

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 3 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG 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 CHUÔNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ
Cho kỳ báo cáo từ 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	2-5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	7-8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	9-41

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		1,862,490,017,641	1,412,689,133,491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	6,272,873,078	20,585,770,251
Tiền	111		6,272,873,078	9,635,770,251
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		792,960,230,260	802,832,303,542
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	343,872,893,574	261,098,926,989
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	214,830,006,363	351,841,756,519
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
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	194,027,966,719	166,661,961,600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(32,007,636,396)	(33,122,341,566)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	657,788,324,093	216,045,066,504
Hàng tồn kho	141		657,788,324,093	216,045,066,504
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9,248,065,576	4,261,270,400
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	349,223,769	942,188,434
Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,437,400,402	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	4,461,441,405	3,319,081,966
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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		512,661,147,824	404,982,535,630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		875,947,195	56,658,000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.06	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	875,947,195	56,658,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.11	9,728,923,655	7,519,188,110
Tài sản cố định hữu hình	221		6,659,479,211	7,519,188,110
- Nguyên giá	222		21,844,062,452	23,825,290,937
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,184,583,241)	(16,306,102,827)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		3,069,444,444	-
- Nguyên giá	225		3,148,148,148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(78,703,704)	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
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.13	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		344,217,888,270	239,975,687,534
Đầu tư vào công ty con	251	V.02	274,282,035,984	174,779,835,248
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	80,700,000,000	76,500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	540,000,000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11,304,147,714)	(11,304,147,714)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		162,911,506	322,694,820
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	162,911,506	322,694,820
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2,375,151,165,465	1,817,671,669,121

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		1,786,151,760,209	1,485,325,818,252
I. Nợ ngắn hạn	310		1,293,681,178,798	1,104,514,842,116
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	110,088,402,687	87,285,134,713
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	164,755,327,452	25,684,491,867
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	3,912,515,813	6,734,378,489
Phải trả người lao động	314		4,834,975,131	4,265,726,635
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	132,105,769,128	105,232,890,183
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3,014,381,899	7,881,241,771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	12,929,467,057	15,517,829,219
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	852,072,681,040	840,324,090,648
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	8,432,854,738	8,432,854,738
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,534,803,853	3,156,203,853
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		492,470,581,411	380,810,976,136
Phải trả người bán dài hạn	331	V.14	47,176,199,134	49,042,523,210
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15	96,754,146,316	96,656,710,279
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	30,000,000,000	30,000,000,000
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.17	25,628,086,932	20,041,491,832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	292,012,755,987	184,170,857,773
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	899,393,042	899,393,042
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		588,999,405,256	332,345,850,869
I. Vốn chủ sở hữu	410		588,999,405,256	332,345,850,869
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	439,774,320,000	219,887,160,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20	439,774,320,000	219,887,160,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.20	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		35,844,525,600	14,318,909,600
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.20	-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.20	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.20	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	5,926,734,244	5,926,734,244
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	107,453,825,412	92,213,047,025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		91,159,047,025	71,125,520,457
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16,294,778,387	21,087,526,568
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2,375,151,165,465	1,817,671,669,121

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Cao Thị Thanh Kiều

Huỳnh Hoàng Hoài Ân



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 3.2025	Năm trước Quý 3.2024	Năm 2025 Lũy kế đến 30.09.2025	Năm 2024 Lũy kế đến 30.09.2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	305,135,458,945	187,809,619,592	853,190,093,906	490,376,466,032
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		305,135,458,945	187,809,619,592	853,190,093,906	490,376,466,032
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	282,015,020,246	179,752,952,348	800,070,916,085	441,596,157,630
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23,120,438,699	8,056,667,244	53,119,177,821	48,780,308,402
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	4,465,399,571	4,317,608,300	14,213,586,934	18,404,114,421
Chi phí tài chính	22	VI.04	15,564,157,954	6,050,826,670	37,693,386,290	36,432,911,501
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		15,564,157,954	6,042,955,070	36,641,023,668	28,765,462,466
Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,301,133,845	3,075,741,123	12,159,965,433	14,160,587,668
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7,720,546,471	3,247,707,751	17,479,413,032	16,590,923,654
Thu nhập khác	31		1,909,196,718	94,000,000	2,251,469,064	274,002,385
Chi phí khác	32		73,507,300	336,173,963	631,717,063	604,627,850
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1,835,689,418	(242,173,963)	1,619,752,001	(330,625,465)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9,556,235,889	3,005,533,788	19,099,165,033	16,260,298,189
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.15	2,085,054,722	-	2,804,386,646	3,660,961,062
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.15	-	-	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		7,471,181,167	3,005,533,788	16,294,778,387	12,599,337,127

