iii) Công ty ủy quyền cho Công ty TNHH TMĐT PT Delta thực hiện tìm kiếm, liên hệ, đàm phán, với các cá nhân/ tổ chức hợp pháp cho các dự án mới tại khu vực Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hồ Chí Minh.

5.7 Nợ xấu

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	32.881.032.073	4.653.908.892	31.294.139.277	4.653.908.892
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	477.461.400	-	2.198.314.308	-
Trả trước cho người bán	2.741.281.121	-	3.634.657.179	-
Tổng	38.622.553.109	4.653.908.892	39.649.889.279	4.653.908.892

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.8 Hàng tồn kho

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.704.302.807	-	582.203.644	-
Công cụ, dụng cụ	750.108.822	-	31.472.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	852.202.433.299	-	336.397.263.587	-
Hàng hóa	63.896.520.855	-	979.378.721	-
Tổng	918.553.365.783	-	337.990.318.787	-

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

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	483.822.188.203	-	163.795.884.803	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn GĐ2	9.784.729.365	-	3.640.290.043	-
Các công trình khác	104.178.261.833	-	168.961.088.741	-
Tổng	852.202.433.299	-	336.397.263.587	-

- (i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.
- (ii) Trong 9 tháng đầu năm 2025, có 19.305.483.437 VND chi phí lãi vay và 3.775.169.612 VND lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào tài sản dở dang.
- (iii) Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, sau đó đã được điều chỉnh theo Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Quy mô của Dự án bao gồm 1.205 căn hộ trên tổng diện tích khu đất là 26.340,8 m². Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo hợp nhất quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho các căn hộ của Dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.9 Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	465.623.762	1.018.273.240
Chi phí vật tư, thiết bị, sửa chữa	236.118.742	1.018.273.240
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	229.505.020	-
b) Dài hạn	1.525.000.245	1.074.057.488
Chi phí công cụ dụng cụ	-	265.575.822
Chi phí sửa chữa VP	162.911.506	
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.362.088.739	808.481.666
Tổng	1.990.624.007	2.092.330.728

5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2025
Phải nộp	10.627.213.331	180.364.291.760	183.459.378.092	7.532.126.999
Thuế giá trị gia tăng	5.626.861.602	173.000.945.367	175.159.253.364	3.468.553.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.828.884.511	3.003.656.697	3.844.696.926	2.987.844.282
Thuế thu nhập cá nhân	1.149.134.049	2.296.114.018	2.692.740.604	752.507.463
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	609.328.911	317.225.231	292.103.680
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22.333.169	393.268.476	393.268.476	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.060.978.291	1.052.193.491	8.784.800
Phải thu	3.582.620.857	-	-	4.728.584.106
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966			4.461.441.405
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891			29.142.701
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, đụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	13.770.687.911	9.206.314.955	13.772.165.489	821.532.101	37.570.700.456
Tăng trong năm	-	500.752.684	-	114.500.000	615.252.684
Mua trong năm	-	500.752.684	-	114.500.000	615.252.684
Giảm trong năm	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Thanh lý, nhượng bán		(2.221.078.485)			(2.221.078.485)
Số dư tại ngày 30/9/2025	13.770.687.911	7.485.989.154	13.772.165.489	936.032.101	35.964.874.655
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	7.560.551.177	8.904.480.708	8.100.656.016	715.845.751	25.281.533.652
Tăng trong năm	563.469.771	101.100.817	1.005.277.320	64.917.430	1.734.765.338
Khấu hao trong năm	563.469.771	101.100.817	1.005.277.320	64.917.430	1.734.765.338
Giảm trong năm	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Thanh lý, nhượng bán		(2.221.078.485)			(2.221.078.485)
Số dư tại ngày 30/9/2025	8.124.020.948	6.784.503.040	9.105.933.336	780.763.181	24.795.220.505
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	6.210.136.734	301.834.247	5.671.509.473	105.686.350	12.289.166.804
Tại ngày 30/9/2025	5.646.666.963	701.486.114	4.666.232.153	155.268.920	11.169.654.150

