

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 44

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		2,053,724,016,553	1,606,697,004,677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	80,048,595,153	23,693,652,340
Tiền	111		80,048,595,153	12,743,652,340
Các khoản tương đương tiền	112		-	10,950,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	400,720,524,634	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		400,001,681,709	368,245,622,569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,052,493,987,598	865,338,817,827
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	232,973,657,737	218,765,602,312
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	593,875,201,067	427,013,317,539
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	74,487,000,000	56,352,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	184,492,353,910	198,130,107,000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(33,407,996,479)	(34,995,980,387)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73,771,363	73,771,363
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	500,888,889,588	337,990,318,787
Hàng tồn kho	141		500,888,889,588	337,990,318,787
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19,572,019,580	10,709,492,929
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	801,402,000	1,018,273,240
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	14,198,180,862	6,108,598,832
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	4,572,436,718	3,582,620,857

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		371,470,029,155	399,335,567,232
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		126,221,262,010	156,496,158,000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		107,882,500,000	138,856,500,000
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	18,338,762,010	17,639,658,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		15,333,631,888	12,289,166,804
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	11,685,483,739	12,289,166,804
- Nguyên giá	222		38,138,953,140	37,570,700,456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26,453,469,401)	(25,281,533,652)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	3,648,148,149	-
- Nguyên giá	225		3,648,148,149	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.15	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.10	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		72,865,820,766	71,847,288,275
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	72,865,820,766	71,847,288,275
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,991,376,114	1,594,646,987
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	1,470,786,615	1,074,057,488
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	520,589,499	520,589,499
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2,425,194,045,708	2,006,032,571,909

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		1,724,455,236,906	1,549,513,931,564
I. Nợ ngắn hạn	310		1,080,660,466,384	1,176,618,475,106
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	108,284,205,525	100,117,710,850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	41,245,346,622	47,173,792,583
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	8,160,053,752	10,627,213,331
Phải trả người lao động	314		4,484,053,886	6,012,111,733
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	145,145,377,348	124,137,400,905
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5,177,272,351	7,881,241,771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	16,626,551,441	17,670,023,242
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	740,285,716,174	851,391,691,406
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	8,451,085,432	8,451,085,432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,800,803,853	3,156,203,853
II. Nợ dài hạn	330		643,794,770,522	372,895,456,458
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	46,208,716,621	52,004,581,301
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	96,754,146,316	96,656,710,279
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	30,000,000,000	30,000,000,000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152,667,727	152,667,727
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6,758,951,932	6,742,356,832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	462,266,813,449	184,170,857,773
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.11	754,081,435	2,268,889,504
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	899,393,042	899,393,042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		700,738,808,802	456,518,640,345
I. Vốn chủ sở hữu	410		700,738,808,802	456,518,640,345
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	439,774,320,000	219,887,160,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	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.23	7,122,974,468	7,122,974,468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	85,650,297,450	82,882,826,813
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		81,828,826,813	58,835,288,391
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,821,470,637	24,047,538,422
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	132,346,691,284	132,306,769,464
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2,425,194,045,708	2,006,032,571,909