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Chu Thị Thanh Tiên

Nguyễn Hoàng Hải Sơn

Nguyễn 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	19,099,165,033	16,260,298,189
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02	2,580,204,992	10,064,384,481
- Các khoản dự phòng	03	(1,114,447,870)	7,295,734,674
- (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	(16,101,503,652)	(18,404,114,421)
- Chi phí lãi vay	06	36,641,023,668	28,765,462,466
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42,106,547,493	45,691,844,561
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(3,059,758,072)	(18,465,264,057)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(440,283,199,627)	(48,375,538,809)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	185,619,219,844	(18,635,854,531)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	752,747,979	(1,751,659,922)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(39,737,576,998)	(30,797,197,226)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(3,804,347,958)	(1,670,256,984)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	5,600,000,000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1,769,400,000)	(1,305,950,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(254,575,767,339)	(75,309,876,968)
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	(799,607,962)	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(327,006,059,140)	(78,005,845,486)
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	(88,111,091,033)	(150,000,000,000)
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	12,357,469,017	13,966,316,307
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(117,018,289,118)	(98,054,243,558)

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	31	241,412,776,000	636,968,929,995
Tiền thu từ đi vay	33	968,680,126,378	(471,783,611,278)
Tiền trả nợ gốc vay	34	(852,669,460,485)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(142,282,609)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	357,281,159,284	165,185,318,717
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(14,312,897,173)	(8,178,801,809)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20,585,770,251	37,305,095,489
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	6,272,873,078	29,126,293,680

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

Cao Thị Thanh Hiền

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Văn Minh Hoàng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ báo cáo 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/TCCT-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 17 ngày 10/01/2025 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUƠNG 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 17 ngày 10/01/2025 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 tại ngày 30/09/2025 là 107 người (tại ngày 31/12/2024 là 74 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. Chi tiết: Cung cấp các giải pháp và thực hiện các dịch vụ về xử lý nước thải công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và các công trình cấp thoát nước;
- 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. Chi tiết: Buôn bán thiết bị, phụ tùng ô tô;
- 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. Chi tiết: Buôn bán thiết bị, đồ dùng văn phòng, đồ điện, điện dân dụng, điện công nghiệp - Buôn bán thiết bị, vật tư ngành cấp thoát nước; bưu chính viễn thông, thiết bị chiếu sáng, thiết bị, máy móc ngành công nghiệp;
- 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo 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, Công ty đầu tư tài chính khác 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						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Trăn Biên, 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 Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (i)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
6	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100%	100%	100%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35,55%	35,55%	35,55%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21%	21%	21%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26%	26%	26%
4	Công ty 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%
Công ty đầu tư tài chính khác						
1	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 Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	18,00%	18,00%	18,00%

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

- (i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động
- (ii) 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, 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 (iii)	Thi công xây dựng	Áp Chiêu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

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

Cho kỳ báo cáo 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 tổng hợp

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 tổng hợp 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 dương lịch hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	568.222.131	21.697.392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.704.650.947	9.614.072.859
Các khoản tương đương tiền	-	10.950.000.000
Tổng	6.272.873.078	20.585.770.251

