

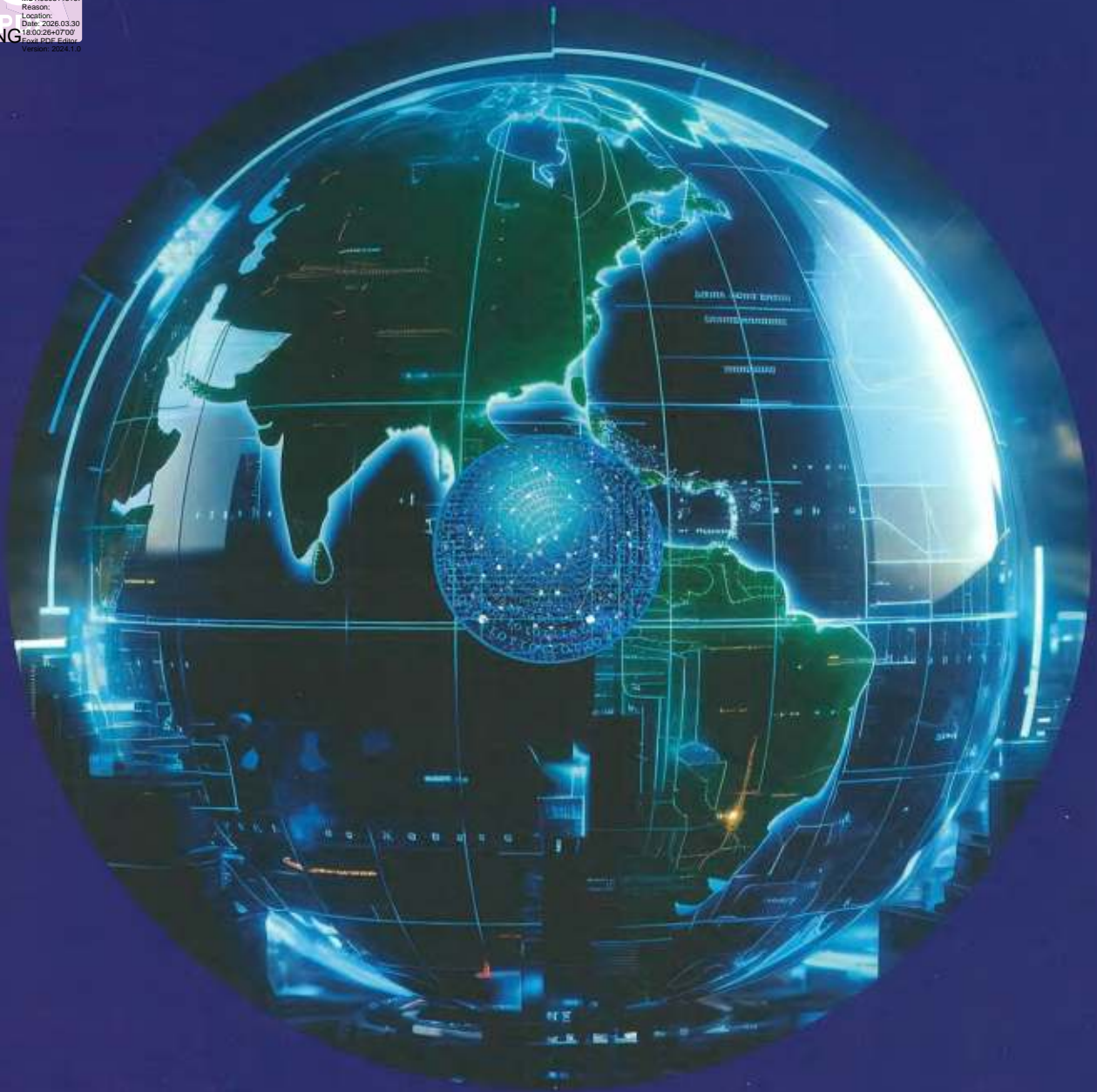
CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence

Digital signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
CHUYÊN DỤNG
DN: CN, S=VN, O=CPAVIETNAM
MINH L.
Lên: C:\CÁNG TY
CỔ PHẦN CHUYÊN
DỤNG.
OID.0.9.2342.192.03
00.100.1.1+
MST.0303146167
Reason:
Location:
Date: 2026.03.30
18:00:29+0700
Foxit PDF Editor
Version: 2024.1.0



Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trai Str., Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpvietnam.vn
www.cpvietnam.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 53



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương (gọi tắt là “Công ty”) 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 (nay Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 29/12/2003, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

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 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 Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên độc lập
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/6/2025, miễn nhiệm ngày 17/9/2025)
Ông Robert James Field McPhail	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 12/6/2025)
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/9/2025)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 12/6/2025)
Ông Trần Mai Cường	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12/6/2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 12/6/2025)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 12/6/2025)
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/01/2026)
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính tổng hợp và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



[Handwritten signature]