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiền

Kế Toán Trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Ân

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám Đốc



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 (VND)	Năm trước Quý 2.2024 (VND)	Năm nay Lũy kế đến 30/06/2025 (VND)	Năm trước Lũy kế đến 30/06/2024 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	229,496,271,407	277,840,375,620	486,346,786,159	493,451,649,624
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		229,496,271,407	277,840,375,620	486,346,786,159	493,451,649,624
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	215,574,508,826	237,801,292,996	458,489,522,339	443,934,614,937
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13,921,762,581	40,039,082,624	27,857,263,820	49,517,034,687
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	3,939,689,452	12,083,909,032	8,413,373,391	12,492,059,703
Chi phí tài chính	22	VI.04	11,289,064,348	29,579,883,718	22,326,710,773	30,772,318,903
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		10,284,884,741	22,076,336,431	21,272,531,166	29,074,189,431
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		943,784,962	599,970,765	1,018,532,490	1,424,524,359
Chi phí bán hàng	25		-	477,895,412	-	965,599,092
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5,615,961,730	10,488,762,206	10,360,965,775	25,913,223,341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1,900,210,917	12,176,421,085	4,601,493,153	5,782,477,413
Thu nhập khác	31		532,172,348	954,846,287	642,443,311	6,521,822,072
Chi phí khác	32		993,118,795	334,243,598	1,330,188,998	382,623,391
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(460,946,447)	620,602,689	(687,745,687)	6,139,198,681
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1,439,264,470	12,797,023,774	3,913,747,466	11,921,676,094
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	458,711,262	3,740,296,964	1,567,163,078	5,413,997,282
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.05	(1,060,262,608)	(1,377,098,901)	(1,514,808,069)	1,192,289,593
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		2,040,815,816	10,433,825,711	3,861,392,457	5,315,389,219
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2,025,963,832	9,265,593,912	3,821,470,637	5,706,046,175
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		14,851,984	1,168,231,799	39,921,820	(390,656,956)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		22	376	63	214
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		22	376	63	214

Lập báo cáo

Kế toán trưởng

Tp. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hoàng Hải
Cao Thị Thanh Hiền



Văn 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

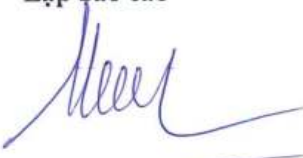
Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	3,913,747,466	11,921,676,094
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3,528,321,284	10,724,990,637
- Các khoản dự phòng	03	(1,587,726,608)	7,350,872,519
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại 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	(9,437,959,021)	(13,916,389,896)
- Chi phí lãi vay	06	21,272,531,166	29,074,189,431
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		18,691,019,609	46,865,417,957
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(194,057,259,738)	(71,813,902,847)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(158,923,285,387)	(106,330,667,149)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	72,685,973,639	(934,719,480)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(196,355,687)	2,654,428,261
- Tiền lãi vay đã trả	14	(54,976,783,647)	(28,036,884,772)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2,763,940,658)	(4,970,256,984)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	21,988,716,000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(1,809,350,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(297,551,915,869)	(164,375,935,014)
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	(852,707,463)	(309,217,273)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(315,315,000,000)	(80,718,509,870)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	283,565,000,000	39,558,932,877
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	5,208,879,172	10,214,590,223
Mất quyền kiểm soát công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con mất quyền kiểm soát)			(23,758,339,796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(27,393,828,291)	(44,012,543,837)

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	28,000,000,000
Tiền thu từ đi vay	33	980,917,283,188	625,546,377,341
Tiền trả nợ gốc vay	34	(818,577,556,215)	(545,050,779,382)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	(448,875,000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(936,652,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	381,300,686,973	107,110,070,459
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	56,354,942,813	(101,278,408,392)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	23,693,652,340	121,234,285,956
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	80,048,595,153	19,955,877,564

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng



Huỳnh Hoàng Hoài Ân

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính 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/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là “Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2024 là 153 người (tại ngày 31/12/2023 là 245 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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:					
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Gia công kết cấu thép	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý tòa nhà Chương Dương – Serland	Tầng 3 (khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang Quận 1 Tp.HCM	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Chương Dương E & C	Tầng 3 (khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang Quận 1 Tp.HCM	Thi công xây dựng	100.00%	0.00%	0.00%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Sài Gòn	A1003 Lầu 10, Lô A – tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Thi công xây dựng	90.00%	39.93%	39.93%
Công ty TNHH TVĐTXD Chương Dương (FV-CONS)	Lầu 9 tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.00%	90.00%	90.00%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương số Một	76/50 Lê Văn Phan, P.Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp.HCM	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
Công ty CP Chương Dương Homeland	C5 KDC Quang Vinh, khu phố 3, Phường Quang Vinh, Tp.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	53.58%	53.58%	53.58%
Các công ty liên doanh, liên kết:					
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ Tp.Đà Nẵng	Thi công xây dựng	44.50%	44.50%	44.50%
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại cao ốc Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Tư vấn thi công, xây dựng	26.00%	26.00%	26.00%
Công ty Cổ Phần Thương Mại Chương Dương	Lầu 9 – TN Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21.00%	21.00%	21.00%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

