

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 2 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Trụ sở : 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, 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 TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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	9-42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,650,141,814,373	1,412,689,133,491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	16,884,894,853	20,585,770,251
Tiền	111		16,884,894,853	9,635,770,251
Các khoản tương đương tiền	112		-	10,950,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		400,720,524,634	368,964,722,794
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908,159,855	908,159,855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02	(189,316,930)	(189,059,630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	400,001,681,709	368,245,622,569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		920,444,724,592	802,832,303,542
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.04	224,958,303,808	261,098,926,989
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.05	506,562,633,095	351,841,756,519
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.06	74,487,000,000	56,352,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.07	145,883,776,347	166,661,961,600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.08	(31,446,988,658)	(33,122,341,566)
IV. Hàng tồn kho	140	V.09	307,142,910,876	216,045,066,504
Hàng tồn kho	141		307,142,910,876	216,045,066,504
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,948,759,418	4,261,270,400
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	639,861,591	942,188,434
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	4,308,897,827	3,319,081,966

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		456,091,355,228	404,982,535,630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		680,762,010	56,658,000
Phải thu dài hạn khác	216	V.07	680,762,010	56,658,000
II. Tài sản cố định	220		10,167,481,164	7,519,188,110
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	7,019,333,015	7,519,188,110
- Nguyên giá	222		24,065,140,937	23,825,290,937
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17,045,807,922)	(16,306,102,827)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	3,148,148,149	-
- Nguyên giá	225		3,148,148,149	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	34,873,370,084	37,237,596,336
- Nguyên giá	231		65,399,041,982	65,399,041,982
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30,525,671,898)	(28,161,445,646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	120,184,568,293	119,870,710,830
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		119,780,086,830	119,780,086,830
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		404,481,463	90,624,000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		289,975,687,534	239,975,687,534
Đầu tư vào công ty con	251	V.03	224,779,835,248	174,779,835,248
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.03	76,500,000,000	76,500,000,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.03	(11,304,147,714)	(11,304,147,714)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		209,486,143	322,694,820
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	209,486,143	322,694,820
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2,106,233,169,601	1,817,671,669,121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,524,611,250,175	1,485,325,818,252
I. Nợ ngắn hạn	310		1,075,408,088,019	1,104,514,842,116
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	94,727,818,783	87,285,134,713
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	65,694,974,777	25,684,491,867
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	3,200,409,031	6,734,378,489
Phải trả người lao động	314		2,475,117,018	4,265,726,635
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	125,537,598,980	105,232,890,183
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5,177,272,351	7,881,241,771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	39,213,194,607	15,517,829,219
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	728,148,043,881	840,324,090,648
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19	8,432,854,738	8,432,854,738
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,800,803,853	3,156,203,853
II. Nợ dài hạn	330		449,203,162,156	380,810,976,136
Phải trả người bán dài hạn	331	V.14	41,525,779,879	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.17	30,000,000,000	30,000,000,000
Phải trả dài hạn khác	337	V.18	20,058,086,932	20,041,491,832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	259,965,755,987	184,170,857,773
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	899,393,042	899,393,042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		581,621,919,426	332,345,850,869
I. Vốn chủ sở hữu	410		581,621,919,426	332,345,850,869
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	439,774,320,000	219,887,160,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	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.21	5,926,734,244	5,926,734,244
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	100,076,339,582	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		8,917,292,557	21,087,526,568
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2,106,233,169,601	1,817,671,669,121