Văn Minh Hoàng

Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 59A/UQ-ĐDPL ngày 15/8/2025 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 162/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 28/3/2026, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.923.123.418.976	1.412.689.133.491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	51.294.868.017	20.585.770.251
1. Tiền	111		51.294.868.017	9.635.770.251
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	405.727.001.934	368.964.722.794
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(182.839.630)	(189.059.630)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	405.001.681.709	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		733.565.232.261	802.832.303.542
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	281.331.402.123	261.098.926.989
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	300.949.328.119	351.841.756.519
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	41.907.000.000	56.352.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	141.379.353.641	166.661.961.600
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(32.001.851.622)	(33.122.341.566)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	725.897.361.924	216.045.066.504
1. Hàng tồn kho	141		725.897.361.924	216.045.066.504
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.638.954.840	4.261.270.400
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	302.391.667	942.188.434
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.842.218.999	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.494.344.174	3.319.081.966
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		470.994.493.347	404.982.535.630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		858.974.571	56.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	858.974.571	56.658.000
II. Tài sản cố định	220		9.357.166.147	7.519.188.110
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	6.366.425.407	7.519.188.110
- Nguyên giá	222		21.910.862.452	23.825.290.937
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.544.437.045)	(16.306.102.827)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.12	2.990.740.740	-
- Nguyên giá	225		3.148.148.148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(157.407.408)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	5.13	35.383.547.805	37.237.596.336
1. Nguyên giá	231		65.399.019.982	65.399.041.982
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.015.472.177)	(28.161.445.646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		35.440.446.381	119.870.710.830
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.14	34.556.143.992	119.780.086.830
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		884.302.389	90.624.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	389.306.854.188	239.975.687.534
1. Đầu tư vào công ty con	251		255.990.926.281	174.779.835.248
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		143.752.500.000	76.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		540.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.976.572.093)	(11.304.147.714)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		647.504.255	322.694.820
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	647.504.255	322.694.820
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.394.117.912.323	1.817.671.669.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.793.295.234.658	1.485.325.818.252
I. Nợ ngắn hạn	310		1.343.547.691.859	1.104.514.842.116
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	73.709.472.941	87.285.134.713
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	233.999.025.221	25.684.491.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	9.874.288.617	6.734.378.489
4. Phải trả người lao động	314		6.270.007.858	4.265.726.635
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	128.277.987.272	105.232.890.183
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	7.881.241.771
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	24.041.784.623	15.517.829.219
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	857.643.966.736	840.324.090.648
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.19	8.432.854.738	8.432.854.738
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.298.303.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		449.747.542.799	380.810.976.136
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.15	51.777.657.145	49.042.523.210
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.16	93.577.237.437	96.656.710.279
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	20.115.956.906	20.041.491.832
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	253.377.298.269	184.170.857.773
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	899.393.042	899.393.042
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		600.822.677.665	332.345.850.869
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	600.822.677.665	332.345.850.869
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		527.726.610.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		527.726.610.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		21.425.616.000	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.926.734.244	5.926.734.244
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		45.743.717.421	92.213.047.025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		17.525.666.625	71.125.520.457
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.218.050.796	21.087.526.568
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.394.117.912.323	1.817.671.669.121

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.175.022.888.466	883.812.241.851
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.175.022.888.466	883.812.241.851
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.114.225.830.953	828.180.859.918
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		60.797.057.513	55.631.381.933
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	52.781.589.046	39.675.212.852
7. Chi phí tài chính	22	6.4	58.551.345.215	44.222.225.467
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		57.147.665.252	48.997.740.760
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	19.215.453.012	25.124.019.891
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		35.811.848.332	25.960.349.427
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.281.469.064	354.639.715
12. Chi phí khác	32	6.6	890.387.304	605.824.219
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	1.391.081.760	(251.184.504)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		37.202.930.092	25.709.164.923
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	8.984.879.296	4.621.638.355
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		28.218.050.796	21.087.526.568

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		37.202.930.092	25.709.164.923
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		4.930.904.604	3.984.905.623
- Các khoản dự phòng	03		(1.454.285.565)	(5.994.394.314)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		98.585.498	104.273.121
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.977.005.764)	(26.109.748.852)
- Chi phí lãi vay	06		57.147.665.252	48.997.740.760
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		76.948.794.117	46.691.941.261
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41.305.682.800	(265.124.254.196)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(426.088.410.544)	(17.199.401.025)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		217.329.080.202	(18.698.154.409)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		314.987.332	304.674.094
- Tiền lãi vay đã trả	14		(57.768.384.599)	(46.294.434.900)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.164.347.958)	(2.618.147.206)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.769.400.000)	(2.021.450.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(153.891.998.650)	(304.959.226.381)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.100.328.389)	(90.624.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.887.916.718	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(337.006.059.140)	(172.055.845.486)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		314.695.000.000	199.985.285.619
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(182.872.481.330)	(150.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36.644.000.000	13.950.000.002
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.131.059.990	18.941.236.044
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(140.620.892.151)	(89.269.947.821)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		241.312.776.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.303.459.620.901	1.119.155.739.918
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.219.236.277.898)	(741.645.890.954)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(314.130.436)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		325.221.988.567	377.509.848.964
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		30.709.097.766	(16.719.325.238)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.585.770.251	37.305.095.489
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)	70	5.1	51.294.868.017	20.585.770.251

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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/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 (nay Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 29/12/2003, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

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 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 Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 121 người (tại ngày 31/12/2024 là 74 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Cung cấp các giải pháp và thực hiện các dịch vụ về xử lý nước thải công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và các công trình cấp thoát nước;
- Chuẩn bị mặt bằng. San lấp mặt bằng khu công nghiệp và dân dụng;
- Lắp đặt hệ thống điện. Thi công, lắp đặt điện nước;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: sửa chữa ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị, phụ tùng ô tô;
- Bán mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán xe máy;
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy. Chi tiết: sửa chữa xe máy;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị, đồ dùng văn phòng, đồ điện, điện dân dụng, điện công nghiệp - Buôn bán thiết bị, vật tư ngành cấp thoát nước; buôn chính viễn thông, thiết bị chiếu sáng, thiết bị, máy móc ngành công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: buôn bán vật liệu xây dựng;

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Vận tải hàng hoá;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.

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

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						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,84%	50,84%	50,84%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (i)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35,55%	35,55%	35,55%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21,00%	21,00%	21,00%
3	Công ty Cổ phần Thập Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26,00%	26,00%	26,00%
4	Công ty Cổ phần 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%

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các Công ty con này đã tạm dừng hoạt động.