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2025: 6.314.182.172 VND (tại ngày 01/01/2025: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 30/09/2025 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 473.762.216 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/09/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	65.399.041.982	-	(22.000)	65.399.019.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.041.982		(22.000)	65.399.019.982
Giá trị hao mòn lũy kế	28.161.445.646	2.862.000.351	(1.460.057.962)	29.563.388.035
Nhà và quyền sử dụng đất	28.161.445.646	2.862.000.351	(1.460.057.962)	29.563.388.035
Giá trị còn lại	37.237.596.336	(2.862.000.351)	1.460.035.962	35.835.631.947
Nhà và quyền sử dụng đất	37.237.596.336	(2.862.000.351)	1.460.035.962	35.835.631.947

- (i) Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; tòa nhà văn phòng và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

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

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.21).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.21).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.21).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.13 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025			-
Tăng trong năm	-	3.648.148.148	3.648.148.148
Thuê tài chính trong năm		3.648.148.148	3.648.148.148
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 30/9/2025	-	3.648.148.148	3.648.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025			-
Tăng trong năm	-	78.703.704	78.703.704
Khấu hao trong năm		78.703.704	78.703.704
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 30/9/2025	-	78.703.704	78.703.704
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 30/9/2025	-	3.569.444.444	3.569.444.444

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.14 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610
Dự án Chương Dương Home (ii)	90.962.767.678	90.962.767.678	89.553.413.220	89.553.413.220
Tổng	121.189.441.288	121.189.441.288	119.780.086.830	119.780.086.830

- (i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, Dự án xây dựng trường trung học cơ sở tại khu vực Chung cư Tân Hương (theo như ban đầu được phê duyệt chủ trương đầu tư) được kiến nghị chuyển đổi sang xây dựng trường mầm non để phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Quý và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được các thông báo hoặc văn bản chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án trường học.

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và sản thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.21).

- (ii) Chi phí dở dang của Dự án Chương Dương Home tương ứng với diện tích nhà ở xã hội Công ty đang cho thuê với thời hạn là 5 năm, theo Luật Nhà ở năm 2014.

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.108.566.643	520.589.499
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.108.566.643	520.589.499
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.342.378.670	2.268.889.504
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.342.378.670	2.268.889.504
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.16 Phải trả người bán

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	147.224.899.520	147.224.899.520	100.117.710.850	106.360.612.878
Công ty Cổ Phần Thương Mại Chương Dương	3.212.944.226	3.212.944.226		-
Công ty CP Thép Minh Sam	13.109.572.531	13.109.572.531	6.242.902.028	6.242.902.028
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thương mại Cửu Long	7.658.687.521	7.658.687.521		-
Đối tượng khác	123.243.695.242	123.243.695.242	93.874.808.822	100.117.710.850
b) Dài hạn	44.125.595.185	44.125.595.185	52.004.581.301	52.004.581.301
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	4.683.880.197	4.683.880.197	16.618.288.648	16.618.288.648
Đối tượng khác	39.441.714.988	39.441.714.988	35.386.292.653	35.386.292.653
Tổng	191.350.494.705	191.350.494.705	152.122.292.151	158.365.194.179

Trong đó,

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

3.565.338.128	3.565.338.128	12.113.725.786	12.113.725.786
4.644.199.194	4.644.199.194	4.644.199.194	4.644.199.194

5.17 Người mua trả tiền trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	52.225.830.034	47.173.792.583
Công ty TNHH Phần Mềm FPT Quy Nhơn	3.405.780.000	1.143.231.248
Công ty TNHH Đầu Tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết	8.200.032.366	-
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	-	10.793.009.100
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	6.590.834.897	6.590.834.897
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	-	3.632.144.633
Đối tượng khác	34.029.182.771	25.014.572.705
b) Dài hạn	96.754.146.316	96.656.710.279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96.754.146.316	96.656.710.279
Tổng	148.979.976.350	143.830.502.862

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.18 Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	153.177.711.873	124.137.400.905
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	1.678.588.882	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	128.818.958.589	74.978.434.147
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	22.566.764.402	25.996.392.540
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	113.400.000	18.904.510.722
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	183.177.711.873	154.137.400.905

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

Đồng thời, Công ty cũng chưa nhận được thông báo hoặc văn bản chính thức để tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án trường học do Dự án này được kiến nghị chuyển đổi công năng từ trường trung học cơ sở sang trường mầm theo Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh.