Tại ngày 30/06/2025, 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	Thi công xây dựng	Áp Chiểu Liều, 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	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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 hợp nhất

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2025 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30-06-25 VND	01-01-25 VND
Tiền mặt	1.379.551.966	2.667.865.931
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	78.669.043.187	10.075.786.409
Các khoản tương đương tiền (i)	-	10.950.000.000
Tổng	80.048.595.153	23.693.652.340

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- CN Đồng Đồng Nai, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn CN TP Thủ Đức II với lãi suất từ 1.9%/năm đến 4.3%/năm. Đồng thời, số tiền gửi này được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.

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
Ngắn hạn	400.001.681.709	400.001.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
- 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính 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	(i)	-	673.329.125	(i)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	3.262.000	(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	32.552.300	(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	9.956.800	(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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ		30/06/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết								
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	44,50%	44,50%	76.500.000.000		72.865.820.766	76.500.000.000		71.847.288.275
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(i)	101.613.135	4.200.000.000		71.062.132.341
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	40,86%	40,86%	1.300.000.000	(i)	-	1.300.000.000	(i)	785.155.934
Tổng			76.500.000.000		72.865.820.766	76.500.000.000		71.847.288.275

- (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.
- (ii) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (“Công ty 525”) giảm từ 71,08% xuống 44,50% do Công ty không thực hiện mua cổ phần trong đợt chào bán để tăng vốn điều lệ của Công ty 525, theo Nghị quyết số 88/NQ-HDQT ngày 21/5/2024 của Hội đồng Quản trị. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản đầu tư này được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết.
- (iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (“Công ty Thương mại Chương Dương”) được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần nắm giữ tương ứng với 49% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương theo Nghị quyết số 178/NQ-HDQT ngày 31/12/2024 của Hội đồng Quản trị.
- Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	11,848,272,068	30,419,967,313
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31,810,723,085	32,210,723,085
Công ty TNHH Steel Vesa	22,543,088,883	-
Các đối tượng khác	166,771,573,701	156,134,911,914
Tổng	232,973,657,737	218,765,602,312
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại</i>	<i>95,251,425</i>	<i>93,500,000</i>
<i>Thuyết minh số 7.3)</i>		

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	11,848,272,068	30,419,967,313
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31,810,723,085	32,210,723,085
Công ty TNHH Steel Vesa	22,543,088,883	-
Các đối tượng khác	166,771,573,701	156,134,911,914
Tổng	232,973,657,737	218,765,602,312
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại</i>	<i>95,251,425</i>	<i>93,500,000</i>
<i>Thuyết minh số 7.3)</i>		

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	46,107,000,000	56,352,000,000
Công ty Cổ phần Thương Mại Chương Dương	28,380,000,000	-
Tổng	74,487,000,000	56,352,000,000
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Chi tiết tại</i>	<i>28,380,000,000</i>	<i>-</i>
<i>Thuyết minh số 7.3)</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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**Mẫu số B 09 – DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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	184.492.353.910	(3.543.206.728)	198.130.107.000	(4.721.092.823)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.025.174.000	-	10.280.983.446	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	11.750.000.000	-	11.750.000.000	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	145.579.161	-	214.355.982	-
Tạm ứng	67.598.511.967	(2.522.778.515)	39.237.565.867	(2.522.778.515)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	590.272.000	-	327.272.000	-
Tạm ứng kinh phí cho Dự án (i)	79.023.170.584	-	110.320.836.286	-
Các khoản khác	18.359.646.198	(1.020.428.213)	25.999.093.419	(2.198.314.308)
b) Dài hạn	18.338.762.010	-	17.639.658.000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	938.762.010	-	239.658.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	17.400.000.000	-	17.400.000.000	-
Tổng	202.831.115.920	(3.543.206.728)	215.769.765.000	(4.721.092.823)