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

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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 (ii)	Thi công xây dựng	Ấp Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (ii)	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

(ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm dừng hoạt động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của chính Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải thu khách hàng...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	10

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê mặt bằng (nhà xưởng, kho bãi) để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty hoặc các bên liên quan;
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả: Trích trước dựa trên số dư nợ, lãi suất áp dụng và số ngày tính lãi, căn cứ trên hợp đồng vay hoặc điều kiện phát hành trái phiếu.
- Chi phí khác: được trích trước khi thực tế đã nhận được hàng hóa, dịch vụ nhưng chưa nhận được hóa đơn, chứng từ tương ứng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Nếu khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo thì được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, không bao gồm (loại trừ) khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp, (khoản chênh lệch này) thì được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả (Tiếp theo)

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Dự phòng trợ cấp thôi việc và dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Điều 48 Bộ Luật Lao động năm 2012, đối với người lao động đã có thời gian làm việc thường xuyên cho Công ty từ đủ 12 tháng trở lên (“người lao động thỏa điều kiện”) khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo đúng quy định của Bộ Luật Lao động thì người sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho người lao động đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương bình quân của người lao động đó được tính theo quy định.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho những người lao động thỏa điều kiện cho đến ngày lập Bảng cân đối kế toán tổng hợp được lập dựa trên số năm làm việc của người lao động là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong 06 (sáu) tháng liền kề tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc này sẽ được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động năm 2012.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước đối với số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, các tổ chức tín dụng và các đối tượng khác.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án với giá trị là 18.246.003.208 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 15.729.082.827 VND, lãi trái phiếu là 2.516.920.381 VND (năm trước, tổng chi phí đã vốn hóa là 8.001.486.884 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 2.189.408.923 VND, lãi trái phiếu là 5.812.077.961 VND).

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cùng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, doanh thu từ hợp đồng xây dựng, và cho thuê hoạt động.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập. Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư và giá thành của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp như sau:

- 20% tính trên thu nhập chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường, không bao gồm hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội
- 10% tính trên thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	130.473.007	21.697.392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.164.395.010	9.614.072.859
Các khoản tương đương tiền	-	10.950.000.000
Tổng	51.294.868.017	20.585.770.251

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

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

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
- 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 từ 6 đến 12 tháng, lãi suất áp dụng là 1,9% đến 4%/năm, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn này được thế chấp cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại cổ phần, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào Công ty con			255.990.926.281		174.779.835.248	(6.593.689.355)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	50,84%	50,34%	231.340.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%	13.218.000.000	(4.228.638.640)	13.218.000.000	(4.328.341.707)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Seriland	100%	100%	10.000.000.000	(607.912.018)	10.000.000.000	(703.512.400)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66,67%	66,67%	1.300.000.000	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39,93%	90,90%	132.926.281	(132.926.281)	132.926.281	(132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương) (iii)	0,00%	0,00%	-	-	128.908.967	(128.908.967)
Đầu tư vào Công ty liên kết			143.752.500.000	(4.707.095.154)	76.500.000.000	(4.710.458.359)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (iv)	35,55%	35,55%	71.000.000.000	-	71.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(3.407.095.154)	4.200.000.000	(3.410.458.359)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	1.300.000.000	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(1.300.000.000)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	31,50%	31,50%	67.252.500.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác			540.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương) (iii)	18,00%	18,00%	540.000.000	-	-	-
Tổng			400.283.426.281	(10.976.572.093)	251.279.835.248	(11.304.147.714)

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

- (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 31/12/2025 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.
- (iii) Theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 23/01/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty góp vốn đầu tư tăng thêm vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland, tổng giá trị đầu tư tăng thêm là 98.000.000.000 VND, sau đó giá trị đầu tư tăng thêm được thay đổi theo Nghị quyết số 99/NQ-HĐQT ngày 31/7/2025, giá trị sau khi thay đổi là 81.340.000.000 VND, tương ứng với số cổ phần đầu tư thêm là 8.134.000 cổ phần. Công ty thế chấp toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty con này, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.
- (ii) Theo Nghị quyết số 96/NQ-HĐQT ngày 28/07/2025 của Hội đồng quản trị, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương, gọi tắt là Công ty FV-CONS) thực hiện tái cơ cấu vốn điều lệ, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm xuống từ 90% xuống 18% do Công ty FV-CONS huy động vốn góp từ thành viên góp vốn khác.
- (iii) Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (“Công ty 525”) giảm từ 44,5% xuống 35,55% do Công ty không góp vốn bổ sung trong đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty 525.

Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	14.680.934.077	30.419.967.313
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	-	56.223.665.843
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.782.856.655	32.210.723.085
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo	23.862.640.343	19.966.843.160
Các đối tượng khác	180.814.516.008	122.277.727.588
Tổng	281.331.402.123	261.098.926.989
<i>Trong đó,</i> <i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>3.202.980.736</i>	<i>58.325.411.650</i>

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

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	-	274.169.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	54.448.915.771	-
Công ty TNHH Thương mại 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	-
Ông Khổng Trung Kiên	70.000.000.000	-
Các đối tượng khác	82.634.777.399	77.672.256.519
Tổng	300.949.328.119	351.841.756.519
<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>62.900.818.961</i>	<i>31.717.728.361</i>

