

CÔNG TY
CỔ PHẦN
CHƯƠNG
DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN CHƯƠNG
DƯƠNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ
MINH, L=Cầu Ông Lãnh,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
CHƯƠNG DƯƠNG,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST.0303146167
Reason:
Location:
Date: 2026.01.30
15:12:21+07'00'
Foxit PDF Editor Version:
2024.1.0



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.796.665.004.487	1.606.697.004.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	139.625.808.716	23.693.652.340
Tiền	111		139.625.808.716	12.743.652.340
Các khoản tương đương tiền	112		-	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	405.727.001.934	368.964.722.794
Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(182.839.630)	(189.059.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		405.001.681.709	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.129.485.656.921	865.338.817.827
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	245.946.231.841	218.765.602.312
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	645.129.523.295	427.013.317.539
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	41.907.000.000	56.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	231.869.837.837	198.130.107.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(35.440.707.415)	(34.995.980.387)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	1.090.305.337.988	337.990.318.787
Hàng tồn kho	141		1.090.305.337.988	337.990.318.787
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.521.198.928	10.709.492.929
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	460.718.926	1.018.273.240
Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.298.993.127	6.108.598.832
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	3.761.486.875	3.582.620.857

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.587.258.317	399.335.567.232
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.616.974.571	156.496.158.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	138.856.500.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	1.616.974.571	17.639.658.000
II. Tài sản cố định	220		13.811.527.147	12.289.166.804
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	10.320.786.407	12.289.166.804
- Nguyên giá	222		35.507.669.118	37.570.700.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.186.882.711)	(25.281.533.652)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	3.490.740.740	-
- Nguyên giá	225		3.648.148.148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(157.407.408)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	35.383.547.805	37.237.596.336
- Nguyên giá	231		65.399.019.982	65.399.041.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.015.472.177)	(28.161.445.646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.14	35.739.363.697	119.870.710.830
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		34.556.143.992	119.780.086.830
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.183.219.705	90.624.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		74.657.316.695	71.847.288.275
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	74.189.218.972	71.847.288.275
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	468.097.723	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.378.528.402	1.594.646.987
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	2.269.961.759	1.074.057.488
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	2.108.566.643	520.589.499
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.962.252.262.804	2.006.032.571.909

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.090.772.905.592	1.549.513.931.564
I. Nợ ngắn hạn	310		1.170.737.898.031	1.176.618.475.106
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	100.706.597.217	100.117.710.850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	93.533.476.087	47.173.792.583
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	11.990.604.709	10.627.213.331
Phải trả người lao động	314		9.457.335.201	6.012.111.733
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	155.472.954.348	124.137.400.905
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	7.881.241.771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	21.814.875.613	17.670.023.242
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	768.012.665.571	851.391.691.406
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	8.451.085.432	8.451.085.432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.298.303.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		920.035.007.561	372.895.456.458
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	52.810.686.870	52.004.581.301
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	93.577.237.437	96.656.710.279
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.19	6.713.621.906	6.742.356.832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	734.075.736.709	184.170.857.773
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	1.805.663.870	2.268.889.504
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	899.393.042	899.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		871.479.357.212	456.518.640.345
I. Vốn chủ sở hữu	410		871.479.357.212	456.518.640.345
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	527.729.180.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.22	527.729.180.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		21.425.616.000	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	7.122.974.468	7.122.974.468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	32.657.100.636	82.882.826.813
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.687.152.473	58.835.288.391
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.969.948.163	24.047.538.422
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.22	282.544.486.108	132.306.769.464
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.962.252.262.804	2.006.032.571.909