Trong đó,

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

2.976.300.026	-	2.592.242.026	-
---------------	---	---------------	---

- (i) Khoản chi phí tạm ứng phát triển Dự án cho các cá nhân công tác tại Công ty được chấp thuận bởi Hội đồng quản trị theo tờ trình số 02A/CDC/Ttr ngày 02/01/2024. Thời gian tạm ứng tối đa không quá 12 tháng theo từng tờ trình xin tạm ứng được phê duyệt.
- (ii) Khoản uỷ thác đầu tư của Công ty TNHH Chương Dương E&C, một Công ty con của Công ty, theo Hợp đồng uỷ thác đầu tư ngày 08/06/2024 với Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia. Mục đích của việc góp vốn đầu tư vào Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân.

5.7 Nợ xấu

Chi tiết thời gian quá hạn theo từng đối tượng nợ :

	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	32.320.384.335	4.653.908.892	31.294.139.277	4.653.908.892
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	1.020.428.213	-	2.198.314.308	-
Phải thu về cho vay	-	-	-	-
Trả trước cho người bán	2.198.314.308	-	3.634.657.179	-
Tổng	38.061.905.371	4.653.908.892	39.649.889.279	4.653.908.892

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.8 Hàng tồn kho

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.791.082.395	-	582.203.644	-
Công cụ, dụng cụ	766.302.918	-	31.472.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	466.716.376.085	-	336.397.263.587	-
Hàng hóa	31.615.128.190	-	979.378.721	-
Tổng	500.888.889.588	-	337.990.318.787	-

(*) 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
Dự án Bà Điểm (i)	182.366.360.876	-	163.795.884.803	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn GD2	16.188.665.463	-	-	-
Các công trình khác	268.161.349.746	-	172.601.378.784	-
Tổng	466.716.376.085	-	336.397.263.587	-

- (i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.
- (ii) Trong 6 tháng đầu năm 2025, có 16.980.214.251 VND chi phí lãi vay và 1,258,671,150 VND lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào tài sản dở dang.
- (iii) Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, sau đó đã được điều chỉnh theo Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Quy mô của Dự án bao gồm 1.205 căn hộ trên tổng diện tích khu đất là 26.340,8 m². Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo hợp nhất quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho các căn hộ của Dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.9 Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	801,402,000	1,018,273,240
Chi phí vật tư, thiết bị, sửa chữa	419,442,883	1,018,273,240
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	381,959,117	-
b) Dài hạn	1,470,786,615	1,074,057,488
Chi phí công cụ dụng cụ	1,470,786,615	265,575,822
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	808,481,666
Tổng	2,272,188,615	2,092,330,728