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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) Các khoản cho vay với thời hạn thu hồi không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân, áp dụng lãi suất theo thỏa thuận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	141.379.353.641	(589.966.485)	166.661.961.600	(4.721.092.823)
- Phải thu người lao động	22.475.149.713	-	27.651.423.161	-
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn	750.272.001	-	308.272.000	-
- Phải thu khác	118.153.931.927	(589.966.485)	138.702.266.439	(4.721.092.823)
+ <i>Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay</i>	<i>2.239.006.502</i>	-	<i>10.280.983.446</i>	-
+ <i>Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương</i>	-	-	<i>11.750.000.000</i>	-
+ <i>Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa</i>	<i>238.234.799</i>	-	<i>198.926.706</i>	-
+ <i>Các khoản tạm ứng khác</i>	<i>58.411.358.950</i>	-	<i>110.320.836.286</i>	-
+ <i>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta (i)</i>	<i>50.000.000.000</i>	-	-	-
+ <i>Các khoản khác</i>	<i>7.265.331.676</i>	<i>(589.966.485)</i>	<i>6.151.520.001</i>	<i>(4.721.092.823)</i>
b) Dài hạn	858.974.571	-	56.658.000	-
- Ký cược ký quỹ dài hạn	680.762.010	-	56.658.000	-
- Phải thu khác	178.212.561	-	-	-
+ <i>Các khoản khác</i>	<i>178.212.561</i>	-	-	-
Tổng	142.238.328.212	(589.966.485)	166.718.619.600	(4.721.092.823)

Trong đó,

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

<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>4.308.369.906</i>	-	<i>4.011.974.445</i>	-
--	----------------------	---	----------------------	---

- (i) Số tiền phải thu theo Hợp đồng ủy quyền 02.07.2025/HDHIDTCDC-DELTA ngày 02/7/2025 với Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta. Theo đó, Công ty ủy quyền cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta thực hiện các hoạt động nhận chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Hải Phòng và thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

5.7 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng		63.360.370.025	32.263.259.321		28.240.973.628	2.535.506.006
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 3 năm	3.845.755.611	-	Trên 3 năm	3.845.755.611	-
Các đối tượng khác	Trên 5 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59.514.614.414	32.263.259.321	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	24.395.218.017	2.535.506.006
Trả trước cho người bán		314.774.433	-		2.695.781.121	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	314.774.433	-	Trên 3 năm	2.695.781.121	-
Phải thu khác		589.966.485	-		4.721.092.823	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	589.966.485	-	Trên 3 năm	4.721.092.823	-
Tổng		64.265.110.943	32.263.259.321		35.657.847.572	2.535.506.006
			(32.001.851.622)			(33.122.341.566)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	590.010.879.709	-	215.065.687.783	-
Thành phẩm bất động sản	72.700.280.254	-	-	-
Hàng hóa	63.186.201.961	-	979.378.721	-
Tổng	725.897.361.924	-	216.045.066.504	-

(*) 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)	488.727.049.425	-	163.795.884.803	-
Các công trình khác	101.283.830.284	-	51.269.802.980	-
Tổng	590.010.879.709	-	215.065.687.783	-

(i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	302.391.667	942.188.434
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	216.041.661	103.420.435
Chi phí trả trước khác	86.350.006	838.767.999
b) Dài hạn	647.504.255	322.694.820
Chi phí sửa chữa văn phòng	642.596.824	265.575.822
Chi phí trả trước khác	4.907.431	57.118.998
Tổng	949.895.922	1.264.883.254

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	Phải nộp	6.734.378.489	14.125.101.564	10.985.191.436
Thuế giá trị gia tăng	1.883.999.461	995.803.383	2.606.899.953	272.902.891
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.804.347.958	8.984.879.296	4.164.347.958	8.624.879.296
Thuế thu nhập cá nhân	1.025.197.901	2.637.185.928	2.706.710.568	955.673.261
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	459.259.867	459.259.867	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20.833.169	-	-	20.833.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.047.973.090	1.047.973.090	-
Phải thu	3.319.081.966	-	175.262.208	3.494.344.174
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	-	-	3.319.081.966
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	-	-	175.262.208	175.262.208

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

Cho 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 quân lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.831.265.911	6.255.937.344	12.916.555.580	821.532.102	23.825.290.937
Tăng trong năm	-	169.850.000	-	136.800.000	306.650.000
Mua trong năm	-	169.850.000	-	136.800.000	306.650.000
Giảm trong năm	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.831.265.911	4.204.708.859	12.916.555.580	958.332.102	21.910.862.452
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.103.888.920	6.255.937.344	7.230.430.812	715.845.751	16.306.102.827
Tăng trong năm	31.073.001	12.396.249	1.340.369.760	75.573.693	1.459.412.703
Khấu hao trong năm	31.073.001	12.396.249	1.340.369.760	75.573.693	1.459.412.703
Giảm trong năm	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.221.078.485)	-	-	(2.221.078.485)
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.134.961.921	4.047.255.108	8.570.800.572	791.419.444	15.544.437.045
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	1.727.376.991	-	5.686.124.768	105.686.351	7.519.188.110
Tại ngày 31/12/2025	1.696.303.990	157.453.751	4.345.755.008	166.912.658	6.366.425.407

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 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 31/12/2025 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2025: 375.742.442 VND).

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

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

5.12 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong năm	3.148.148.148	3.148.148.148
Thuê tài chính trong năm	3.148.148.148	3.148.148.148
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.148.148.148	3.148.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong năm	157.407.408	157.407.408
Khấu hao trong năm	157.407.408	157.407.408
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	2.990.740.740	2.990.740.740

5.13 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 (i)				
Nguyên giá	65.399.041.982	-	(22.000)	65.399.019.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.041.982	-	(22.000)	65.399.019.982
Giá trị hao mòn lũy kế	28.161.445.646	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, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà văn phòng và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố 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 5.20).
- 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 Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm lần lượt là 28.832.833.126 VND và 20.260.718.740 VND. 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 tổng hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610
Dự án Chương Dương Home	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 Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố 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 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để 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 5.20).