5.19 Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	12.276.613.401	17.670.023.242
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	323.465.045
Kinh phí công đoàn	926.334.244	869.597.410
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.309.900.032	1.945.880.441
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	197.100.000	130.500.000
Phí bảo trì chung cư	2.033.374.464	2.425.143.142
Phải trả ngắn hạn khác	7.809.904.661	11.975.437.204
b) Dài hạn	6.728.951.932	6.742.356.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.728.951.932	6.742.356.832
Tổng	19.005.565.333	24.412.380.074

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.20 Dự phòng phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.451.085.432	8.451.085.432
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.451.085.432	8.432.854.738
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	-	18.230.694
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.350.478.474	9.350.478.474

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)						
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025						
5.21	Vay và nợ thuê tài chính					
a.	Ngắn hạn					
	30/9/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	745.307.843.058	745.307.843.058	744.803.831.807	841.807.466.223	842.311.477.474	842.311.477.474
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	348.042.447.363	348.042.447.363	225.420.575.870	177.310.320.405	300.432.191.898	300.432.191.898
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng (iii)	345.825.202.132	345.825.202.132	467.730.589.814	434.779.911.146	312.874.523.464	312.874.523.464
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (viii)	23.341.528.240	23.341.528.240	32.205.960.694	27.506.880.432	18.736.447.978	18.736.447.978
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	5.791.951.947	5.791.951.947	18.446.705.429	16.827.354.240	4.172.600.758	4.172.600.758
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	-	-	1.000.000.000	35.106.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000
Đối tượng khác	15.411.713.376	15.411.713.376	0	149.589.000.000	165.100.713.376	165.100.713.376
	6.895.000.000	6.895.000.000			6.895.000.000	6.895.000.000
<i>Vay ngắn hạn (trung trước chuyển sang)</i>	745.307.843.058	745.307.843.058	744.803.831.807	841.807.466.223	842.311.477.474	842.311.477.474
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	25.201.789.929	25.201.789.929	29.703.207.108	13.581.631.111	9.080.213.932	9.080.213.932
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	7.123.072.538	7.123.072.538	3.752.207.108	3.549.348.502	6.920.213.932	6.920.213.932
Nợ thuê tài chính - Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM (ix)	112.717.391	112.717.391	255.000.000	142.282.609	-	-
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	17.966.000.000	17.966.000.000	25.696.000.000	9.890.000.000,00	2.160.000.000	2.160.000.000
Tổng	770.509.632.987	770.509.632.987	774.507.038.915	855.389.097.334	851.391.691.406	851.391.691.406

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Dài hạn

	30/9/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	24.930.755.987	24.930.755.987	811.434.483	3.561.536.269	27.680.857.773	27.680.857.773
Trái phiếu phát hành (iv)	110.950.000.000	110.950.000.000			110.950.000.000	110.950.000.000
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	153.667.000.000	153.667.000.000	133.823.000.000	25.695.000.000	45.540.000.000	45.540.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	313.604.971.133	313.604.971.133	313.604.971.133			-
Nợ thuê tài chính - Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM (ix)	2.465.000.000	2.465.000.000	2.720.000.000	255.000.000		-
Tổng	605.617.727.120	605.617.727.120	450.959.405.616	29.512.536.269	184.170.857.773	184.170.857.773

Trong đó:

Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

-	-	-			34.100.000.000	34.100.000.000
---	---	---	--	--	----------------	----------------

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng	: 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 30/11/2025
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
Lãi suất:	: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
Biện pháp bảo đảm	: - Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm: - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty; - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; - Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 85.000.000.000 VND; - Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/23058363/HĐTD ngày 08/10/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (“BIDV Đồng Nai”)