- (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 Đông 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 5.19.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2025 (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 3- 12 tháng, lãi suất áp dụng là 2.8%-4,4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Cổ phiếu	908.159.855		(189.316.930)	908.159.855		(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		(189.316.930)	908.159.855		(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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ			30/9/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết		Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				274.282.035.984		(6.593.689.355)	174.779.835.248		(6.593.689.355)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	53,58%	53,58%		231.340.000.000		-	150.000.000.000		-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%		13.218.000.000		(4.328.341.707)	13.218.000.000		(4.328.341.707)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100%	100%		10.000.000.000		(703.512.400)	10.000.000.000		(703.512.400)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66,67%	66,67%		1.300.000.000		(1.300.000.000)	1.300.000.000		(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39,93%	90,00%		132.926.281		(132.926.281)	132.926.281		(132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	-	-		-		(128.908.967)	128.908.967		(128.908.967)
Công ty TNHH Chương Dương E&C	100%	100%		18.291.109.703		-	-		-
Đầu tư vào Công ty liên kết				80.700.000.000		(4.710.458.359)	76.500.000.000		(4.710.458.359)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (iii)	35,55%	35,55%		71.000.000.000		-	71.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%		4.200.000.000		(3.410.458.359)	4.200.000.000		(3.410.458.359)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%		1.300.000.000		(1.300.000.000)	1.300.000.000		(1.300.000.000)
Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng	31,50%	31,50%		4.200.000.000		-	-		-
Đầu tư tài chính vào đơn vị khác				540.000.000		-	-		-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	18,00%	18,00%		540.000.000		-	-		-
Tổng				355.522.035.984		(11.304.147.714)	251.279.835.248		(11.304.147.714)

(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.

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

Cho kỳ báo cáo 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
Công ty CP Bất động sản Xuân Thảo	23.489.236.249	19.966.843.160
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.782.856.655	32.210.723.085
Công ty TNHH Steel Vesa	92.030.770.166	-
Các đối tượng khác	161.464.002.562	192.921.538.172
Tổng	343.872.893.574	261.098.926.989
<i>Trong đó,</i> <i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại</i> <i>Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>3.304.109.186</i>	<i>58.325.411.650</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
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	144.830.006.363	77.672.256.519
Tổng	214.830.006.363	351.841.756.519
<i>Trong đó,</i> <i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại</i> <i>Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>41.150.307.409</i>	<i>17.349.424.052</i>

5.5 Phải thu về cho vay

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (i)	26.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	46.107.000.000	56.352.000.000
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</i> <i>Thuyết minh số 7.3)</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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.6 Phải thu khác

	30/9/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	194,027,966,719	(2,741,281,121)	166,661,961,600	(2,695,781,121)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,788,194,316	-	10,280,983,446	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	150,115,826	-	198,926,706	-
Tạm ứng cho nhân viên	31,626,911,572	-	27,651,423,161	-
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	637,272,001	-	308,272,000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	5,050,000,000	-	11,750,000,000	-
Tạm ứng phát triển dự án	86,390,538,554	-	110,320,836,286	-
Ủy quyền Công ty Delta tìm kiếm các dự án đầu tư	60,000,000,000	-	-	-
Các khoản khác	6,384,934,450	(2,741,281,121)	6,151,520,001	(2,695,781,121)
b) Dài hạn	875,947,195	-	56,658,000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	875,947,195	-	56,658,000	-
Tổng	194,903,913,914	(2,741,281,121)	166,718,619,600	(2,695,781,121)
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>6,726,303,323</i>	<i>-</i>	<i>4,011,974,445</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) Công ty uỷ 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

	30/9/2025 (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	28.801.621.366	2.535.506.006	28.240.973.628	2.535.506.006
Trả trước cho người bán	2.741.281.121	-	2.695.781.121	-
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	477.461.400	-	2.198.314.308	-
Tổng	34.543.142.402	2.535.506.006	35.657.847.572	2.535.506.006

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.8 Hàng tồn kho

	30/9/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	594.602.122.132	-	215.065.687.783	-
Hàng hóa	63.186.201.961	-	979.378.721	-
Tổng	657.788.324.093	-	216.045.066.504	-