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

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

5.15 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	73.709.472.941	73.709.472.941	87.285.134.713	87.285.134.713
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.949.992.578	1.949.992.578	12.338.705.115	12.338.705.115
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	10.829.415.734	10.829.415.734	-	-
Công ty TNHH Thép Kim Thành	9.078.799.214	9.078.799.214	-	-
Phải trả người bán khác	51.851.265.415	51.851.265.415	74.946.429.598	74.946.429.598
b) Dài hạn	51.777.657.145	51.777.657.145	49.042.523.210	49.042.523.210
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	4.683.880.197	4.683.880.197	16.618.288.648	16.618.288.648
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	2.430.147.623	2.430.147.623	1.990.328.846	1.990.328.846
Phải trả người bán khác	44.663.629.325	44.663.629.325	30.433.905.716	30.433.905.716
Tổng	125.487.130.086	125.487.130.086	136.327.657.923	136.327.657.923
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>18.950.992.122</i>	<i>18.950.992.122</i>	<i>14.727.424.100</i>	<i>14.727.424.100</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>5.152.465.831</i>	<i>5.152.465.831</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	233.999.025.221	25.684.491.867
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	-	1.143.231.248
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	3.182.299.581	10.793.009.100
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.246.339.509	6.590.834.897
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	-	3.632.144.633
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	179.428.209.542	-
Đối tượng khác	46.142.176.589	3.525.271.989
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	327.576.262.658	122.341.202.146
<i>Trong đó,</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>179.428.209.542</i>	-

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

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

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	128.277.987.272	105.232.890.183
Trích trước chi phí lãi vay	3.637.344.149	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	105.621.466.753	74.978.434.147
Trích trước chi phí khác	113.400.000	-
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	18.905.776.370	25.996.392.540
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	158.277.987.272	135.232.890.183
<i>Trong đó,</i>		
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	4.644.199.194	5.152.465.831

(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 Phú Thọ Hòa, thành phố 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 thành phố Hồ Chí Minh.

5.18 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	24.041.784.623	15.517.829.219
Kinh phí công đoàn	621.923.604	482.243.509
Bảo hiểm xã hội	1.726.539.119	1.726.539.119
Bảo hiểm y tế	24.600.372	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	12.165.271
Phí bảo trì chung cư	1.944.022.014	2.425.143.142
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Tiền mượn	8.750.191.781	-
Phải trả ngắn hạn khác	3.962.342.462	3.847.137.806
b) Dài hạn	20.115.956.906	20.041.491.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.680.621.906	6.606.156.832
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13.435.335.000	13.435.335.000
Tổng	44.157.741.529	35.559.321.051
<i>Trong đó,</i>		
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	32.012.931.605	20.912.739.824

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

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

5.19 Dự phòng phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.432.854.738	8.432.854.738
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	8.432.854.738
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp thôi việc	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.332.247.780	9.332.247.780

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

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

5.20 Vay và nợ thuế tài chính

Ghi chú	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Các khoản vay ngắn hạn							
<i>Vay ngắn hạn</i>							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	857.643.966.736	857.643.966.736	1.239.782.284.422	1.222.462.408.334	840.324.090.648	840.324.090.648	840.324.090.648
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II	840.250.684.686	840.250.684.686	1.210.244.034.098	1.201.237.226.128	831.243.876.716	831.243.876.716	831.243.876.716
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	343.830.365.383	343.830.365.383	388.373.246.981	344.975.073.496	300.432.191.898	300.432.191.898	300.432.191.898
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	316.516.572.959	316.516.572.959	582.925.288.884	579.283.239.389	312.874.523.464	312.874.523.464	312.874.523.464
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	5.189.109.764	5.189.109.764	5.189.109.764	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	18.330.923.204	18.330.923.204	48.545.388.469	48.950.913.243	18.736.447.978	18.736.447.978	18.736.447.978
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	-	17.900.000.000	52.000.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000
Đối tượng khác	95.250.000.000	95.250.000.000	120.500.000.000	25.250.000.000	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>							
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	56.133.713.376	56.133.713.376	41.811.000.000	150.778.000.000	165.100.713.376	165.100.713.376	165.100.713.376
Đối tượng khác	17.393.282.050	17.393.282.050	29.538.250.324	21.225.182.206	9.080.213.932	9.080.213.932	9.080.213.932
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	10.715.890.742	10.715.890.742	10.921.728.580	7.126.051.770	6.920.213.932	6.920.213.932	6.920.213.932
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	687.391.308	687.391.308	1.001.521.744	314.130.436	-	-	-
Đối tượng khác	5.990.000.000	5.990.000.000	17.615.000.000	13.785.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Ghi chú	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)			Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
b) Vay dài hạn	253.377.298.269	253.377.298.269	137.427.425.670	68.220.985.174	184.170.857.773	184.170.857.773	
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	17.859.820.013	17.859.820.013	884.425.670	10.705.463.430	27.680.857.773	27.680.857.773	
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	1.718.478.256	1.718.478.256	2.720.000.000	1.001.521.744	-	-	
Đối tượng khác	122.849.000.000	122.849.000.000	133.823.000.000	56.514.000.000	45.540.000.000	45.540.000.000	
Trái phiếu phát hành	110.950.000.000	110.950.000.000	-	-	110.950.000.000	110.950.000.000	
Tổng	1.111.021.265.005	1.111.021.265.005	1.377.209.710.092	1.290.683.393.508	1.024.494.948.421	1.024.494.948.421	

Trong đó:

Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

68.701.071.705 68.701.071.705

(i) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/378299/HDTD 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 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/HDTD 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

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 sản 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(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 ("Agribank Thủ Đức")

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 qua 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:

- 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 16/2025/HDTD/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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 20250051/CTD/KHBB ngày 30/6/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai ("Vietcombank Đồng Đăng Nai")

Hạn mức tín dụng : 20.000.000.000 VND

Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực

Thời hạn của các khoản vay : Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích vay : Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định

Lãi suất vay : Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn

Biện pháp bảo đảm : Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai

- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;
- Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/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.