Hạn mức tín dụng	: 750.000.000.000 VND và không vượt quá 59,67% tổng mức vốn đầu tư Dự án, bao gồm các khoản vay/ bảo lãnh / L/C
Thời hạn cấp hạn mức	: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên/ phát hành thư tín dụng, trong đó ân hạn trả gốc là 24 tháng
Mục đích sử dụng vốn	: Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Nhà ở xã hội 1,4ha phường Long Bình Tân Tp.Biên Hòa Tỉnh Đồng Nai.
Lãi suất:	: Lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định của Bên Cấp Tín Dụng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất.
Biện pháp bảo đảm	: Thế chấp bất động sản / động sản và quyền tài sản, các giấy tờ có giá thuộc Dự án Nhà ở xã hội 1,4ha phường Long Bình Tân Tp.Biên Hòa Tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

(ii) Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202400235 ngày 11/10/2024 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh TP. Thủ Đức II (“Agribank Thủ Đức II”)

Hạn mức tín dụng	: 450.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 350.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.
Thời hạn cấp hạn mức	: Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 10/10/2025
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 – 2025
Lãi suất:	: Quy định theo từng lần nhận nợ
Biện pháp bảo đảm	: Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II: - Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 138.000.000.000 VND. - Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 20250051/CTD/KHBB ngày 30/06/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (“Vietcombank Đồng Đăng Nai”)

Hạn mức tín dụng	: 20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	: Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	: Tài trợ nhu cầu tín dụng ngân hàng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngân hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Lãi suất vay	: Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai
Biện pháp bảo đảm	: Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND; Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

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

	30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành	110.950.000.000	11%	60 tháng	111.950.000.000	11%	36 tháng

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu	: CDCH2124001
Ngày phát hành	: 26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2024	: 1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	: 11%/năm
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.

Tài sản đảm bảo	: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m ² , hầm 1.000 m ² ; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	: - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND; - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(v) Hợp đồng vay tiền số 2210/2024/HĐVT/CDC-CĐT ngày 22/10/2024 với Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương

Số tiền vay	: 40.000.000.000 VND
Thời hạn cho vay	: 12 tháng
Mục đích vay	: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	: Lãi suất tiền gửi VND có kỳ hạn 06 tháng lĩnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ của Ngân hàng TMCP An Bình + Biên độ 3%/năm, lãi được trả định kỳ hàng quý
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Khoản vay không có tài sản đảm bảo

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

Số tiền vay là	: 3.000.000 USD;
Thời hạn cấp hạn mức vay	: 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
Mục đích vay	: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	: Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2024	: 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD;

(viii) Hợp đồng cấp tín dụng số PDL20ZZ0033 ngày 25/01/2022 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (“Techcombank Gia Định”):

Hạn mức vay	: 10.000.000.000 VND
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Thời hạn vay	: 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022 đến hết ngày 25/01/2023 và được gia hạn đến 15/03/2024
Lãi suất vay	: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.21 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(ix) Hợp đồng cho thuê tài chính số 2182500354/HĐCTTC ngày 15/03/2025 giữa Công ty CP Chương Dương với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH BIDV-Sumi Trust về việc cho thuê Cầu cầu thép hiệu Dahan, model QTX100 xuất sứ Trung Quốc:

Tổng giá trị thuê là : 3.400.000.000 VND
Mục đích thuê : Thuê Cầu cầu thép phục vụ thi công công trình Nhà ở Xã Hội Long Bình Tân
Nợ gốc 2.720.000.000 VND
Thời hạn thuê : 4 năm tương ứng 48 kỳ kể từ ngày ký bàn giao thiết bị đến ngày 04.06.2029
Lãi suất vay : 5,2%/ năm cộng biên độ được điều chỉnh 03 tháng/ lần là 3,3%