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2025
Phải nộp	10,627,213,331	59,074,597,067	61,541,756,646	8,160,053,752
Thuế giá trị gia tăng	5,626,861,602	54,679,251,818	55,454,346,166	4,851,767,254
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,828,884,511	1,569,427,301	2,766,206,879	2,632,104,933
Thuế thu nhập cá nhân	1,149,134,049	897,670,499	1,774,967,225	271,837,323
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22,333,169	887,047,273	497,119,131	412,261,311
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1,041,200,176	1,049,117,245	(7,917,069)
Phải thu	3,582,620,857	-	-	4,572,436,718
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3,319,081,966			4,308,897,827
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25,538,891			25,538,891
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-			-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238,000,000	-	-	238,000,000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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	13,770,687,911	9,206,314,955	13,772,165,489	821,532,101	37,570,700,456
Tăng trong năm	-	453,752,684	-	114,500,000	568,252,684
Mua trong năm	-	453,752,684	-	114,500,000	568,252,684
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2025	13,770,687,911	9,660,067,639	13,772,165,489	936,032,101	38,138,953,140
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	7,560,551,177	8,904,480,708	8,100,656,016	715,845,751	25,281,533,652
Tăng trong năm	412,314,804	55,976,769	670,184,880	33,459,296	1,171,935,749
Khấu hao trong năm	412,314,804	55,976,769	670,184,880	33,459,296	1,171,935,749
Số dư tại ngày 30/6/2025	7,972,865,981	8,960,457,477	8,770,840,896	749,305,047	26,453,469,401
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	6,210,136,734	301,834,247	5,671,509,473	105,686,350	12,289,166,804
Tại ngày 30/6/2025	5,797,821,930	699,610,162	5,001,324,593	186,727,054	11,685,483,739

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).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 473.762.216 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.12 Tăng, giảm 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				
Nguyên giá	65,399,041,982	-	-	65,399,041,982
Nhà và quyền sử dụng đất	65,399,041,982	-	-	65,399,041,982
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 5.22).
- 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 5.22).
- 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 5.22).

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 hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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 học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610
Dự án Chương Dương Home (ii)	89,553,413,220	89,553,413,220	89,553,413,220	89,553,413,220
Tổng	119,780,086,830	119,780,086,830	119,780,086,830	119,780,086,830

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

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và 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 5.20).

- (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 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	520,589,499	520,589,499
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	520,589,499	520,589,499
Trong đó,		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	754,081,435	2,268,889,504
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	754,081,435	2,268,889,504
Trong đó,		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**Mẫu số B 09 – DN/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.15 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	108,284,205,525	108,284,205,525	100,117,710,850	100,117,710,850
Đối tượng khác	108,284,205,525	108,284,205,525	100,117,710,850	100,117,710,850
b) Dài hạn	46,208,716,621	46,208,716,621	52,004,581,301	52,004,581,301
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
Đối tượng khác	42,226,427,494	42,226,427,494	35,386,292,653	35,386,292,653
Tổng	154,492,922,146	154,492,922,146	152,122,292,151	152,122,292,151

*Trong đó,**Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)*

4,172,386,480	4,172,386,480	12,113,725,786	12,113,725,786
---------------	---------------	----------------	----------------

Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

4,644,199,194	4,644,199,194	4,644,199,194	4,644,199,194
---------------	---------------	---------------	---------------

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	41,245,346,622	47,173,792,583
Công ty TNHH Phần Mềm FPT Quy Nhơn	3,405,780,000	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
Đối tượng khác	19,946,521,876	25,014,572,705
b) Dài hạn	96,754,146,316	96,656,710,279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96,754,146,316	96,656,710,279
Đối tượng khác	-	-
Tổng	137,999,492,938	143,830,502,862

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.17 Chi phí phải trả

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	145,145,377,348	124,137,400,905
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	3,352,941,059	4,258,063,496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	118,854,555,922	74,978,434,147
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	22,937,880,367	25,996,392,540
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	18,904,510,722
a) Dài hạn	30,000,000,000	30,000,000,000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30,000,000,000	30,000,000,000
Tổng	175,145,377,348	154,137,400,905

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

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

5.18 Phải trả khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	16,626,551,441	17,670,023,242
Tài sản thừa chờ giải quyết	164,011,417	323,465,045
Kinh phí công đoàn	866,186,009	869,597,410
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1,408,488,001	1,945,880,441
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	176,500,000	130,500,000
Phí bảo trì chung cư	2,425,143,142	2,425,143,142
Phải trả ngắn hạn khác	11,586,222,872	11,975,437,204
b) Dài hạn	6,758,951,932	6,742,356,832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6,715,751,932	6,742,356,832
Phải trả dài hạn khác	43,200,000	-
Tổng	23,385,503,373	24,412,380,074