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Hân

TP. HCM ngày 29 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám Đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 4.2025 (VND)	Năm trước Quý 4.2024 (VND)	Năm nay Lũy kế đến 31/12/2025 (VND)	Năm trước Lũy kế đến 31/12/2024 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	240.107.711.945	438.854.093.020	1.031.046.385.849	1.168.778.153.337
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.02	240.107.711.945	438.854.093.020	1.031.046.385.849	1.168.778.153.337
Giá vốn hàng bán	11	VI.03	235.378.445.412	426.490.682.008	974.593.787.177	1.100.691.473.489
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	VI.04	4.729.266.533	12.363.411.012	56.452.598.672	68.086.679.848
Doanh thu hoạt động tài chính	21		38.568.205.702	17.209.592.633	52.782.945.336	37.822.325.892
Chi phí tài chính	22		18.119.908.301	27.799.921.673	56.098.874.748	64.206.445.190
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		17.441.015.339	24.956.349.958	54.426.092.983	60.765.723.085
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-1.106.417.404	22.857.118	1.273.830.863	1.789.211.388
Chi phí bán hàng	25		78.428.800	31.086.534	156.683.200	1.472.197.062
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.386.640.031	2.694.674.201	26.357.501.674	38.489.332.004
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		14.606.077.699	-929.821.645	27.896.315.249	3.530.242.872
Thu nhập khác	31		198.782.860	5.544.547.301	2.514.049.889	9.138.202.604
Chi phí khác	32		310.817.604	447.192.214	1.615.218.493	996.450.144
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-112.034.744	5.097.355.087	898.831.396	8.141.752.460
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.494.042.955	4.167.533.442	28.795.146.645	11.671.995.332
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.777.790.280	-154.530.712	7.779.182.754	6.235.448.567
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-536.714.800	-18.276.179.558	-2.025.420.985	-17.888.955.901
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		10.252.967.475	22.598.243.712	23.041.384.876	23.325.502.666
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		10.263.537.921	21.852.564.847	23.969.948.163	24.047.538.422
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-10.570.446	745.678.865	-928.563.287	-722.035.756
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		175	948	434	1.048
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		175	948		1.048

Lập báo cáo

Kế toán trưởng

Bao Thị Thanh Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Hoàng Hoài Lan



Vân Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

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	28.795.146.645	11.671.995.332
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.225.109.633	8.389.910.350
- Các khoản dự phòng	03	(750.698.795)	2.403.233.991
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.100.690.820	104.273.121
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(55.943.730.533)	(24.899.229.579)
- Chi phí lãi vay	06	54.426.092.983	60.765.723.085
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.852.610.753	58.435.906.300
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(108.542.746.112)	(803.377.958.454)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(635.975.383.117)	(160.471.584.649)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	213.586.165.856	315.693.156.428
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.198.056.055)	3.392.550.807
- Tiền lãi vay đã trả	14	(59.754.191.128)	(58.062.417.225)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(3.924.160.083)	(5.918.147.206)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.782.402.310)	(2.524.850.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(565.738.162.196)	(652.833.343.999)
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	(844.107.962)	(469.217.273)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.404.573.709	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(457.506.059.140)	(244.420.153.708)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	327.945.000.000	206.487.785.619
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(34.279.981.330)	(44.946.728.322)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	30.676.000.000	25.700.000.002
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.966.014.103	23.236.138.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(96.638.560.620)	(34.412.175.045)

C.P.
★

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	241.412.776.000	148.700.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	1.864.134.578.234	1.539.951.278.033
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.326.924.344.606)	(1.093.863.644.405)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(314.130.436)	(448.875.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(4.633.873.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	778.308.879.192	589.704.885.428
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	115.932.156.376	(97.540.633.616)
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	139.625.808.716	23.693.652.340

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Kiều

Kế toán trưởng

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Hàn

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám Đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vân Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 18 ngày 05/08/2025 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHƯƠNG 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 19 ngày 11/11/2025 là 527.726.610.000 VND (*Bằng chữ: Năm trăm hai mươi bảy tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm mười ngàn 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 Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 202 người (tại ngày 31/12/2024 là 153 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 BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Các Công ty con trực tiếp						
1	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100,00%	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100,00%	100,00%	100,00%
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố Cây Chàm, Phường Trán Biên, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,84%	50,84%	50,84%
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	35,55%	35,55%	35,55%
2	Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31,50%	31,50%	31,50%
3	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21,00%	21,00%	21,00%
4	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26,00%	26,00%	26,00%
Đầu tư tài chính dài hạn khác						
1	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	18,00%	18,00%	18,00%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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-HDQT 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) Tại ngày lập báo cáo hợp nhất 31/12/2025, Công ty đã thực hiện thoái vốn toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Chương Dương E&C theo Nghị Quyết số 173/NQ-HDQT ngày 25/12/2025.

Tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025

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. KỶ 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 31/12/2025 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 31/12/2025

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	7.429.430.045	2.667.865.931
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	132.196.378.671	10.075.786.409
Các khoản tương đương tiền (i)		10.950.000.000
Tổng	139.625.808.716	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 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. Tính đến 31/12/2025, các khoản tiền gửi này đã tất toán.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	405.001.681.709	405.001.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	405.001.681.709	405.001.681.709	368.245.622.569	368.245.622.569
Tổng	405.001.681.709	405.001.681.709	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% - 4,4%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Cổ phiếu	908.159.855	51.991.100	(182.839.630)	908.159.855
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	-	-	673.329.125
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	31.200.000	(74.089.800)	105.289.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	14.190.000	(78.361.230)	92.551.230
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	6.601.100	(30.388.600)	36.989.700
Tổng	908.159.855	51.991.100	(182.839.630)	908.159.855
				45.771.100
				(189.059.630)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/12/2025.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