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

	30/9/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình tại Xã Bà Điểm Hóc Môn	483.822.188.203	-	163.795.884.803	-
Công trình XD nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	7.631.250.385	-	11.925.222.618	-
Công trình Khu DV Công Nghiệp Long Sơn - GD2	9.784.729.365	-	3.640.290.043	-
Công trình thi công NOXH Long Bình Tân	34.171.400.136	-	-	-
Các công trình khác	59.192.554.043	-	35.704.290.319	-
Tổng	594.602.122.132	-	215.065.687.783	-

(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.
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.

(ii) 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 tổng hợp này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo tổng hợp 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.

5.9 Chi phí trả trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	349.223.769	942.188.434
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	236.118.742	103.420.435
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	113.105.027	838.767.999
b) Dài hạn	162.911.506	322.694.820
Chi phí sửa chữa văn phòng	162.911.506	265.575.822
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	57.118.998
Tổng	512.135.275	1.264.883.254

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025
Phải nộp	6.734.378.489	5.480.824.722	8.302.687.398	3.912.515.813
Thuế giá trị gia tăng	1.883.999.461	(982.519.979)	725.025.344	176.454.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.804.347.958	2.804.386.646	3.804.347.958	2.804.386.646
Thuế thu nhập cá nhân	1.025.197.901	1.992.871.254	2.408.115.775	609.953.380
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	609.328.911	317.225.231	292.103.680
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20.833.169	3.000.000	3.000.000	20.833.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.053.757.890	1.044.973.090	8.784.800
Phải thu	3.319.081.966	1.084.916.115	2.227.275.554	4.461.441.405
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	1.084.916.115	2.227.275.554	4.461.441.405

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

Cho kỳ báo cáo 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, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.831.265.911	6.255.937.344	12.916.555.580	821.532.102	23.825.290.937
Tăng trong kỳ	-	169.850.000	-	70.000.000	239.850.000
Mua trong kỳ	-	169.850.000	-	70.000.000	239.850.000
Giảm trong kỳ	-	2.221.078.485	-	-	2.221.078.485
Số dư tại ngày 30/9/2025	3.831.265.911	4.204.708.859	12.916.555.580	891.532.102	21.844.062.452
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.103.888.920	6.255.937.344	7.230.430.812	715.845.751	16.306.102.827
Tăng trong kỳ	26.234.568	8.321.250	1.005.277.320	59.725.761	1.099.558.899
Khấu hao trong kỳ	26.234.568	8.321.250	1.005.277.320	59.725.761	1.099.558.899
Giảm trong kỳ	-	2.221.078.485	-	-	2.221.078.485
Số dư tại ngày 30/9/2025	2.130.123.488	4.043.180.109	8.235.708.132	775.571.512	15.184.583.241
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	1.727.376.991	-	5.686.124.768	105.686.351	7.519.188.110
Tại ngày 30/9/2025	1.701.142.423	161.528.750	4.680.847.448	115.960.590	6.659.479.211

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).

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.12 Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)				
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 5.18).
- 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 5.19).
- 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 5.18).

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 tổng hợp.

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/9/2025 (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 hợp tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610
Dự án Chương Dương Home (ii)	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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

- (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 tổng hợp 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 sàn thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).

- (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.