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.19 Dự phòng phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8,451,085,432	8,451,085,432
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8,451,085,432	8,432,854,738
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	-	18,230,694
b) Dài hạn	899,393,042	899,393,042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899,393,042	899,393,042
Tổng	9,350,478,474	9,350,478,474

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	30/6/2025 (VND)			Trong năm (VND)			01/01/2025 (VND)	
	Số có khả năng						Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị		Giá trị	trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	712,801,643,636	712,801,643,636	554,390,268,553	683,900,102,391	842,311,477,474		842,311,477,474	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	322,317,266,278	322,317,266,278	179,892,025,668	158,006,951,288	300,432,191,898		300,432,191,898	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	339,217,463,449	339,217,463,449	330,681,034,232	304,338,094,247	312,874,523,464		312,874,523,464	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iii)	23,341,528,240	23,341,528,240	32,205,960,694	27,600,880,432	18,736,447,978		18,736,447,978	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (viii)	5,242,672,293	5,242,672,293	9,963,247,959	8,893,176,424	4,172,600,758		4,172,600,758	
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	-	-	1,000,000,000	35,100,000,000	34,100,000,000		34,100,000,000	
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	15,787,713,376	15,787,713,376	648,000,000	149,961,000,000	165,100,713,376		165,100,713,376	
Đối tượng khác	6,895,000,000	6,895,000,000			6,895,000,000		6,895,000,000	
<i>Vay ngắn hạn (trung trước chuyển sang)</i>	712,801,643,636	712,801,643,636	554,390,268,553	683,900,102,391	842,311,477,474		842,311,477,474	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	27,484,072,538	27,484,072,538	23,027,207,108	4,623,348,502	9,080,213,932		9,080,213,932	
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	7,123,072,538	7,123,072,538	3,752,207,108	3,549,348,502	6,920,213,932		6,920,213,932	
Nợ thuê tài chính - Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM	255,000,000	255,000,000	255,000,000		-		-	
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	20,106,000,000	20,106,000,000	19,020,000,000	1,074,000,000.00	2,160,000,000		2,160,000,000	
Tổng	740,285,716,174	740,285,716,174	577,417,475,661	688,523,450,893	851,391,691,406		851,391,691,406	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Dài hạn

	30/6/2025 (VND)			Trong năm (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Số có khả năng						Số có khả năng		
	Giá trị	trả nợ		Tăng	Giảm		Giá trị	trả nợ	
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	24,930,755,987	24,930,755,987		811,434,483	3,561,536,269		27,680,857,773	27,680,857,773	
Trái phiếu phát hành (iv)	110,950,000,000	110,950,000,000					110,950,000,000	110,950,000,000	
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	121,620,000,000	121,620,000,000		95,100,000,000	19,020,000,000		45,540,000,000	45,540,000,000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	202,301,057,462	202,301,057,462		202,301,057,462			-	-	
Nợ thuê tài chính - Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM	2,465,000,000	2,465,000,000		2,720,000,000	255,000,000		-	-	
Tổng	462,266,813,449	462,266,813,449		300,932,491,945	22,836,536,269		184,170,857,773	184,170,857,773	
<i>Trong đó:</i>									
<i>Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>32,053,828,525</i>	<i>32,053,828,525</i>					<i>68,701,071,705</i>	<i>68,701,071,705</i>	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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

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

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

Hạn mức tín dụng	: 20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	: Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	: Tài trợ nhu cầu tín dụng ngân hàng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngân hàng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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