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC


Cao Thị Thanh Hiền


Huỳnh Hoàng Hoài Hân



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 2.2025	Năm trước Quý 2.2024	Năm 2025 Lũy kế đến 30.06.2025	Năm 2024 Lũy kế đến 30.06.2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	VI.01	283,185,601,956	163,916,314,858	548,054,634,961	302,566,846,440
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	VI.02				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)		10		283,185,601,956	163,916,314,858	548,054,634,961	302,566,846,440
Giá vốn hàng bán		11	VI.02	266,250,932,221	128,172,574,494	517,834,749,412	261,843,205,282
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20		16,934,669,735	35,743,740,364	30,219,885,549	40,723,641,158
Doanh thu hoạt động tài chính		21	VI.03	3,938,997,456	6,396,423,276	9,748,187,363	14,086,506,121
Chi phí tài chính		22	VI.04	11,186,857,562	19,954,024,730	22,129,228,336	30,382,084,831
- Trong đó: chi phí lãi vay		23		10,184,494,940	17,740,275,404	21,076,865,714	22,722,507,396
Chi phí bán hàng		25		-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp		26		3,732,317,347	7,561,185,361	7,198,887,030	11,084,846,545
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30		5,954,492,282	14,624,953,549	10,639,957,546	13,343,215,903
Thu nhập khác		31		32,172,346	80,001,000	142,272,346	180,002,385
Chi phí khác		32		23,079,937	264,603,887	358,209,763	268,453,887
Lợi nhuận khác (40=31-32)		40		9,092,409	(184,602,887)	(215,937,417)	(88,451,502)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		50		5,963,584,691	14,440,350,662	10,424,020,129	13,254,764,401
Chi phí thuế TNDN hiện hành		51	VI.15	398,275,756	3,161,983,325	1,506,727,572	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		5,565,308,935	11,278,367,337	8,917,292,557	9,593,803,339

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

CỔ PHẦN

CHƯƠNG DƯƠNG

M.S.D.N: 0303148167

QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Lưu Thị Thanh Hiền

Huỳnh Hoàng Hoài Nam

Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

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	10,424,020,129	13,254,764,401
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3,103,931,347	6,709,589,654
- Các khoản dự phòng	03	(1,675,095,608)	7,294,083,074
- (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	(9,754,240,503)	(14,086,506,121)
- Chi phí lãi vay	06	21,076,865,714	22,722,507,396
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		24,177,586,401	37,604,517,576
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(140,349,821,945)	78,691,976,042
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(79,106,847,065)	(42,092,560,030)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	98,143,118,989	(33,356,970,558)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	415,535,520	129,364,720
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(54,781,118,195)	(21,685,202,737)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2,725,857,911)	(1,670,256,984)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	51,988,716,000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2,750,000,000)	(1,305,950,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(104,988,688,206)	16,314,918,029
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	(553,707,463)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(315,315,000,000)	(78,005,845,486)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	283,565,000,000	76,549,950,619
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(50,000,000,000)	(85,000,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11,000,000,002
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5,161,962,295	11,864,977,007
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(77,141,745,168)	(63,590,917,858)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

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	218,960,960,000	
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	
Tiền thu từ đi vay	33	639,452,977,767	338,778,089,164
Tiền trả nợ gốc vay	34	(679,984,379,791)	(314,562,749,810)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	178,429,557,976	24,215,339,354
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(3,700,875,398)	(23,060,660,475)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20,585,770,251	37,305,095,489
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	16,884,894,853	14,244,435,014

LẬP BÁO CÁO


Cao Thị Thanh Kiều

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Huỳnh Hoàng Hoài Lâm

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC




Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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/TC-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: 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 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 31/03/2025 là 74 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; buôn 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 30/06/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	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 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 (i)	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 (i)	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 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	90.00%	90.00%	90.00%
7	Công ty TNHH Chương Dương E&C (ii)	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 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%

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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 30/06/2025, 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 30/06/2025