- (iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (“Công ty Thương mại Chương Dương”) được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần 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.
- (iv) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng FV-Cons (“FV-Cons”) giảm từ 90,00% xuống 18,00% do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần nắm giữ tương ứng với 72% vốn điều lệ tại FV-Cons theo Nghị quyết số 96/NQ-HDQT ngày 28/07/2025 của Hội đồng Quản trị. Giá trị chuyển nhượng 2,676 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/HDCN/2025 ngày 08/09/2025.
- (v) Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng (CDHL Đà Nẵng) được thành lập theo Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 07/05/2025 và số 1160/QĐ ngày 25/08/2025 của UBND Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Chương Dương (CDC) cam kết góp vốn 67.252.500.000 đồng tương ứng với tỷ lệ 31,5%. Tuy nhiên vào thời điểm 31/12/2025, Công ty CP Chương Dương Homeland (là công ty con của CDC) thực hiện đầu tư quyền cho Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (“Bên B”) góp vốn vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland – Đà Nẵng với số tiền 42.700.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland – Đà Nẵng theo hợp đồng số 01/HĐCĐCP-CDHL-NT ngày 18/10/2025; thực hiện đầu tư thông qua hình thức ủy quyền cho Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh (“Bên B”) góp vốn vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng với số tiền 32.025.000.000 VND, tương đương 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland – Đà Nẵng theo hợp đồng số 02/HĐCĐCP-CDHL-NT ngày 18/10/2025. Như vậy, tổng tỷ lệ góp của CDC vào CDHL Đà Nẵng trên 51%.

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 7.2.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Cty TNHH TM DV Chiến Đô	18.915.287.301	15.999.822.572
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	31.782.856.655	32.182.856.655
Công ty CP Bất động sản Xuân Thảo	23.862.640.343	19.966.843.160
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	-
Các đối tượng khác	141.194.992.502	150.616.079.925
Tổng	245.946.231.841	218.765.602.312
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>12.611.300</i>	<i>2.204.792</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	645.129.523.295	427.013.317.539
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	70.000.000.000	274.169.500.000
Công ty TNHH TM DV Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	60.976.620.344	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Lắp Đình Việt	32.889.014.605	-
Công Ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng ASIA	7.184.664.400	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	73.000.000.000	-
Các đối tượng khác	401.079.223.946	152.843.817.539
b) Dài hạn	-	138.856.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	138.856.500.000
Tổng	645.129.523.295	565.869.817.539
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>305.744.616.316</i>	<i>-</i>

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	41.907.000.000	56.352.000.000
Tổng	41.907.000.000	56.352.000.000

- (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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	231.869.837.837	(3.000.239.915)	198.130.107.000	(4.721.092.823)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.239.006.502	-	10.280.983.446	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	52.000.000.000	-	11.750.000.000	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	238.234.799	-	214.355.982	-
Tạm ứng	47.870.899.567	(2.522.778.515)	39.237.565.867	(2.522.778.515)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	14.494.743.377	-	327.272.000	-
Ủy quyền Công ty TNHH TM ĐTPT Delta tìm kiếm các dự án đầu tư (iii)	50.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng kinh phí cho Dự án (i)	58.411.358.950	-	110.320.836.286	-
Các khoản khác	6.615.594.642	(477.461.400)	25.999.093.419	(2.198.314.308)
b) Dài hạn	1.616.974.571	-	17.639.658.000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	1.438.762.010	-	239.658.000	-
Các khoản khác	178.212.561	-	-	-
Tổng	233.486.812.408	(3.000.239.915)	215.769.765.000	(4.721.092.823)

Trong đó,

Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

	4.760.660.472	-	2.978.679.808	-
--	---------------	---	---------------	---

- (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/Tr 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. Đến 31/12/2025, Công ty TNHH Chương Dương E&C không còn là công ty con của Công ty
- (iii) Công ty uỷ quyền cho Công ty TNHH TMĐT PT Delta thực hiện tìm kiếm, liên hệ, đàm phán, với các cá nhân/ tổ chức hợp pháp cho các dự án mới tại khu vực Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hồ Chí Minh.