	30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành	110,950,000,000	11%	60 tháng	111,950,000,000	11%	36 tháng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu	: CDCH2124001
Ngày phát hành	: 26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2024	: 1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	: 11%/năm
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 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; - 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.
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(vi) 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 30/06/2025				Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất vay	Thời gian đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn					
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	14,980,000,000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	-	360,000,000	15,280,000,000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ	-	360,000,000	15,280,000,000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Nguyễn Thành Công		759,000,000	3,200,000,000	HĐ vay số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8,9%/năm	60 tháng	Không có tài sản đảm bảo	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	13,600,000,000	HĐ vay số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Trương Châu Ái		3,000,000,000	12,000,000,000	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	12,000,000,000	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	11,600,000,000	HĐ vay số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHD ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Vũ Thị Hồng		3,300,000,000	13,200,000,000	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	4,800,000,000	HĐ vay số 10/2025/HĐVV/CDC-NNNT ngày 18/06/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Không thị Xuyến		1,347,000,000	5,680,000,000	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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	219,887,160,000	14,318,909,600	7,929,219,555	68,328,481,136	27,850,708,628	338,314,478,919
Lãi trong năm trước	-	-	-	24,047,538,422	(722,035,756)	23,325,502,666
Chia cổ tức	-	-	-	-	(407,338,200)	(407,338,200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1,007,000,000)	-	(1,007,000,000)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	-	(806,245,087)	(8,585,351,690)	(24,414,565,208)	(33,806,161,985)
Cổ Đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	130,000,000,000	130,000,000,000
Điều chỉnh khác	-	-	-	99,158,945	-	99,158,945
Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	219,887,160,000	14,318,909,600	7,122,974,468	82,882,826,813	132,306,769,464	456,518,640,345
Số dư tại ngày 01/01/2025	219,887,160,000	14,318,909,600	7,122,974,468	82,882,826,813	132,306,769,464	456,518,640,345
Lãi trong năm nay	-	-	-	3,821,470,637	39,921,820	3,861,392,457
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	219,887,160,000	21,988,716,000	-	-	-	241,875,876,000
Chi phí phát hành tăng vốn	-	(463,100,000)	-	-	-	(463,100,000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1,054,000,000)	-	(1,054,000,000)
Số dư tại ngày 30/6/2025	439,774,320,000	35,844,525,600	7,122,974,468	85,650,297,450	132,346,691,284	700,738,808,802

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/6/2025			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	5.45%	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	70.78%	155,634,760,000
Tổng	43,977,432	100.00%	439,774,320,000	21,988,716	100.00%	219,887,160,000

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219,887,160,000	219,887,160,000
Vốn góp tăng trong 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	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	43,977,432	21,988,716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	43,977,432	21,988,716
Cổ phiếu phổ thông	43,977,432	21,988,716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	43,977,432	21,988,716
Cổ phiếu phổ thông	43,977,432	21,988,716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7,122,974,468	7,122,974,468
Tổng	7,122,974,468	7,122,974,468

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	26,574,413,187	104,835,377,455
Doanh thu bán hàng hóa	188,405,464,276	151,010,498,189
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	13,071,350,866	17,388,045,204
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,445,043,078	4,606,454,772
Tổng	229,496,271,407	277,840,375,620
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại</i>	<i>(1,268,437,560)</i>	<i>6,191,730</i>
<i>Thuyết minh số 7.2)</i>		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	30,725,163,355	97,476,602,506
Giá vốn bán hàng hóa	176,231,052,647	158,557,421,684
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	7,858,093,226	-19,880,657,446
Giá vốn cung cấp dịch vụ	760,199,598	1,647,926,252
Tổng	215,574,508,826	237,801,292,996
<i>Trong đó,</i>		
<i>Giá vốn hàng bán với các bên liên quan (Chi tiết tại</i>	<i>-</i>	<i>1,691,427,390</i>
<i>Thuyết minh số 7.2)</i>		

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,939,683,452	12,083,896,372
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	6,000	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	12,660
Tổng	3,939,689,452	12,083,909,032
Trong đó,		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>495,342,466</i>	<i>5,694,088,835</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10,284,884,741	22,076,336,431
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	257,300	
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	1,002,105,322	1,710,079,172
Chi phí tài chính khác	1,816,985	5,793,468,115
Tổng	11,289,064,348	29,579,883,718
Trong đó,		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>1,072,901,607</i>	<i>1,539,069,713</i>