5.14 Phải trả người bán

	30/9/2025 (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	110.088.402.687	110.088.402.687	87.285.134.713	87.285.134.713
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	3.212.944.226	3.212.944.226	12.338.705.115	12.338.705.115
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thương mại Cửu Long	7.658.687.521	7.658.687.521	-	-
Cty CP Thép Minh Sam	13.109.572.531	13.109.572.531	-	-
Phải trả người bán khác	86.107.198.409	86.107.198.409	74.946.429.598	74.946.429.598
b) Dài hạn	47.176.199.134	47.176.199.134	49.042.523.210	49.042.523.210
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	4.683.880.197	4.683.880.197	16.618.288.648	16.618.288.648
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	2.312.063.564	2.312.063.564	1.990.328.846	1.990.328.846
Phải trả người bán khác	40.180.255.373	40.180.255.373	30.433.905.716	30.433.905.716
Tổng	157.264.601.821	157.264.601.821	136.327.657.923	136.327.657.923
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>19.827.838.401</i>	<i>19.827.838.401</i>	<i>14.727.424.100</i>	<i>14.727.424.100</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>9.834.249.226</i>	<i>9.834.249.226</i>	<i>5.152.465.831</i>	<i>5.152.465.831</i>

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	164.755.327.452	25.684.491.867
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	-	1.143.231.248
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni Vinafor Châu Đức	-	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 TNHH Đầu Tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết	8.200.032.366	-
Công ty TNHH Phần Mềm FPT Quy Nhơn	3.405.780.000	-
Đối tượng khác	146.558.680.189	7.157.416.622
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	261.509.473.768	122.341.202.146
<i>Trong đó,</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>133.275.087.278</i>	<i>-</i>

5.16 Chi phí phải trả

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	132.105.769.128	105.232.890.183
Trích trước chi phí lãi vay	1.678.588.882	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	107.747.015.844	74.978.434.147
Trích trước chi phí khác	113.400.000	-
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	22.566.764.402	25.996.392.540
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	162.105.769.128	135.232.890.183

- (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.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.17 Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	12.929.467.057	15.517.829.219
Kinh phí công đoàn	516.550.426	482.243.509
Bảo hiểm xã hội	-	1.726.539.119
Bảo hiểm y tế	-	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	-	12.165.271
Phí bảo trì chung cư	2.033.374.464	2.425.143.142
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Tiền mượn	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	3.379.542.167	3.847.137.806
b) Dài hạn	25.628.086.932	20.041.491.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.592.751.932	6.606.156.832
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13.435.335.000	13.435.335.000
Nhận uỷ thác đầu tư từ Công ty CP Chương Dương Homeland cho dự án Đà Nẵng	5.600.000.000	-
Tổng	38.557.553.989	35.559.321.051
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>26.512.739.824</i>	<i>20.912.739.824</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>		



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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.18 Dự phòng phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8,432,854,738	8,432,854,738
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8,432,854,738	8,432,854,738
b) Dài hạn	899,393,042	899,393,042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899,393,042	899,393,042
Tổng	9,332,247,780	9,332,247,780

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Ghi chú	30/9/2025 (VND)		Trong kỳ (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản vay ngắn hạn	852,072,681,040	852,072,681,040	850,310,333,486	838,561,743,094	840,324,090,648	840,324,090,648
Vay ngắn hạn	826,870,891,111	826,870,891,111	820,607,126,378	824,980,111,983	831,243,876,716	831,243,876,716
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	348,042,447,363	348,042,447,363	225,420,575,870	177,810,320,405	300,432,191,398	300,432,191,898
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II	345,825,202,132	345,825,202,132	467,730,589,814	434,779,911,46	312,874,523,464	312,874,523,464
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai	23,341,528,240	23,341,528,240	32,205,960,694	27,600,880,432	18,736,447,978	18,736,447,978
Công ty CP Chương Dương Homeland	94,250,000,000	94,250,000,000	94,250,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-	1,000,000,000	35,100,000,000	34,100,000,000	34,100,000,000
Đối tượng khác	15,411,713,376	15,411,713,376	-	149,689,000,000	165,100,713,376	165,100,713,376
Vay dài hạn đến hạn trả	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	7,123,072,538	7,123,072,538	3,752,207,108	3,549,348,502	6,920,213,932	6,920,213,932
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	112,717,391	112,717,391	255,000,000	142,282,409	-	-
Đối tượng khác	17,966,000,000	17,966,000,000	25,696,000,000	9,890,000,000	2,160,000,000	2,160,000,000
b) Vay dài hạn	292,012,755,987	292,012,755,987	137,354,434,483	29,512,536,269	184,170,857,773	184,170,857,773
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	24,930,755,987	24,930,755,987	811,434,483	3,561,536,269	27,680,857,773	27,680,857,773
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	2,465,000,000	2,465,000,000	2,720,000,000	255,000,000	-	-
Đối tượng khác	153,667,000,000	153,667,000,000	133,823,000,000	25,696,000,000	45,540,000,000	45,540,000,000
Trái phiếu phát hành	110,950,000,000	110,950,000,000	-	-	110,950,000,000	110,950,000,000
Tổng	1,144,085,437,027	1,144,085,437,027	987,664,767,969	868,074,279,363	1,024,494,948,421	1,024,494,948,421