5.7 Nợ xấu

	31/12/2025 (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	34.353.095.271	4.653.908.892	31.294.139.277	4.653.908.892
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	477.461.400	-	2.198.314.308	-
Trả trước cho người bán	2.741.281.121	-	3.634.657.179	-
Tổng	40.094.616.307	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 31/12/2025

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.264.877.906	-	582.203.644	-
Công cụ, dụng cụ	722.581.389	-	31.472.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	952.299.959.128	-	336.397.263.587	-
Hàng hóa thương mại	63.317.639.311	-	979.378.721	-
Hàng hóa bất động sản tại Khu dân cư Chương Dương Home (v)	72.700.280.254	-	-	-
Tổng	1.090.305.337.988	-	337.990.318.787	-

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i và ii)	488.727.049.425	-	163.795.884.803	-
Công trình NOXH Long Bình Tân (iii)	309.577.914.847	-	-	-
Công trình Nhà ở XH Khu Dân Cư Nam Cầu Cẩm Lệ Đà Nẵng (iv)	12.026.669.037	-	-	-
Công Trình XD nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	12.875.854.489	-	11.925.222.618	-
Công trình EPC Đường ống dẫn khí lộ B Ô Môn	19.138.662.285	-	-	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn GD2	8.130.389.054	-	3.640.290.043	-
Các công trình khác	101.823.419.991	-	157.035.866.123	-
Tổng	952.299.959.128	-	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 năm 2025, có 11.036.237.847 VND chi phí lãi vay và 5.033.418.843 VND lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào tài sản dở dang.
- (iii) Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1037/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 16/4/2024, liên danh nhà thầu gồm Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt được chấp thuận là nhà đầu tư của Dự án. Địa điểm thực hiện Dự án: Tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 36, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tổng vốn đầu tư: 1.387.067.000.000 VND chưa bao gồm chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư, trong đó: vốn góp của Nhà đầu tư là 280.000.000.000 VND, vốn huy động là 1.107.067.000.000 VND
- (iv) Dự án nhà ở xã hội tại khu đất chung cư số 3 thuộc khu B – khu dân cư Nam Cầu Cẩm Lệ Đà Nẵng được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 07/05/2025, liên danh nhà thầu gồm Công ty Cổ Phần Chương Dương - Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Trình 525 – Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh – Công ty TNHH Như Anh Ventures và Công ty TNHH Thiết

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

kế xây dựng ASIA; với tổng mức vốn đầu tư dự kiến là 1.015.000.000.000 đồng, dự án hoạt động trong 50 năm.

- (v) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đã ghi nhận giá trị các căn hộ thuê mua thuộc dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home theo dõi; Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng khi thoả các điều kiện về Luật nhà ở xã hội.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	460.718.926	1.018.273.240
Chi phí vật tư, thiết bị, sửa chữa	324.499.933	1.018.273.240
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	136.218.993	-
b) Dài hạn	2.269.961.759	1.074.057.488
Chi phí công cụ dụng cụ	-	265.575.822
Chi phí sửa chữa VP	647.504.255	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.622.457.504	808.481.666
Tổng	2.730.680.685	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	31/12/2025
Phải nộp	10.627.213.331	189.568.974.579	188.380.845.409	11.990.604.709
Thuế giá trị gia tăng	5.626.861.602	176.188.710.195	178.263.455.519	3.552.116.278
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.828.884.511	7.779.182.754	4.235.317.453	7.372.749.812
Thuế thu nhập cá nhân	1.149.134.049	3.218.022.019	3.323.750.618	1.043.405.450
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	459.259.867	634.522.075	(175.262.208)
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22.333.169	673.669.891	673.669.891	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.250.129.853	1.250.129.853	-
Phải thu	3.582.620.857	-	-	3.761.486.875
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	-	-	3.319.081.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891	-	-	29.142.701
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	-	-	-	175.262.208
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 31/12/2025

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	-	126.252.684	-	181.300.000	307.552.684
Mua trong năm	-	126.252.684	-	181.300.000	307.552.684
Giảm trong năm	-	(2.370.584.022)	-	-	(2.370.584.022)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	(149.505.537)	-	-	(149.505.537)
Số dư tại ngày 31/12/2025	13.770.687.911	6.961.983.617	13.772.165.489	1.002.832.101	35.507.669.118
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	724.750.170	80.822.788	1.340.369.760	82.990.363	2.228.933.081
Khấu hao trong năm	724.750.170	80.822.788	1.340.369.760	82.990.363	2.228.933.081
Giảm trong năm	-	(2.323.584.022)	-	-	(2.323.584.022)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	(102.505.537)	-	-	(102.505.537)
Số dư tại ngày 31/12/2025	8.285.301.347	6.661.719.474	9.441.025.776	798.836.114	25.186.882.711
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 31/12/2025	5.485.386.564	300.264.143	4.331.139.713	203.995.987	10.320.786.407