Thời hạn	30/9/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê
Từ 01 năm trở xuống	-	-	-	-
Từ 01 năm đến 05 năm	184.593.396	42.310.787	142.282.609	-
Trên 5 năm	-	-	-	-
Tổng	184.593.396	42.310.787	142.282.609	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Tại ngày 30/09/2025								
Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn Số và ngày hợp đồng vay		Lãi suất vay	Thời gian đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	3.364.713.376	-	-	Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Ông Không Trung Kiên	8.953.000.000	-	-	Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	3.094.000.000	-	-	Số 04/2024/HĐVV/CDC-DVS ngày 26/7/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	0	267.000.000	14.980.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	0	180.000.000	15.280.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ	0	180.000.000	15.280.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác
Ông Nguyễn Thành Công		759.000.000	12.200.000.000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8,9%/năm	60 tháng	Không có tài sản đảm bảo	
Bà Võ Thị Hồng Hạnh		3.220.000.000	13.600.000.000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Trương Châu Ái		2.820.000.000	12.000.000.000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Đỗ Ngọc Trang		2.820.000.000	12.000.000.000	Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Đỗ Hồng Đức		2.720.000.000	11.600.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHD ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Tô Minh Tài		292.000.000	6.735.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Vũ Thị Hồng		3.120.000.000	13.200.000.000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Văn Thị Hồng Diệp		528.000.000	16.192.000.000	Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHD ngày 11/07/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Nguyễn Ngọc Triều		1.060.000.000	10.600.000.000	Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/06/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Tổng	15.411.713.376	17.966.000.000	153.667.000.000					

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	7.929.219.555	68.328.481.136	27.850.708.628	338.314.478.919
Lãi trong năm trước	-	-	-	24.047.538.422	(722.035.756)	23.325.502.666
Chia cổ tức	-	-	-	-	(407.338.200)	(407.338.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.007.000.000)	-	(1.007.000.000)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	-	(806.245.087)	(8.585.351.690)	(24.414.565.208)	(33.806.161.985)
Cổ Đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	99.158.945	-	99.158.945
Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Số dư tại ngày 01/01/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Lãi trong năm nay				13.706.410.242	(917.992.841)	12.788.417.401
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	219.887.160.000	21.988.716.000				241.875.876.000
Chi phí phát hành tăng vốn		(463.100.000)				(463.100.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.054.000.000)		(1.054.000.000)
Cổ Đông không kiểm soát góp vốn					16.660.000.000	16.660.000.000
Mất kiểm soát công ty con				(289.185.611)	415.318.932	126.133.321
Số dư tại ngày 30/9/2025	439.774.320.000	35.844.525.600	7.122.974.468	95.246.051.444	148.464.095.555	726.451.967.067

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 30/9/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-		-	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Ông Trinh Duy Minh			-	1.198.553	5,45%	11.985.530.000
Ông Phùng Khánh Ly	2.554.300	5,74%	25.543.000.000	-		-
Bà Nguyễn Thị Huệ	2.238.858	5,09%	22.388.580.000	-		-
Bà Nguyễn Thị Trang	2.500.000	5,68%	25.000.000.000	-		-
Các cổ đông khác	36.684.274	83,48%	366.842.740.000	15.563.476	70,78%	155.634.760.000
Tổng	43.977.432	100,00%	439.774.320.000	21.988.716	100,00%	219.887.160.000

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	219.887.160.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	439.774.320.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	43.977.432	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	43.977.432	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	43.977.432	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	43.977.432	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	43.977.432	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.122.974.468
Tổng	7.122.974.468	7.122.974.468

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	84.148.048.234	12.416.272.746
Doanh thu bán hàng hóa	189.304.130.931	203.047.846.248
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	9.122.229.103	3.314.428.859
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.794.970.376	15.978.266.210
Tổng	289.369.378.644	234.756.814.063
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>8.733.649</i>	<i>-</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	78.973.464.381	10.818.382.285
Giá vốn bán hàng hóa	171.822.952.034	202.976.222.388
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	4.842.784.143	2.671.855.311
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.603.053.709	9.424.425.153
Tổng	263.242.254.267	225.890.885.137
<i>Trong đó,</i>		
<i>Giá vốn hàng bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>45.808.303.762</i>	<i>2.553.300.068</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.949.635.394	4.347.105.496
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	516.000.000	-
Tổng	4.465.635.394	4.347.105.496
Trong đó, <i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>551.092.604</i>	<i>-</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay , lãi trái phiếu	15.651.560.191	6.462.215.323
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		7.871.600
Chi phí tài chính khác	695.483	93.375.332
Tổng	15.652.255.674	6.563.462.255



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

7.THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin các vụ kiện

Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được xác nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025.

Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)
3	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)
4	Công ty Cổ phần Thập Nam Việt	Công ty liên kết
5	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

Tính đến ngày 30/09/2025, Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP không còn là Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể của Công ty CP Chương Dương theo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ được báo cáo đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM tại công văn số 676/TCT-P.TC ngày 25/07/2025, giá trị đã giao dịch theo mệnh giá là 104.533.740.000 đồng với số lượng cổ phiếu mã CDC đã giao dịch 10.453.374 cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

- a. **Thu nhập trong 9 tháng đầu năm 2025 Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	4.641.500.000	2.880.142.000

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	90.000.000	90.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	30.000.000	30.000.000
Tổng		360.000.000	360.000.000

Tiền lương của Ban điều hành Công ty

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.128.000.000	920.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	317.143.000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	974.000.000	301.086.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	563.000.000	399.913.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	605.000.000	392.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	465.000.000	
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	346.500.000	190.000.000
Tổng		4.281.500.000	2.520.142.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

b. Giao dịch với các bên liên quan

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
<u>Mua hàng</u>			45.808.303.762	2.553.300.068
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	45.808.303.762	2.553.300.068
<u>Bán hàng</u>			8.733.649	89.618.116
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết			89.618.116
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	4.188.194	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	Hàng hóa, dịch vụ	4.545.455	-
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền gốc chi cho vay</u>			2.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Trả nợ gốc	2.250.000.000	-
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			551.092.604	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	551.092.604	-
<u>Giao dịch khác</u>			4.250.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Chi hộ khác	20.000.000	20.000.000
Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	Chi tiền góp vốn	4.200.000.000	-
Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	Chi hộ khác	30.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	Chi hộ khác	177.877.300	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>		9.082.425	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.082.425	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	5.000.000	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		208.388.652.193	1.064.234.826
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	208.388.652.193	1.064.234.826
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>		3.837.118.772	2.592.242.026
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1.945.138.226	1.561.080.226
Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	30.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	830.818.746	-
<u>Phải thu về cho vay</u>		26.130.000.000	38.543.517.742
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	26.130.000.000	38.543.517.742
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>		3.565.338.128	12.113.725.786
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	3.212.944.226	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	351.457.349	351.457.349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>		4.644.199.194	4.644.199.194
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>		-	34.100.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	-	34.100.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

7.3 Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	189.304.130.931	6.794.970.376	84.148.048.234	9.122.229.103	289.369.378.644
Giá vốn	-171.822.952.034	-7.603.053.709	-78.973.464.381	-4.842.784.143	-263.242.254.267
Lợi nhuận gộp	17.481.178.897	-808.083.333	5.174.583.853	4.279.444.960	26.127.124.377
Chi phí không phân bổ					-4.341.535.041
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					21.785.589.336
Thu nhập tài chính					4.465.635.394
Chi phí tài chính					-15.652.255.674
Lỗ từ công ty liên kết					(131.529.672)
Lợi nhuận trước thuế					10.467.439.384
Thuế TNDN hiện hành					-2.221.625.044
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					8.245.814.340

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	203.047.846.248	15.978.266.210	12.416.272.746	3.314.428.859	234.756.814.063
Giá vốn	-202.976.222.388	-9.424.425.153	-10.818.382.285	-2.671.855.311	(225.890.885.137)
Lợi nhuận gộp	71.623.860	6.553.841.057	1.597.890.461	642.573.548	8.865.928.926
Chi phí không phân bổ					(6.024.215.136)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					2.841.713.790
Thu nhập tài chính					4.347.105.496
Chi phí tài chính					(6.563.462.255)
Lỗ từ công ty liên kết					176.521.955
Lợi nhuận trước thuế					801.878.986
Thuế TNDN hiện hành					-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế trong năm					801.878.986

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Cao Thị Thanh Kiều

Huỳnh Hoàng Hoài Hàn

Văn Minh Hoàng