Trong đó:

Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	94,250,000,000	94,250,000,000	34,100,000,000	34,100,000,000
---	----------------	----------------	----------------	----------------

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.19 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; - Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.	
(ii)	Hợp đồng tín dụng số 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. - 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.	

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Đường Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(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 ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay	: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm	: Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai - 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.

(iv) 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 – CTCF:

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/ân;
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 30/09/2025	: 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD

(v) : 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-Sumit Trust về việc cho thuê Cầu cầu thép hiệu Dahan, model QTX100 xuất xứ Trung Quốc

Tổng giá trị	: 3.400.000.000 VND;
Thời hạn thuê	: 4 năm tương ứng 48 kỳ kể từ ngày ký bàn giao thiết bị đến ngày 04.06.2029 ;
Khoản nợ gốc	: 2.720.000.000 VND
Tiền ký quỹ	: 170.000.000 VND
Lãi suất tham chiếu hiện tại	: 5,2%/ năm cộng biên độ được điều chỉnh 03 tháng/ lần là 3,3%

Thời hạn	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025 (VND)		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 01/01/2025 (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Trả tiền lãi thuê Trả nợ gốc
Từ 01 năm trở xuống	-	-	-	-
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	-

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

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

- Mã số 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 còn lưu hành tại ngày 31/03/2025

: 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.
- 29

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

- Tài sản đảm bảo : Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau:
 - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2;
 - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
- Chỉ tiết số tiền sử dụng từ đợt : - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;
- phát hành trái phiếu như sau - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

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

	30/9/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Mệnh giá trái phiếu phát hành	110,950,000,000	11%/năm	60 tháng	110,950,000,000	11%/năm	60 tháng

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Tại ngày 30/9/2025					
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/năm	Thời gian đáo hạn Tài sản đảm bảo
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	3,364,713,376	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8.9%	12 tháng
Ông Khổng Trung Kiên	8,785,000,000	-	Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	3,262,000,000	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-DVS ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	267,000,000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng
Ông Trần Phú Soái	-	180,000,000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8.9%	60 tháng
Ông Trần Đức Độ	-	180,000,000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng
Ông Nguyễn Thành Công	-	759,000,000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Võ Thị Hồng Hạnh	-	3,220,000,000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHNgày 26/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Trương Châu Ái	-	2,820,000,000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Đỗ Ngọc Trang	-	2,820,000,000	Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8.9%	60 tháng
Ông Đỗ Hồng Đức	-	2,720,000,000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHD ngày 28/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Vũ Thị Hồng	-	3,120,000,000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng
Ông Nguyễn Ngọc Triều	-	1,060,000,000	Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/06/2025	8.9%	60 tháng
Ông Tô Minh Tài	-	292,000,000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8.9%	60 tháng
Bà Văn Thị Hồng Diệp	-	528,000,000	Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHĐ ngày 11/07/2025	8.9%	60 tháng
Tổng	15,411,713,376	17,966,000,000	153,667,000,000		

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(viii) Hợp đồng tín dụng số 2210/2024/HĐVT/CDC-CDHL ngày 22 tháng 10 năm 2024 với Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương

Khoản vay : 40.000.000.000 đồng

Thời hạn vay : 12 tháng

Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh

Lãi suất vay : Kỳ hạn 6 tháng, lãi suất tiền gửi VND, trả cuối kỳ dành cho khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình + biên độ 3%/năm, lãi trả hàng quý

Hình thức bảo đảm tiền vay : Vay tín chấp

Hợp đồng tín dụng số 2007/2025/HĐVT/CDC-CDHL ngày 20 tháng 06 năm 2025 với Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

Khoản vay : 100.000.000.000 đồng

Thời hạn vay : 6 tháng

Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh

Lãi suất vay : Lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 6 tháng, trả cuối kỳ dành cho khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ của Ngân hàng TMCP An Bình + biên độ 3%/năm, lãi trả hàng quý

Hình thức bảo đảm tiền vay : Vay tín chấp

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.20 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	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	219,887,160,000	14,318,909,600	5,926,734,244	72,132,520,457	312,265,324,301
Lãi trong năm trước	-	-	-	21,087,526,568	21,087,526,568
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1,007,000,000)	(1,007,000,000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	219,887,160,000	14,318,909,600	5,926,734,244	92,213,047,025	332,345,850,869
Số dư tại ngày 01/01/2025	219,887,160,000	14,318,909,600	5,926,734,244	92,213,047,025	332,345,850,869
Lãi trong kỳ này	-	-	-	16,294,778,387	16,294,778,387
Tăng vốn trong kỳ (ii)	219,887,160,000	21,988,716,000	-	-	241,875,876,000
Chi phí tăng vốn (ii)	-	(463,100,000)	-	-	(463,100,000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(1,054,000,000)	(1,054,000,000)
Số dư tại ngày 30/9/2025	439,774,320,000	35,844,525,600	5,926,734,244	107,453,825,412	588,999,405,256

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

5.20 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
Bà Nguyễn Thị Huệ	2.238.858	5,091%	22.388.580.000	-		-
Bà Nguyễn Thị Trang	2.500.000	5,68%	25.000.000.000	-		-
Ông Phùng Khánh Ly	2.524.300	5,74%	25.243.000.000	631.800	2,87%	6.318.000.000
Các cổ đông khác	36.714.274	83,484%	367.142.740.000	16.130.229	73,36%	161.302.290.000
Tổng	43.977.432	100%	439.774.320.000	21.988.716	100%	219.887.160.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ	219.887.160.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	439.774.320.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

Ngày 07/03/2025, Chương Dương Corp được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra Công chúng số 01/GCN-UBCK ngày 7/3/2025. Theo đó, Chương Dương Corp đăng ký chào bán thêm 21.988.716 cổ phiếu ra công chúng.

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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	5,926,734,244	5,926,734,244
Tổng	5,926,734,244	5,926,734,244

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

Cho kỳ báo cáo 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 TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	183.488.380.685	147.592.369.189
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.746.874.398	6.310.297.921
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	105.777.974.759	24.289.267.144
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	9.122.229.103	9.617.685.338
Tổng (i)	305.135.458.945	187.809.619.592
Trong đó,		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	50.704.446.682	17.645.626.452

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	171.242.260.647	148.382.777.125
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.483.508.815	3.299.225.444
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	101.446.466.641	22.357.510.229
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	4.842.784.143	5.713.439.550
Tổng	282.015.020.246	179.752.952.348

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.949.399.571	4.317.608.300
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	516.000.000	-
Tổng	4.465.399.571	4.317.608.300
Trong đó,		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	551.092.604	-

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	15.564.157.954	6.042.955.070
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	7.871.600
Tổng	15.564.157.954	6.050.826.670

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.727.236.265	1.468.551.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	147.947.866	229.648.367
Chi phí khấu hao TSCĐ	193.678.209	193.678.209
Thuế phí và lệ phí	189.851.136	368.585.151
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	96.040.707	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	270.497.304	815.278.396
Chi phí bằng tiền khác	675.882.358	-
Tổng	4.301.133.845	3.075.741.123

THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có giao dịch trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán, cần thiết phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025.

7.2 Nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác

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 tổng hợp 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 ghi nhận trong Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp này, hoạt động đấu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.

7.3 Thông tin về các bên liên quan

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

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 Chương Dương Homeland	Công ty con
3	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
6	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	Công ty liên kết
11	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	Đầu tư tài chính dài hạn khác
12	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

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.

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

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kê toán kết thúc ngày 30/09/2025	Cho kỳ kê toán kết thúc ngày 30/09/2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	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	Cho kỳ kê toán kết thúc ngày 30/09/2025	Cho kỳ kê toán kết thúc ngày 30/09/2024
		VND	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 độc lập	60,000,000	60,000,000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.128.000.000	920.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

7.3. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<u>Mua hàng</u>		172.776.070.130	23.222.048.216
Công ty CP Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	45.808.303.762	2.553.300.068
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	277.777.778	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1.995.937.582	1.510.859.738
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	108.845.462.184	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Hàng hóa, dịch vụ	15.848.588.824	19.157.888.410
<u>Bán hàng</u>		50.704.446.682	17.645.626.452
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	38.327.440.446	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	595.486.050	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1.444.432.940	1.368.632.033
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	Hàng hóa, dịch vụ	4.545.455	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Hàng hóa, dịch vụ	10.328.353.597	16.187.376.303
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Hàng hóa, dịch vụ	-	89.618.116
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	4.188.194	-
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u>		-	-
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>		551.092.604	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi cho vay	551.092.604	-
<u>Giao dịch thu - chi hộ, và các giao dịch khác</u>		4.597.877.300	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Thu, chi hộ	70.000.000	-
	Đi mượn tiền	-	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Thu, chi hộ	20.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Thu, chi hộ	40.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	Thu, chi hộ	177.877.300	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Thu, chi hộ	40.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	20.000.000	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Thu, chi hộ	30.000.000	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Chi tiền góp vốn	4.200.000.000	-

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

7.3. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>	3.214.691.611	58.231.911.650
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	-	56.223.665.843
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	3.195.369.436	2.006.041.015
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV CONS (trước đây là: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	5.000.000	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	10.239.750	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.082.425	2.204.792
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	41.150.307.409	17.349.424.052
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	503.266.968	-
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	3.018.322.568	3.018.322.568
Công ty TNHH Chương Dương E&C	29.881.065.886	14.331.101.484
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	7.747.651.987	-
<u>Phải thu ngắn hạn khác</u>	6.726.303.323	4.011.974.445
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	387.198.755,00	646.688.202,00
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	787.000.000,00	110.000.000,00
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	830.818.746,00	386.437.782,00
Công ty TNHH Chương Dương E&C	552.967.165,00	276.606.435,00
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	1.031.161.800,00	1.031.161.800,00
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	3.107.156.857,00	1.561.080.226,00
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	30.000.000	-
<u>Phải thu về cho vay</u>	26.130.000.000	38.543.517.742
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	26.130.000.000	38.543.517.742
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	133.275.087.278	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	133.275.087.278	-
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	19.827.838.401	14.727.424.100
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	8.480.184.606	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	2.966.503.608	1.643.971.203
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	833.630.661	610.921.821
Công ty TNHH Chương Dương E&C	3.982.181.398	358.805.290
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	3.212.944.226	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	351.457.349	351.457.349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>	9.834.249.226	5.152.465.831
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	1.207.868.634	252.515.077
Công ty TNHH Chương Dương E&C	3.982.181.398	255.751.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</u>	94.250.000.000	34.100.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	94.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	34.100.000.000
<u>Phải trả khác</u>	26.512.739.824	20.912.739.824
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	19.035.335.000	13.435.335.000
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	477.404.824	477.404.824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7.000.000.000	7.000.000.000

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam và Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ báo cáo từ 01/01/2025 đến 30/09/2025.

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

Người lập biểu


Cao Thị Thanh Kiều

Kế toán trưởng


Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng