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 6.314.182.172 VND (tại ngày 01/01/2025: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 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 31/12/2025

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	65.399.041.982	-	(22.000)	65.399.019.982
Nhà và quyền sử dụng đất (i)	65.399.041.982		(22.000)	65.399.019.982
Giá trị hao mòn lũy kế	28.161.445.646	3.314.084.493	(1.460.057.962)	30.015.472.177
Nhà và quyền sử dụng đất	28.161.445.646	3.314.084.493	(1.460.057.962)	30.015.472.177
Giá trị còn lại	37.237.596.336	(3.314.084.493)	1.460.035.962	35.383.547.805
Nhà và quyền sử dụng đất	37.237.596.336	(3.314.084.493)	1.460.035.962	35.383.547.805

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

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

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.13 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	3.648.148.148	3.648.148.148
Tăng trong năm	-	3.648.148.148	3.648.148.148
Thuê tài chính trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	3.648.148.148	3.648.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	157.407.408	157.407.408
Tăng trong năm	-	157.407.408	157.407.408
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	157.407.408	157.407.408
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	3.490.740.740	3.490.740.740

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025 (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)	4.329.470.382	4.329.470.382	89.553.413.220	89.553.413.220
Tổng	34.556.143.992	34.556.143.992	119.780.086.830	119.780.086.830

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

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

- (ii) Chi phí dở dang của Dự án Chương Dương Home tương ứng với diện tích đầu tư nhà trẻ và Trung tâm thương mại của dự án.

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.108.566.643	520.589.499
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.108.566.643	520.589.499
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.805.663.870	2.268.889.504
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.805.663.870	2.268.889.504
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.16 Phải trả người bán

	31/12/2025 (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	100.706.597.217	100.706.597.217	100.117.710.850	106.360.612.878
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Dịch Vụ Vĩnh Tiến	4.185.295.173	4.185.295.173	-	-
Công ty TNHH Sản Xuất TM XNK Thép Đông Dương	3.720.518.340	3.720.518.340	6.242.902.028	6.242.902.028
Công Ty TNHH Thép Kim Thành	9.078.799.214	9.078.799.214	-	-
Đối tượng khác	83.721.984.490	83.721.984.490	93.874.808.822	100.117.710.850
b) Dài hạn	52.810.686.870	52.810.686.870	52.004.581.301	52.004.581.301
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	4.683.880.197	4.683.880.197	16.618.288.648	16.618.288.648
Đối tượng khác	48.126.806.673	48.126.806.673	35.386.292.653	35.386.292.653
Tổng	153.517.284.087	153.517.284.087	152.122.292.151	158.365.194.179

Trong đó,

<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>2.302.386.480</i>	<i>2.302.386.480</i>	<i>12.113.725.786</i>	<i>12.113.725.786</i>
---	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>
--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

5.17 Người mua trả tiền trước

	VND	VND
a) Ngắn hạn	93.533.476.087	47.173.792.583
Công ty TNHH Phần Mềm FPT Quy Nhơn	3.405.780.000	1.143.231.248
Tổng Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí Việt Nam	31.033.121.897	-
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	-	10.793.009.100
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.246.339.509	6.590.834.897
Bộ Chỉ Huy Quân Sự Tỉnh Quảng Nam	3.635.957.000	-
Đối tượng khác	50.212.277.681	28.646.717.338
b) Dài hạn	93.577.237.437	96.656.710.279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93.577.237.437	96.656.710.279
Tổng	187.110.713.524	143.830.502.862

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	155.472.954.348	124.137.400.905
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	3.637.344.149	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	132.811.119.940	74.978.434.147
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	18.905.776.370	25.996.392.540
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	118.713.889	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	185.472.954.348	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.

5.19 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	21.814.875.613	17.670.023.242
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	323.465.045
Kinh phí công đoàn	1.015.914.882	869.597.410
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.853.895.658	1.945.880.441
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	705.800.000	130.500.000
Phí bảo trì chung cư	1.944.022.014	2.425.143.142
Phải trả ngắn hạn khác	15.295.243.059	11.975.437.204
b) Dài hạn	6.713.621.906	6.742.356.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.713.621.906	6.742.356.832
Tổng	28.528.497.519	24.412.380.074