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 30/06/2025 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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	360,698,136	21,697,392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16,524,196,717	9,614,072,859
Các khoản tương đương tiền (i)		10,950,000,000
Tổng	16,884,894,853	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 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 5.19.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	400,001,681,709	400,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569
Tổng	400,001,681,709	400,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2025 (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		(189,316,930)	908,159,855		(189,059,630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673,329,125	673,329,125	-	673,329,125	(iv)	-
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 Dầu 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 30/06/2025.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ		30/06/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc		Giá trị hợp lý	Giá gốc		Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con							
53.58%	53.58%	224,779,835,248		(6,593,689,355)	174,779,835,248		(6,593,689,355)
		200,000,000,000		(i)	150,000,000,000		(i)
	100%	13,218,000,000		(i)	13,218,000,000		(i)
	100%	10,000,000,000		(i)	10,000,000,000		(i)
	66.67%	1,300,000,000		(i)	1,300,000,000		(i)
	39.93%	132,926,281		(i)	132,926,281		(i)
	90.00%	128,908,967		(i)	128,908,967		(i)
Đầu tư vào Công ty liên kết							
44.50%	44.50%	76,500,000,000		(4,710,458,359)	76,500,000,000		(4,710,458,359)
		71,000,000,000		-	71,000,000,000		-
	21.00%	4,200,000,000		(i)	4,200,000,000		(i)
	26.00%	1,300,000,000		(i)	1,300,000,000		(i)
Tổng		301,279,835,248		(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 30/06/2025 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 30/06/2025

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	31,810,723,085	32,210,723,085
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	11,848,272,068	30,419,967,313
Công ty TNHH Steel Vesa	22,543,088,883	0
Các đối tượng khác	158,756,219,772	198,468,236,591
Tổng	224,958,303,808	261,098,926,989

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	366,319,500,000	274,169,500,000
Các đối tượng khác	140,243,133,095	77,672,256,519
Tổng	506,562,633,095	351,841,756,519

Trong đó,

Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

47,580,051,613 30,150,226,567

5.5 Phải thu về cho vay

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	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	28,380,000,000	-
Tổng	74,487,000,000	56,352,000,000

Trong đó,

Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

28,380,000,000 -

- (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 30/06/2025

5.6 Phải thu khác

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	145,883,776,347	(1,020,428,213)	166,661,961,600	(2,695,781,121)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	7,025,174,000	-	10,280,983,446	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	145,579,161	-	198,926,706	-
Tạm ứng cho nhân viên	32,675,424,733	-	27,651,423,161	-
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	590,272,000	-	308,272,000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	11,750,000,000	-	11,750,000,000	-
Tạm ứng chi phí phát triển Dự án (i)	79,023,170,584	-	110,320,836,286	-
Các khoản khác	14,674,155,869	(1,020,428,213)	6,151,520,001	(2,695,781,121)
b) Dài hạn	680,762,010	-	56,658,000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	680,762,010	-	56,658,000	-
Tổng	146,564,538,357	(1,020,428,213)	166,718,619,600	(2,695,781,121)
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>4,882,535,907</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.

5.7 Nợ xấu

	30/06/2025 (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	25,705,467,622	-	28,240,973,628	2,535,506,006
Phải thu khác	1,020,428,213	-	2,695,781,121	-
Tạm ứng	2,522,778,515	-	2,522,778,515	-
Trả trước cho người bán	2,198,314,308	-	2,198,314,308	-
Tổng	31,446,988,658	-	35,657,847,572	2,535,506,006

5.8 Hàng tồn kho

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	275,527,782,686	-	215,065,687,783	-
Hàng hóa	31,615,128,190	-	979,378,721	-
Tổng	307,142,910,876	-	216,045,066,504	-

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
CT Tại Xã Bà Điểm Hóc Môn	182,366,360,876	-	163,795,884,803	-
CT Cảng Quốc tế Long Sơn - GD2	16,188,665,463	-	3,640,290,043	-
CT xây dựng nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	11,925,222,618	-	16,531,969,214	-
Các công trình khác	65,047,533,729	-	31,097,543,723	-
Tổng	275,527,782,686	-	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 6 tháng đầu năm 2025, có 16.980.214.251VND chi phí lãi vay và 1,258,671,150 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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	639,861,591	942,188,434
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	257,902,474	105,581,146
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	381,959,117	836,607,288
b) Dài hạn	209,486,143	322,694,820
Chi phí sửa chữa văn phòng	209,486,143	265,575,822
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	57,118,998
Tổng	849,347,734	1,264,883,254

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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	30/06/2025
Phải nộp	6,734,378,489	105,876,099,978	106,001,890,790	3,200,409,031
Thuế giá trị gia tăng	1,883,999,461	102,027,659,536	100,323,570,213	179,910,138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,804,347,958	1,506,727,572	2,725,857,911	2,585,217,619
Thuế thu nhập cá nhân	1,025,197,901	685,290,991	1,583,227,398	127,261,494
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	26,833,169	23,833,169	23,833,169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1,020,259,799	1,028,176,868	(7,917,069)
Phải thu	3,319,081,966	814,277,651	1,804,093,512	4,308,897,827
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3,319,081,966	814,277,651	1,804,093,512	4,308,897,827

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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	3,728,760,374	6,358,442,881	12,916,555,580	821,532,102	23,825,290,937
Tăng trong năm	-	169,850,000	-	70,000,000	239,850,000
Mua trong năm	-	169,850,000	-	70,000,000	239,850,000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2025	3,728,760,374	6,528,292,881	12,916,555,580	891,532,102	24,065,140,937
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2,103,888,920	6,255,937,344	7,230,430,828	715,845,735	16,306,102,827
Tăng trong năm	31,073,001	4,246,251	670,184,880	34,200,963	739,705,095
Khấu hao trong năm	31,073,001	4,246,251	670,184,880	34,200,963	739,705,095
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2025	2,134,961,921	6,260,183,595	7,900,615,708	750,046,698	17,045,807,922
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	1,624,871,454	102,505,537	5,686,124,752	105,686,367	7,519,188,110
Tại ngày 30/6/2025	1,593,798,453	268,109,286	5,015,939,872	141,485,404	7,019,333,015

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025: 8.535.260.657 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 30/06/2025

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

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/06/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)				
Nguyên giá	65,399,041,982	-	-	65,399,041,982
Nhà và quyền sử dụng đất	65,399,041,982			65,399,041,982
Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị hao mòn lũy kế	28,161,445,646	2,364,226,252	-	30,525,671,898
Nhà và quyền sử dụng đất	28,161,445,646	2,364,226,252		30,525,671,898
Giá trị còn lại	37,237,596,336	(2,364,226,252)	-	34,873,370,084
Nhà và quyền sử dụng đất	37,237,596,336	(2,364,226,252)	-	34,873,370,084

- (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 30/06/2025 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

	30/06/2025 (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 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)	89,776,591,821	89,776,591,821	89,553,413,220	89,553,413,220
Tổng	120,003,265,431	120,003,265,431	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 30/06/2025

- (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 lòng 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

	30/06/2025 (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	94,727,818,783	94,727,818,783	87,277,212,959	87,277,212,959
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	7,588,712,537	7,588,712,537	12,338,705,115	12,338,705,115
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng TOPCONS	9,480,598,249	9,480,598,249	-	-
Phải trả người bán khác	77,658,507,997	77,658,507,997	74,938,507,844	74,938,507,844
b) Dài hạn	41,525,779,879	41,525,779,879	49,042,523,210	49,042,523,210
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	3,982,289,127	3,982,289,127	16,618,288,648	16,618,288,648
Phải trả người bán khác	37,543,490,752	37,543,490,752	32,424,234,562	32,424,234,562
Tổng	136,253,598,662	136,253,598,662	136,319,736,169	136,319,736,169
<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>12,026,432,641</i>	<i>12,026,432,641</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>7,868,063,538</i>	<i>7,868,063,538</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 30/06/2025

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
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	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	509,200,749	3,632,144,633
Công ty TNHH Phần Mềm FPT Quy Nhơn	3,405,780,000	-
Đối tượng khác	44,396,150,031	3,525,271,989
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96,754,146,316	96,656,710,279
Đối tượng khác	(96,754,146,316)	(96,656,710,279)
Tổng	162,449,121,093	122,341,202,146
<i>Trong đó,</i> <i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết</i> <i>tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>43,474,116,888</i>	<i>-</i>

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.16 Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	125,537,598,980	105,232,890,183
Trích trước chi phí lãi vay	3,352,941,059	4,258,063,496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	99,246,777,554	74,978,434,147
Trích trước chi phí khác	3,058,512,173	-
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	22,937,880,367	25,996,392,540
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	(3,058,512,173)	-
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	155,537,598,980	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.

5.17 Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	39,213,194,607	15,517,829,219
Kinh phí công đoàn	475,516,509	482,243,509
Bảo hiểm xã hội	198,926,706	1,726,539,119
Bảo hiểm y tế		24,600,372
Bảo hiểm thất nghiệp		12,165,271
Phí bảo trì chung cư	2,425,143,142	2,425,143,142
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn		7,000,000,000
Phải trả ngắn hạn khác	36,113,608,250	3,847,137,806
b) Dài hạn	20,058,086,932	20,041,491,832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6,622,751,932	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
Tổng	59,271,281,539	35,559,321,051

Trong đó,

Phải trả cho các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

46,959,437,709

7,477,404,824

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.18 Dự phòng phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8,432,854,738	8,432,854,738
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	(8,432,854,738)	(8,432,854,738)
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899,393,042	899,393,042
Dự phòng phải trả dài hạn khác	(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 30/06/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2025 (VND)			Trong năm (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Tăng		Giảm	Số có khả năng trả nợ		Giá trị
a) Các khoản vay ngắn hạn									
Vay ngắn hạn									
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	728,148,043,881	728,148,043,881		567,454,227,702	679,630,274,469		840,324,090,648	840,324,090,648	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	700,663,971,343	700,663,971,343		544,427,020,594	675,006,925,967		831,243,876,716	831,243,876,716	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iii)	322,317,266,278	322,317,266,278		179,892,025,668	158,006,951,288		300,432,191,898	300,432,191,898	
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	339,217,463,449	339,217,463,449		330,681,034,232	304,338,094,247		312,874,523,464	312,874,523,464	
Đối tượng khác (vii)	23,341,528,240	23,341,528,240		32,205,960,694	27,600,880,432		18,736,447,978	18,736,447,978	
Vay dài hạn đến hạn trả									
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	15,787,713,376	15,787,713,376	-	1,000,000,000	35,100,000,000		34,100,000,000	34,100,000,000	
Nợ thuê tài chính (Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM) (viii)	27,484,072,538	27,484,072,538		648,000,000	149,961,000,000		165,100,713,376	165,100,713,376	
Đối tượng khác (vii)	7,123,072,538	7,123,072,538		23,027,207,108	4,623,348,502		9,080,213,932	9,080,213,932	
	255,000,000	255,000,000		3,752,207,108	3,549,348,502		6,920,213,932	6,920,213,932	
	20,106,000,000	20,106,000,000		255,000,000	1,074,000,000		2,160,000,000	2,160,000,000	
b) Vay dài hạn									
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	257,500,755,987	257,500,755,987		95,911,434,483	22,581,536,269		184,170,857,773	184,170,857,773	
Trái phiếu phát hành (iv)	24,930,755,987	24,930,755,987		811,434,483	3,561,536,269		27,680,857,773	27,680,857,773	
Đối tượng khác (vii)	110,950,000,000	110,950,000,000		95,100,000,000	19,020,000,000		110,950,000,000	110,950,000,000	
Nợ thuê tài chính (Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM) (viii)	121,620,000,000	121,620,000,000		2,720,000,000	255,000,000		45,540,000,000	45,540,000,000	
	2,465,000,000	2,465,000,000							
Tổng	985,648,799,868	985,648,799,868		663,365,662,185	702,211,810,738		1,024,494,948,421	1,024,494,948,421	

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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

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

	30/06/2025 (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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Đại Lộ Võ Văn Kiệt -
Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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 : 1.109.500 trái phiếu
hành tại ngày 31/03/2025
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 : 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
từ việc phát hành trái phiếu

Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu

: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác

Điều khoản mua lại trái phiếu

: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành;
- sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.

Tài sản đảm bảo

: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau:

- Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2;
- 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
- Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;

Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt
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.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(v) Hợp đồng vay tiền số 2210/2024/HĐVT/CDC-CDT 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

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

Số tiền vay 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 31/03/2025	: 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(vii) : Hợp đồng cho thuê tài chính số 2182500354/HDC TTC 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 Căn cầu thép hiệu Dahan, model QTX100 xuất sứ Trung Quốc

Tổng giá trị là	: 3.400.000.000 VND;
Thời hạn thuê	: 4 năm tương ứng 48 kỳ kể từ ngày ký bản 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%

(vii) 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:

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

Tại ngày 30/06/2025									
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	3,404,713,376	-	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,9%/năm	12 tháng			
Ông Không Trung Kiên	9,121,000,000	-	-	- Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,9%/năm	12 tháng			
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	3,262,000,000	-	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-ĐVS ngày 26/7/2024	8,9%/năm	12 tháng			
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh		480,000,000		Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,9%/năm	60 tháng			
Ông Trần Phú Soái		360,000,000		Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,9%/năm	60 tháng			
Ông Trần Đức Độ		360,000,000		Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,9%/năm	60 tháng			
Ông Nguyễn Thành Công		759,000,000		HĐ vay số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8,9%/năm	60 tháng			Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác
Bà Võ Thị Hồng Hạnh		3,400,000,000		HĐ vay số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng	Không có tài sản đảm bảo		
Bà Trương Châu Ái		3,000,000,000		HĐ vay số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng			
Bà Đỗ Ngọc Trang		3,000,000,000		HĐ vay số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8,9%/năm	60 tháng			
Ông Đỗ Hồng Đức		2,900,000,000		HĐ vay số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHĐ ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng			
Bà Vũ Thị Hồng		3,300,000,000		HĐ vay số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng			
Ông Nguyễn Ngọc Triều		1,200,000,000		HĐ vay số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/06/2025	8,9%/năm	60 tháng			
Bà Không thị Xuyến		1,347,000,000		HĐ vay số 07/2025/HĐVV/CDC-KTX ngày 10/06/2025	8,9%/năm	60 tháng			
Tổng	15,787,713,376	20,106,000,000	121,620,000,000						

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	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 đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
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 năm này	219,887,160,000	21,988,716,000	-	8,917,292,557	250,793,168,557
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	1,054,000,000	1,054,000,000
Chi phí phát hành tăng vốn	-	463,100,000	-	-	463,100,000
Số dư tại ngày 30/06/2025	439,774,320,000	36,307,625,600	5,926,734,244	100,076,339,582	582,085,019,426

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2025			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	10,453,374	23.77%	104,533,740,000	5,226,687	23.77%	52,266,870,000
Ông Trịnh Duy Minh				1,198,553	3.74%	11,985,530,000
Ông Phùng Khánh Ly	2,554,300	5.81%	25,543,000,000			
Các cổ đông khác	30,969,758	70.42%	309,697,580,000	15,563,476	72.49%	155,634,760,000
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

	năm 2025	Năm 2024
	VND	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 tại cuối năm	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

	30/06/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	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	-	21,988,716
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5,926,734,244	5,926,734,244
Tổng	5,926,734,244	5,926,734,244

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

	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	179,040,945,896	97,825,275,816
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,297,557,386	5,147,711,170
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	89,474,246,212	43,555,282,668
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	13,372,852,462	17,388,045,204
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ khác		
Tổng	283,185,601,956	163,916,314,858
<i>Trong đó doanh thu từ liên kết</i>	<i>60.633.981.105</i>	<i>3.664.779.405</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	173,721,013,769	97,738,648,879
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,288,120,729	1,861,275,515
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	83,383,704,497	48,453,307,546
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	7,858,093,226	-19,880,657,446
Tổng	251,583,817,191	129,152,068,352

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,938,991,456	6,396,423,276
Lãi kinh doanh chứng khoán	6,000	-
Tổng	3,938,997,456	6,396,423,276
Trong đó,		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</i>	<i>495,342,466</i>	<i>-</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 30/06/2025

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10,184,494,940	17,740,275,404
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	257,300	(11,949,700)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1,002,105,322	1,710,079,172
Chi phí tài chính khác		515,619,854
Tổng	11,186,857,562	19,954,024,730
<i>Trong đó,</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại</i>		
<i>Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>1,072,901,607</i>	<i>6,899,088,470</i>

6.5 Lợi nhuận khác

	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	32,172,346	80,001,000
Tổng	32,172,346	80,001,000
Chi phí khác		
Các khoản khác	23,079,937	264,603,887
Tổng	23,079,937	264,603,887
Lợi nhuận khác	9,092,409	(184,602,887)

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm	398,275,756	3,161,983,325
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	398,275,756	3,161,983,325

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 30/06/2025.

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.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

7.3 Thông tin về các bên liên quan

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 Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (FV-Cons)	Công ty con
8	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết

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

a. Thu nhập 6 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	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	3,163,000,000	1,842,142,000

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	72,500,000
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	
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	30,000,000	30,000,000
Tổng		360,000,000	282,500,000

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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

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	720,000,000	700,000,000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	216,000,000	107,143,000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	600,000,000	600,000,000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	360,000,000	298,913,000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	385,000,000	282,000,000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	300,000,000	-
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	222,000,000	110,428,000
Tổng		2,803,000,000	2,098,484,000

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

7.3. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý 2 Năm 2025 VND	Quý 2 Năm 2024 VND
<u>Mua hàng</u>			8,449,009,425	1,959,566,711
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ		441,118,121
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1,913,742,649	1,518,448,590
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	6,535,266,776	
<u>Bán hàng</u>			60,633,981,105	3,664,779,405
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	51,721,539,411	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1,467,647,453	3,105,824,716
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	#N/A	Hàng hóa, dịch vụ		549,881,543
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	8,713,231,801	2,881,416
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	(1,271,105,583)	6,191,730
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	2,668,023	
<u>Giao dịch cho vay</u>			-	30,000,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Tiền gốc vay		30,000,000,000
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u>			-	68,543,517,742
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Tiền gốc vay		68,543,517,742
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			495,342,466	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	495,342,466	
<u>Chi phí tài chính</u>			1,072,901,607	6,899,088,470
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Lãi vay	1,072,901,607	6,899,088,470

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>		10,512,974,805	58,325,411,650
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	93,500,000	93,500,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con		56,223,665,843
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	3,124,490,802	2,006,041,015
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	7,293,232,578	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	1,751,425	2,204,792.00
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		47,580,051,613	30,150,226,567
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con		
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	12,800,802,515	12,800,802,515
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con	3,018,322,568	3,018,322,568
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	30,696,691,704	14,331,101,484
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1,064,234,826	
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>		4,882,535,907	4,011,974,445
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con		646,688,202
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	767,000,000	110,000,000
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con		
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Công ty con	628,749,446	386,437,782
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	510,486,435	276,606,435
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
<u>Phải thu về cho vay</u>		28,380,000,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	28,380,000,000	
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>		43,474,116,888	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	43,474,116,888	

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

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

<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>		12,026,432,641	14,727,424,100
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	1,072,108,006	1,643,971,203
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	385,564,699	610,921,821
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con		
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	6,396,373,456	
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con		358,805,290
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	3,819,992,578	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>		7,868,063,538	5,152,465,831
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	953,330,539	252,515,077
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	2,270,533,805	255,751,560
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>		32,053,828,525	68,701,075,705
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	32,053,828,525	34,601,075,705
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		34,100,000,000
<u>Phải trả khác</u>		33,524,102,709	7,477,404,824
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	26,046,697,885	
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	477,404,824	477,404,824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	7,000,000,000	7,000,000,000

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 Quý 02 năm 2024.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu


Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng


Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Tổng Giám đốc


Văn Minh Hoàng