6.5 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	2,025,963,832	9,265,593,912
Các khoản điều chỉnh	(1,054,000,000)	(1,007,000,000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	<i>(1,054,000,000)</i>	<i>(1,007,000,000)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	971,963,832	8,258,593,912
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	43,977,432	21,988,716
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	22	376

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

7.THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin các vụ kiện****Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng**

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

Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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

- a. Thu nhập trong 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	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	3,163,000,000	2,380,984,000

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**Mẫu số B 09 - DN/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<u>Mua hàng</u>			-	1,691,427,390
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Hàng hóa, dịch vụ		1,691,427,390
<u>Bán hàng</u>			(1,268,437,560)	6,191,730
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Hàng hóa, dịch vụ	(1,271,105,583)	6,191,730
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Hàng hóa, dịch vụ	2,668,023	
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền gốc chi cho vay</u>			-	30,000,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)		-	30,000,000,000
<u>Giao dịch nhận tiền gốc đi vay</u>			-	38,543,517,742
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)			38,543,517,742
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			495,342,466	5,694,088,835
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Cổ tức	-	4,449,608,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Lãi cho vay	495,342,466	1,244,480,835
<u>Chi phí tài chính</u>			1,072,901,607	1,539,069,713
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Lãi vay	1,072,901,607	1,539,069,713
<u>Giao dịch khác</u>			20,000,000	90,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Các khoản khác	-	30,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Các khoản khác	20,000,000	60,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**Mẫu số B 09 - DN/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>		95,251,425	93,500,000
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 Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	1,751,425	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		1,064,234,826	1,064,234,826
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1,064,234,826	1,064,234,826
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>		2,976,300,026	2,592,242,026
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	1,031,161,800	1,031,161,800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	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 (từ ngày 31/12/2024)	28,380,000,000	-
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>		4,172,386,480	12,113,725,786
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	936,553	936,553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	3,819,992,578	11,761,331,884
Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	Công ty liên kết	351,457,349	351,457,349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>		4,644,199,194	4,644,199,194
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	4,644,199,194	4,644,199,194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>		32,053,828,525	68,701,071,705
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	32,053,828,525	34,601,071,705
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	-	34,100,000,000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

7.3 Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	188,405,464,276	1,445,043,078	26,574,413,187	13,071,350,866	229,496,271,407
Giá vốn	-176,231,052,647	-760,199,598	-30,725,163,355	-7,858,093,226	-215,574,508,826
Lợi nhuận gộp	12,174,411,629	684,843,480	-4,150,750,168	5,213,257,640	13,921,762,581
Chi phí không phân bổ					-6,076,908,177
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					7,844,854,404
Thu nhập tài chính					3,939,689,452
Chi phí tài chính					-11,289,064,348
Lỗ từ công ty liên kết					943,784,962
Lợi nhuận trước thuế					1,439,264,470
Thuế TNDN hiện hành					-458,711,262
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1,060,262,608
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					2,040,815,816

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	151,010,498,189	4,606,454,772	104,835,377,455	17,388,045,204	277,840,375,620
Giá vốn	-158,557,421,684	-1,647,926,252	-97,476,602,506	19,880,657,446	(237,801,292,996)
Lợi nhuận gộp	-7,546,923,495	2,958,528,520	7,358,774,949	37,268,702,650	40,039,082,624
Chi phí không phân bổ				(10,346,054,929)	
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính				29,693,027,695	
Thu nhập tài chính				12,083,909,032	
Chi phí tài chính				(29,579,883,718)	
Lỗ từ công ty liên kết				599,970,765	
Lợi nhuận trước thuế				12,797,023,774	
Thuế TNDN hiện hành				(3,740,296,964)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				1,377,098,901	
Lợi nhuận sau thuế trong năm				10,433,825,711	

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024.

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

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