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Dự phòng phải trả

	31/12/2025	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 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuế tài chính

a. Ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	750.619.383.521	750.619.383.521	1.111.523.430.852	1.203.215.524.805	842.311.477.474	842.311.477.474
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	343.830.365.383	343.830.365.383	388.373.246.981	344.975.073.496	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)	316.516.572.959	316.516.572.959	582.925.288.884	579.283.239.389	312.874.523.464	312.874.523.464
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng (iii)	18.330.923.204	18.330.923.204	48.545.388.469	48.950.913.243	18.736.447.978	18.736.447.978
NH TMCP Tiên Phong - CN Hội Sờ (iv)	5.189.109.764	5.189.109.764	5.189.109.764,00	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (viii)	5.618.698.835	5.618.698.835	21.779.396.754	20.333.298.677	4.172.600.758	4.172.600.758
Công ty TNHH Chương Dương E&C	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	-	-	17.900.000.000	52.000.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	56.133.713.376	56.133.713.376	41.811.000.000	150.778.000.000	165.100.713.376	165.100.713.376
Đối tượng khác	-	-	-	6.895.000.000	6.895.000.000	6.895.000.000
<i>Vay ngắn hạn (trung trước chuyển sang)</i>	750.619.383.521	750.619.383.521	1.111.523.430.852	1.203.215.524.805	842.311.477.474	842.311.477.474
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	17.393.282.050	17.393.282.050	29.538.250.324	21.225.182.206	9.080.213.932	9.080.213.932
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (ix)	10.715.890.742	10.715.890.742	10.921.728.580	7.126.051.770	6.920.213.932	6.920.213.932
Nợ thuế tài chính - Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM (x)	687.391.308	687.391.308	1.001.521.744	314.130.436	-	-
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	5.990.000.000	5.990.000.000	17.615.000.000	13.785.000.000,00	2.160.000.000	2.160.000.000
Tổng	768.012.665.571	768.012.665.571	1.141.061.681.176	1.224.440.707.011	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 31/12/2025

Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Dài hạn

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (ix)	17.859.820.013	17.859.820.013	884.425.670	10.705.463.430	27.680.857.773	27.680.857.773
Trái phiếu phát hành (vii)	110.950.000.000	110.950.000.000	-	-	110.950.000.000	110.950.000.000
Huy động vốn từ cá nhân (vi)	122.849.000.000	122.849.000.000	133.823.000.000	56.514.000.000	45.540.000.000	45.540.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	480.698.438.440	480.698.438.440	480.698.438.440	-	-	-
Nợ thuê tài chính - Cty TNHH BIDV-SUMI TRUST-CN TP.HCM (x)	1.718.478.256	1.718.478.256	2.720.000.000	1.001.521.744	-	-
Tổng	734.075.736.709	734.075.736.709	618.125.864.110	68.220.985.174	184.170.857.773	184.170.857.773

Trong đó:

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

- - 34.100.000.000 34.100.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(i) *Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025 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 ngân 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 26/11/2026

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 88.054.712.329 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 :à 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 31/12/2025

(ii) Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-202502454 ngày 18/12/2025 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 : 500.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 400.000.000.000 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 24/09/2026
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 2025 – 2026
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 198.800.000.000 VND.
- Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, 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 ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay : Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm : Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai
- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;
- Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-L.PGTV/HD ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 16/2025/HĐTD/TTDT KHDNL8 ngày 02/10/2025 với Ngân hàng TMCP Tiên Phong (“TPBank”)

Hạn mức tín dụng : 100.000.000.000 VND trong đó dư nợ cho vay tối đa là 50.000.000.000 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 09 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng của Khách hàng và cho phép giải ngân bù đắp theo quy định của ngân hàng

Lãi suất vay : Theo lãi suất linh hoạt được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ

Biện pháp bảo đảm : Quyền đòi nợ đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai từ các hợp đồng thi công với các đối tác nhận quyền đòi nợ không phát sinh nợ quá hạn / nợ xấu/ nợ cần chú ý tại các tổ chức tín dụng.

(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 linh 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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(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 31/12/2025						
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	3.184.713.376	-	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Ông Không Trung Kiên	8.953.000.000	-	-	- Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	2.833.000.000	-	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-DVS ngày 26/7/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	610.000.000	14.610.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	14.560.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ	-	720.000.000	14.560.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác
Ông Nguyễn Thành Công	12.959.000.000			Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8,9%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	
Bà Võ Thị Hồng Hạnh		720.000.000	15.920.000.000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Trương Châu Ái		790.000.000	13.850.000.000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Đỗ Ngọc Trang		720.000.000	13.920.000.000	Số 03/2025/HĐVV/CDC-DNT ngày 27/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Đỗ Hồng Đức		720.000.000	13.420.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-DHDH ngày 28/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Ông Tô Minh Tài		270.000.000	6.589.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Vũ Thị Hồng		720.000.000	15.420.000.000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8,9%/năm	60 tháng		
Bà Văn Thị Hồng Diệp	16.544.000.000			Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHD ngày 11/07/2025	8,9%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Ngọc Triều	11.660.000.000			Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNNT ngày 18/05/2025	8,9%/năm	12 tháng		
Tổng	56.133.713.376	5.990.000.000	122.849.000.000					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị
Trái phiếu phát hành	110.950.000.000	11%	60 tháng	111.950.000.000
				11%
				36 tháng