(v) Hợp đồng vay tiền số 2007/2025/HBVT/CDC-CDHL ngày 20/7/2025 với Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

Số tiền vay : 100.000.000.000 VND

Thời hạn cho vay : 06 tháng

Mục đích vay : Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

Lãi suất vay : 8%/năm

Hình thức đảm bảo tiền vay : Khoản vay không có tài sản đảm bảo

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

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

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(vi) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTĐ-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;

(vii) Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000354/HĐCTTC ngày 13/5/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV – Sumi Trust – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (“BSL”)

Tài sản thuê : Căn cầu tháp hiệu Dahan, mới 100%, sản xuất năm 2025, xuất xứ Trung Quốc; giá trị tài sản thuê là 3.400.000.000 VND (bao gồm VAT)

Khoản nợ gốc : 2.720.000.000 VND, đã trừ đi số tiền thuê trả trước là 680.000.000 VND. Tiền ký cược là 170.000.000 VND;

Thời hạn thuê : 48 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 04/6/2029;

Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi : Hàng tháng;

Lãi suất thuế : Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuế; lãi suất chậm trả là 10%;

Giá mua lại : 34.000.000 VND;

(viii) Thông tin trái phiếu phát hành

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Mệnh giá trái phiếu phát hành	110.950.000.000	11%/năm	60 tháng	110.950.000.000	11%/năm	60 tháng
	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính		Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính		Trả tiền lãi thuế
Từ 01 năm trở xuống	883.274.288	687.391.308	195.882.980	-	-	-
Từ 01 năm đến 05 năm	1.918.452.624	1.718.478.256	199.974.368	-	-	-
Tổng	2.801.726.912	2.405.869.564	395.857.348	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(viii) Thông tin trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã số trái phiếu	: CDCH2124001
Ngày phát hành	: 26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu còn lưu hành tại ngày 31/12/2025	: 1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	: 11%/năm
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu

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

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

Tài sản đảm bảo : Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau:
- Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m², hầm 1.000 m²;
- 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;

Chỉ tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau : - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;
- Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

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

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(ix) 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 (VND)

Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn	Số và ngày hợp đồng vay	Thời	
					Lãi suất vay/năm	Tài sản đảm bảo
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	3.184.713.376	-	-	Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,9%	12 tháng
Ông Không Trung Kiên	8.953.000.000	-	-	Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,9%	12 tháng
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	2.833.000.000	-	-	Số 04/2024/HĐVV/CDC-DVS ngày 26/7/2024	8,9%	12 tháng
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	610.000.000	14.610.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,9%	60 tháng
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	14.560.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,9%	60 tháng
Ông Trần Đức Độ	-	720.000.000	14.560.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,9%	60 tháng
Ông Nguyễn Thành Công	12.959.000.000	-	-	Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8,9%	12 tháng
Bà Võ Thị Hồng Hạnh	-	720.000.000	15.920.000.000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8,9%	12 tháng
Bà Trương Châu Ái	-	790.000.000	13.850.000.000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8,9%	60 tháng
Bà Đỗ Ngọc Trang	-	720.000.000	13.920.000.000	Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8,9%	60 tháng
Ông Đỗ Hồng Đức	-	720.000.000	13.420.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-DHD ngày 28/05/2025	8,9%	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%	60 tháng
Ông Nguyễn Ngọc Triều	11.660.000.000	-	-	Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/05/2025	8,9%	12 tháng
Ông Tô Minh Tài	-	270.000.000	6.589.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8,9%	60 tháng
Bà Văn Thị Hồng Diệp	16.544.000.000	-	-	Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHĐ ngày 11/07/2025	8,9%	12 tháng

Tổng **56.133.713.376** **5.990.000.000** **122.849.000.000**

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

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

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

	Số dư tại ngày 01/01/2024	Lãi trong năm trước	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Số dư tại ngày 31/12/2024	Số dư tại ngày 01/01/2025	Lãi trong năm nay	Tăng vốn trong năm (i)	Chi phí tăng vốn (i)	Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu (ii)	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	Số dư tại ngày 31/12/2025	Lợi nhuận sau thuế		Tổng
												Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	
	219.887.160.000	-	-	219.887.160.000	219.887.160.000	-	219.887.160.000	-	87.952.290.000	-	527.726.610.000	5.926.734.244	72.132.520.457	312.265.324.301
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.087.526.568	21.087.526.568
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.007.000.000)	(1.007.000.000)
	219.887.160.000	-	-	219.887.160.000	219.887.160.000	-	219.887.160.000	-	87.952.290.000	-	527.726.610.000	5.926.734.244	92.213.047.025	332.345.850.869
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.218.050.796	28.218.050.796
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241.875.876.000	241.875.876.000
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(563.100.000)	(563.100.000)
	87.952.290.000	-	-	87.952.290.000	87.952.290.000	-	87.952.290.000	-	87.952.290.000	-	175.874.580.000	(73.633.380.400)	(73.633.380.400)	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
	527.726.610.000	-	-	527.726.610.000	527.726.610.000	-	527.726.610.000	-	175.874.580.000	-	703.601.190.000	5.926.734.244	45.743.717.421	600.822.677.665

(i) Công ty tăng vốn điều lệ từ việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-DHĐCĐ ngày 15/4/2024. Số cổ phiếu phát hành thêm là 21.988.716 cổ phiếu với giá phát hành là 11.000 VND/cổ phiếu.

(ii) Công ty tăng vốn điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 125/NQ-DHĐCĐ ngày 17/9/2025. Số cổ phiếu được phát hành thêm là 8.795.486 cổ phiếu. Nguồn vốn sử dụng để phát hành bao gồm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 73.633.380.400 VND và thặng dư vốn cổ phần là 14.318.909.600 VND.

(iii) Công ty trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế doanh nghiệp năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 72/NQ-DHĐCĐ ngày 12/6/2025.

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

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

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-	52.266.870.000
Bà Nguyễn Thị Trang	30.000.000.000	-
Ông Phùng Khánh Ly	29.687.600.000	6.318.000.000
Ông Nguyễn Việt Bình	26.340.000.000	-
Các cổ đông khác	441.699.010.000	161.302.290.000
Tổng	527.726.610.000	219.887.160.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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	307.839.450.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	527.726.610.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.772.661	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.772.661	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	52.772.661	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.772.661	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	52.772.661	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.926.734.244	5.926.734.244
Tổng	5.926.734.244	5.926.734.244

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

a. Tài sản thuê ngoài

Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty ký kết Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và các phụ lục Hợp đồng có liên quan, theo đó, Công ty thanh toán tiền thuê lại đất và phí sử dụng hạ tầng theo Hợp đồng quy định đến hết ngày 31/12/2025. Từ ngày 01/01/2026, tiền thuê lại đất được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước.

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	780.125.747.627	640.093.895.114
Doanh thu cung cấp dịch vụ	53.505.349.925	51.385.678.362
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	330.484.921.633	172.728.023.516
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	10.906.869.281	19.604.644.859
Tổng (i)	1.175.022.888.466	883.812.241.851
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>197.057.334.161</i>	<i>84.063.241.481</i>

(i) Trong đó, doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan là 28.832.833.126 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	761.211.698.987	639.945.291.095
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.214.489.693	30.344.559.139
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	311.618.466.810	179.054.240.999
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	10.181.175.463	(21.163.231.315)
Tổng (i)	1.114.225.830.953	828.180.859.918

(i) Trong đó, giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm giá vốn của hoạt động cho thuê và hoạt động cung cấp dịch vụ khác là 20.260.718.740 VND.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.089.083.046	20.208.587.052
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	15.516.000.000	4.900.000.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	807.464.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.000	1.001.161.800
Lãi kinh doanh chứng khoán	18.176.500.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	12.758.000.000
Tổng	52.781.589.046	39.675.212.852
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>2.596.503.019</i>	<i>2.630.300.635</i>

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

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	57.147.665.252	48.997.740.760
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	580.564.764	479.720.277
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(327.575.621)	(7.069.587.863)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.002.105.322	1.710.079.172
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	98.585.498	104.273.121
Chi phí tài chính khác	50.000.000	-
Tổng	58.551.345.215	44.222.225.467

Trong đó,

Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

<i>3.224.258.494</i>	<i>3.425.366.257</i>
----------------------	----------------------

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.420.369.025	13.689.930.228
Chi phí đồ dùng văn phòng	766.561.863	884.046.845
Chi phí khấu hao TSCĐ	774.712.836	1.158.875.664
Thuế phí và lệ phí	399.546.379	1.268.889.904
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.021.193.124)	3.880.090.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.248.741.234	1.227.773.063
Chi phí bằng tiền khác	3.626.714.799	3.014.413.376
Tổng	19.215.453.012	25.124.019.891

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.887.916.718	-
Các khoản thu nhập từ hỗ trợ cho khách hàng tại Dự án	220.000.000	325.000.000
Tiền phạt thu được từ các Hợp đồng kinh tế	170.625.162	29.000.000
Các khoản khác	2.927.184	639.715
Tổng	2.281.469.064	354.639.715
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế	358.209.763	25.479.079
Các khoản phạt từ các Hợp đồng kinh tế	158.525.162	29.000.000
Các khoản khác	373.652.379	551.345.140
Tổng	890.387.304	605.824.219
Lợi nhuận khác	1.391.081.760	(251.184.504)
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>6.000.000</i>	<i>29.000.000</i>

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

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế, trong đó:	37.202.930.092	25.709.164.923
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	36.477.236.274	(15.058.711.251)
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	725.693.818	35.319.368.800
<i>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thương mại</i>	-	5.448.507.374
Các khoản điều chỉnh tăng	13.564.539.989	10.579.652.356
<i>Chi phí không được trừ</i>	742.372.591	1.170.363.174
<i>Chi phí lãi vay vượt mức khống chế theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020</i>	12.822.167.398	9.409.289.182
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.000)	(1.001.161.800)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(6.000)	(1.001.161.800)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	50.767.464.081	35.287.655.479
<i>Lỗ được kết chuyển của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	(5.480.220.695)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó	45.287.243.386	35.287.655.479
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	44.561.549.568	(5.480.220.695)
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	725.693.818	35.319.368.800
<i>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thương mại</i>	-	5.448.507.374
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó		
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	20%	20%
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	10%	10%
<i>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thương mại</i>	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ, trong đó	8.984.879.296	4.621.638.355
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	8.912.309.914	-
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	72.569.382	3.531.936.880
<i>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thương mại</i>	-	1.089.701.475
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.984.879.296	4.621.638.355

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.431.405.040	40.806.916.762
Chi phí nhân công	33.295.989.102	25.736.133.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.930.904.604	3.984.905.623
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(1.021.193.124)	3.880.090.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	201.689.392.690	197.362.968.111
Chi phí khác bằng tiền	12.523.667.876	20.559.581.409
Tổng	264.850.166.188	292.330.596.170

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết, nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác

a. Các cam kết

a.1 Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các cam kết cho thuê hoạt động không hủy ngang bao gồm cho thuê kho bãi. Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 01 năm trở xuống	9.989.071.501	17.024.559.196
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	20.607.811.431	9.049.408.749
Trên 05 năm	14.817.600.000	7.363.636.344
Tổng	45.414.482.932	33.437.604.289

a.2 Cam kết tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025, Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu ra công chúng với số lượng là 52.772.661 cổ phiếu, giá chào bán là 10.000 VND/cổ phiếu. Thời gian thực hiện dự kiến từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2026. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 44/GCN-UBCK ngày 04/3/2026 và đang trong quá trình thực hiện việc phát hành này.

b. Thông tin các vụ kiện

b.1. Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

b.2. 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 11.578.845.190 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 22/8/2024, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành kê biên tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang để đấu giá và bán tài sản. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, hoạt động đấu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.

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

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

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 (đến ngày 25/7/2025)
2	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con
3	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
6	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	Công ty con (đến ngày 28/7/2025)
8	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con (đến ngày 29/12/2025)
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
12	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
13	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

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	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	Năm 2025	Năm 2024
		VND	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	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	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

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

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

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

Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Nguyễn Chí Tùng	Nguyên Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Tổng		-	-

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.320.000.000	1.300.000.000
Ông Robert James Field Mephail	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	431.143.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	250.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	1.150.000.000	1.136.086.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	648.913.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	710.000.000	632.000.000
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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<u>Bán hàng</u>		197.057.334.161	84.063.241.481
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	195.968.173.803	54.685.137.767
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	1.081.207.656	1.099.763.086
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	-	6.306.112.869
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Hàng hóa, dịch vụ	(i)	21.490.298.670
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Hàng hóa, dịch vụ	7.952.702	480.883.045
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	-	1.046.044

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

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

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

b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
<u>Mua hàng</u>		183.643.984.009	45.774.239.465
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	160.710.373.022	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	7.765.233.591	3.485.786.640
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	7.400.744.174	6.939.205.010
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Hàng hóa, dịch vụ	(i)	26.462.193.742
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Hàng hóa, dịch vụ	-	943.815.577
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	7.767.633.222	7.943.238.496
<u>Giao dịch cho vay</u>		160.200.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Tiền gốc vay	129.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Tiền gốc vay	30.500.000.000	30.000.000.000
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u>		160.200.000.000	68.543.517.742
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Tiền gốc vay	129.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Tiền gốc vay	30.500.000.000	68.543.517.742
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>		2.596.503.019	2.630.300.635
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Lãi cho vay	1.335.730.849	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Cổ tức	-	1.001.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi cho vay	1.260.772.170	1.629.138.835
<u>Chi phí tài chính</u>		3.224.258.494	3.425.366.257
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Lãi vay	(i)	2.947.855.257
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Lãi vay	3.150.191.781	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi vay	74.066.713	477.511.000
<u>Thu nhập khác</u>		6.000.000	29.000.000
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương		6.000.000	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Các khoản phạt thu được	(i)	29.000.000

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

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

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

b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
<u>Giao dịch thu - chi hộ, và các giao dịch khác</u>			
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Nhận ký quỹ, ký cược, chi hộ	1.681.953.933	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Thu, chi hộ	147.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Thu, chi hộ	80.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	Thu, chi hộ	(i)	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Thu, chi hộ	(i)	265.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Thu, chi hộ		30.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	101.600.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Thu, chi hộ	137.970.000	
<u>Giao dịch nhận nợ gốc vay</u>		108.400.000.000	39.750.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		90.500.000.000	
Công ty TNHH Chương Dương E&C		(i)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		17.900.000.000	39.750.000.000
<u>Giao dịch thanh toán nợ gốc vay</u>		75.000.000.000	12.262.540.534
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP		(i)	6.612.540.534
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		52.000.000.000	5.650.000.000

c. Số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>31/12/2025 VND</u>	<u>01/01/2025 VND</u>
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	(i)	93.500.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	-	56.223.665.843
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	3.195.369.436	2.006.041.015
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	6.122.050	2.204.792
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.489.250	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		62.900.818.961
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	503.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	6.477.353.044	12.800.802.515
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	-	3.018.322.568
Công ty TNHH Chương Dương E&C	(i)	14.331.101.484
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	55.920.198.949	1.064.234.826

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

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

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

c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn khác</u>	4.308.369.906	4.011.974.445
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	59.032.880	646.688.202
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	827.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	80.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV- CONS)	(i)	386.437.782
Công ty TNHH Chương Dương E&C	(i)	276.606.435
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	2.110.591.226	1.561.080.226
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	200.584.000	-
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	179.428.209.542	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	179.428.209.542	-
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	18.950.992.122	14.727.424.100
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	10.829.415.734	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	4.913.337.685	1.643.971.203
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	905.852.223	610.921.821
Công ty TNHH Chương Dương F&C	(i)	358.805.290
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.949.992.578	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	351.457.349	351.457.349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>	4.644.199.194	5.152.465.831
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	-	252.515.077
Công ty TNHH Chương Dương E&C	(i)	255.751.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>	95.250.000.000	68.701.071.705
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	(i)	34.601.071.705
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	95.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	34.100.000.000
<u>Phải trả khác</u>	32.012.931.605	20.912.739.824
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	24.535.526.781	13.435.335.000
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	477.404.824	477.404.824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7.000.000.000	7.000.000.000

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Các Công ty này không còn là Bên liên quan.

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

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

7.3 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 VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Huỳnh Hoàng Hoài Ân

Tổng Giám đốc

Văn Minh Hoàng