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu : CDCH2124001

Ngày phát hành : 26/11/2021

Mệnh giá trái phiếu : 100.000 VND/trái phiếu

Khối lượng trái phiếu phát hành : 1.119.500 trái phiếu

Khối lượng trái phiếu lưu hành : 1.109.500 trái phiếu

tại ngày 31/12/2024

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 : 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu

việc phát hành trái phiếu

Mục đích sử dụng vốn từ trái : 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;

Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt : - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;

phát hành trái phiếu như sau

- Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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.

(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.

(ix) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CCI-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 : 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD;
hạn trả tại ngày 31/12/2024

(x) 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 xứ 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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thời hạn thuế : 4 năm tương ứng 48 kỳ kể từ ngày ký bản giao thiết bị đến ngày 04.06.2029
Lãi suất vay : 5,2%/ năm cộng biên độ được điều chỉnh 03 tháng/ lần là 3,3%

Thời hạn	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Từ 01 năm trở xuống	-	-	-	-	-	-
Từ 01 năm đến 05 năm	409.853.725	95.723.289	314.130.436	-	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
Tổng	409.853.725	95.723.289	314.130.436	-	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	219.887.160.000	21.988.716.000		23.969.948.163	(928.563.287)	23.041.384.876
Phát hành cổ phiếu tăng vốn						241.875.876.000
Tăng vốn từ lợi nhuận lũy kế 31/12/24 theo NQ128	87.954.860.000	(14.318.909.600)		(73.635.950.400)		-
Chi phí phát hành tăng vốn		(563.100.000)				(563.100.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.054.000.000)		(1.054.000.000)
Cổ Đông không kiểm soát góp vốn					150.882.500.000	150.882.500.000
Mất kiểm soát công ty con					283.779.931	283.779.931
Biến động khác				494.276.060		494.276.060
Số dư tại ngày 31/12/2025	527.729.180.000	21.425.616.000	7.122.974.468	32.657.100.636	282.544.486.108	871.479.357.212

Đơn vị tính: VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-		-	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Ông Trinh Duy Minh	-		-	1.198.553	5,45%	11.985.530.000
Bà Nguyễn Thị Trang	3.000.000	5,68%	30.000.000.000	-		-
Ông Phùng Khánh Ly	2.968.760	5,63%	29.687.600.000	631.800	2,87%	6.318.000.000
Ông Nguyễn Việt Bình	2.634.000	4,99%	26.340.000.000	-		-
Các cổ đông khác	44.170.158	83,70%	441.701.580.000	14.931.676	67,91%	149.316.760.000
Tổng	52.772.918	100,00%	527.729.180.000	21.988.716	100,00%	219.887.160.000

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	307.842.020.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	527.729.180.000	219.887.160.000

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.

Ngày 04/11/2025, Công ty CP Chương Dương đã thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu lũy kế đến 31/12/2024 là 87.954.860.000 VND tương ứng với 8.795.486 cổ phiếu theo Nghị Quyết số 128/NQ-HĐQT ngày 18/09/2025, sau khi Công ty được UBCKNN chấp nhận hồ sơ báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tại công văn số 6690/UBCK-QLCB ngày 24/10/2025.

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.772.918	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.772.918	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	52.772.918	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.772.918	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	52.772.918	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.122.974.468
Tổng	7.122.974.468	7.122.974.468

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	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	53.020.199.917	36.749.641.950
Doanh thu bán hàng hóa	170.718.461.541	392.400.757.477
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	9.376.289.375	8.664.014.402
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.992.761.112	1.039.679.191
Tổng	240.107.711.945	438.854.093.020

Trong đó,

Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại
Thuyết minh số 7.2)

5.935.649	90.664.160
-----------	------------

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	51.621.329.222	30.819.677.771
Giá vốn bán hàng hóa	169.558.772.286	397.284.136.320
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	8.865.420.885	1.176.796.819
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.332.923.019	(2.789.928.902)
Tổng	235.378.445.412	426.490.682.008

Trong đó,

Giá vốn hàng bán với các bên liên quan (Chi tiết tại
Thuyết minh số 7.2)

1.822.211.700	4.199.725.163
---------------	---------------

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.391.705.702	4.347.105.496
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	18.176.500.000	12.758.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	104.487.137
Tổng	38.568.205.702	17.209.592.633

Trong đó,

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên
quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

(376.588.927)	17.261.000
---------------	------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	17.441.015.339	24.956.349.958
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	98.585.498	7.871.600
Chi phí tài chính khác	580.307.464	2.835.700.115
Tổng	18.119.908.301	27.799.921.673

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 31/12/2025.

Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang

Ngày 22/11/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dừa 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 Dừa 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, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất là 4.935.191.843 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 Dừa 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	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)
3	Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết (từ ngày 18/07/2025)
4	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
5	Công ty TNHH TV ĐT XD Chương Dương (hiện đã đổi thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons)	Đầu tư tài chính dài hạn khác (từ 10/09/2025)
6	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 31/12/2025

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

a. Thu nhập trong 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	5.787.000.000	5.413.920.000

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	135.000.000	145.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	120.000.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị - miễn nhiệm 12/06/25	90.000.000	120.000.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị - bổ nhiệm 17/09/2025	-	-
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT- bổ nhiệm 12/06/25	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị - miễn nhiệm 12/06/2025	90.000.000	120.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	55.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	45.000.000	60.000.000
Tổng		540.000.000	620.000.000

Tiền lương của Ban điều hành Công ty

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.320.000.000	1.300.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	1.150.000.000	1.136.086.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	200.000.000	431.143.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị	250.000.000	-
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	710.000.000	632.000.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	648.913.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	550.000.000	200.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	407.000.000	445.778.000
Tổng		5.247.000.000	4.793.920.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

b. Giao dịch với các bên liên quan

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
<u>Mua hàng</u>			1.822.211.700	4.199.725.163
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	-	943.815.577
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	1.822.211.700	3.255.909.586
<u>Bán hàng</u>			5.935.649	90.664.160
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết			89.618.116
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	5.430.093	1.046.044
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	Hàng hóa, dịch vụ	505.556	-
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			(376.588.927)	17.261.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	(376.588.927)	17.261.000,00
<u>Chi phí tài chính</u>			3.089.205.494	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		3.089.205.494	-
<u>Giao dịch khác</u>			62.532.500.000	10.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Chi hộ khác	40.000.000	10.000.000
Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	Thu, chi hộ	40.000.000	-
Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	Nhận góp vốn	62.452.500.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	Chi hộ khác	40.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>		12.611.300	2.204.792
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	6.122.050	2.204.792
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1.489.250	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	5.000.000	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		305.744.616.316	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	305.744.616.316	0
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>		4.760.660.472	2.978.679.808
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	2.110.591.226	1.561.080.226
Công ty cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Công ty liên kết	200.584.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Đầu tư tài chính khác	1.418.323.446	386.437.782,0
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>		2.302.386.480	12.113.725.786
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1.949.992.578	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>		4.644.199.194	4.644.199.194
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>		-	34.100.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	-	34.100.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho quý 4 năm 2025

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	170.718.461.541	6.992.761.112	53.020.199.917	9.376.289.375	240.107.711.945
Giá vốn	-169.558.772.286	-5.332.923.019	-51.621.329.222	-8.865.420.885	-235.378.445.412
Lợi nhuận gộp	1.159.689.255	1.659.838.093	1.398.870.695	510.868.490	4.729.266.533
Chi phí không phân bổ					-9.577.103.575
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					-4.847.837.042
Thu nhập tài chính					38.568.205.702
Chi phí tài chính					-18.119.908.301
Lỗ từ công ty liên kết					(1.106.417.404)
Lợi nhuận trước thuế					14.494.042.955
Thuế TNDN hiện hành					-4.777.790.280
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					536.714.800
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					10.252.967.475



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho quý 4 năm 2024

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	392.400.757.477	1.039.679.191	36.749.641.950	8.664.014.402	438.854.093.020
Giá vốn	-397.284.136.320	2.789.928.902	-30.819.677.771	-1.176.796.819	(426.490.682.008)
Lợi nhuận gộp	-4.883.378.843	3.829.608.093	5.929.964.179	7.487.217.583	12.363.411.012
Chi phí không phân bổ					2.371.594.352
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					14.735.005.364
Thu nhập tài chính					17.209.592.633
Chi phí tài chính					(27.799.921.673)
Lỗ từ công ty liên kết					22.857.118
Lợi nhuận trước thuế					4.167.533.442
Thuế TNDN hiện hành					154.530.712
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					18.276.179.558
Lợi nhuận sau thuế trong năm					22.598.243.712

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.4 Thông tin so sánh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Kiều

Kế toán trưởng

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng