

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
CHƯƠNG  
DƯƠNG

Digitally signed  
by CÔNG TY CỔ  
PHẦN CHƯƠNG  
DƯƠNG  
Date: 2026.05.04  
17:52:33 +07'00'



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 1 NĂM 2026**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

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

Website : [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn) - Email : [info@cdcorp.vn](mailto:info@cdcorp.vn)

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán Quý 1 năm 2026 - kết thúc ngày 31/03/2026

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 – 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 56

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.793.015.616.313</b>	<b>2.642.735.856.908</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>109.859.445.344</b>	<b>124.826.071.496</b>
Tiền	111		109.859.445.344	124.826.071.496
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>517.702.560.838</b>	<b>447.634.001.934</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.02	(182.839.630)	(182.839.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	516.977.240.613	446.908.681.709
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>937.250.852.335</b>	<b>985.243.797.203</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	256.152.549.851	296.743.350.100
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	493.112.338.259	467.616.436.303
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	223.154.385.746	254.773.098.880
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(35.242.192.884)	(33.962.859.443)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.07	73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.08	<b>1.190.225.602.851</b>	<b>1.054.262.130.982</b>
Hàng tồn kho	141		1.190.225.602.851	1.054.262.130.982
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>37.977.154.945</b>	<b>30.769.855.293</b>
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.09	444.116.009	352.260.654
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.10	33.749.962.707	26.659.711.574
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.10	3.783.076.229	3.757.883.065

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>258.819.106.079</b>	<b>235.687.216.866</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>25.740.154.073</b>	<b>1.616.974.571</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	23.872.704.172	-
Phải thu dài hạn khác	215	V.05	1.867.449.901	1.616.974.571
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.903.724.393</b>	<b>13.753.193.814</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	6.085.714.626	10.320.786.407
- Nguyên giá	222		25.670.752.655	35.610.174.655
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.585.038.029)	(25.289.388.248)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	4.818.009.767	3.432.407.407
- Nguyên giá	225		5.229.581.850	3.648.148.148
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(411.572.083)	(215.740.741)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.13	<b>34.899.625.612</b>	<b>35.383.547.805</b>
- Nguyên giá	241		65.399.041.982	65.399.019.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(30.499.416.370)	(30.015.472.177)
<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>	V.14	<b>36.668.783.327</b>	<b>35.739.363.697</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		34.556.143.992	34.556.143.992
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.112.639.335	1.183.219.705
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>142.416.395.171</b>	<b>142.416.395.171</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	141.876.395.171	141.876.395.171
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	540.000.000	540.000.000
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>8.190.423.503</b>	<b>6.777.741.808</b>
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.09	3.682.643.454	2.269.961.759
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.25	4.507.780.049	4.507.780.049
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>	<b>280</b>		<b>3.051.834.722.392</b>	<b>2.878.423.073.774</b>

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.243.731.635.791</b>	<b>2.071.219.775.218</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.402.707.020.443</b>	<b>1.137.337.530.295</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	105.305.270.395	71.361.537.508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	191.483.385.493	93.546.774.740
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	13.439.304.114	13.290.757.132
Phải trả người lao động	315		8.046.696.676	9.457.335.201
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	162.054.676.871	152.357.603.422
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		26.666.717.259	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	12.340.137.901	19.714.800.780
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	874.026.242.449	767.859.332.227
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19	8.406.085.432	8.451.085.432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		938.503.853	1.298.303.853
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>841.024.615.348</b>	<b>933.882.244.923</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	55.668.922.429	66.089.230.560
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	93.142.202.271	93.577.237.437
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	338	V.18	6.595.837.677	6.713.621.906
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	652.344.568.004	734.229.070.053
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.25	2.221.024.198	2.221.024.198
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19	899.393.042	899.393.042
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>808.103.086.601</b>	<b>807.203.298.556</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>808.103.086.601</b>	<b>807.203.298.556</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	527.726.610.000	527.726.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	527.726.610.000	527.726.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		21.425.616.000	21.425.616.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	7.122.974.468	7.122.974.468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	14.994.031.351	14.122.341.288
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		14.122.341.288	(1.156.638.742)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		871.690.063	15.278.980.030
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		236.833.854.782	236.805.756.800
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.051.834.722.392</b>	<b>2.878.423.073.774</b>

NGƯỜI LẬP

  
Cao Thị Thanh Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Võ Văn Giáp

Phê duyệt, ngày 30 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
Văn Minh Hoàng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 1.2026	Năm trước Quý 1.2025	Đơn vị tính: VND	
					Năm 2026 Lũy kế đến 31.03.2026	Năm 2025 Lũy kế đến 31.03.2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	216.934.296.516	256.850.514.752	216.934.296.516	256.850.514.752
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.02</b>	<b>216.934.296.516</b>	<b>256.850.514.752</b>	<b>216.934.296.516</b>	<b>256.850.514.752</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	203.863.487.213	242.915.013.513	203.863.487.213	242.915.013.513
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>	<b>VI.03</b>	<b>13.070.809.303</b>	<b>13.935.501.239</b>	<b>13.070.809.303</b>	<b>13.935.501.239</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	2.776.448.882	4.473.683.939	2.776.448.882	4.473.683.939
Chi phí tài chính	22	VI.04	8.122.925.581	11.037.646.424	8.122.925.581	11.037.646.424
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.122.925.581	10.987.646.424	8.122.925.581	10.987.646.424
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	74.747.528	-	74.747.528
Chi phí bán hàng	25		115.892.200	-	115.892.200	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	5.357.593.286	4.745.004.045	5.357.593.286	4.745.004.045
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>VI.06</b>	<b>2.250.847.118</b>	<b>2.701.282.237</b>	<b>2.250.847.118</b>	<b>2.701.282.237</b>
Thu nhập khác	31	VI.06	2.401.587.273	110.270.963	2.401.587.273	110.270.963
Chi phí khác	32	VI.06	3.735.215.836	337.070.203	3.735.215.836	337.070.203
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>	<b>VI.06</b>	<b>(1.333.628.563)</b>	<b>(226.799.240)</b>	<b>(1.333.628.563)</b>	<b>(226.799.240)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>	<b>VI.06</b>	<b>917.218.555</b>	<b>2.474.482.997</b>	<b>917.218.555</b>	<b>2.474.482.997</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	17.430.510	1.108.451.817	17.430.510	1.108.451.817
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.07	-	(454.545.461)	-	(454.545.461)
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>VI.07</b>	<b>899.788.045</b>	<b>1.820.576.641</b>	<b>899.788.045</b>	<b>1.820.576.641</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		871.690.063	1.795.506.805	871.690.063	1.795.506.805
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		28.097.982	25.069.836	28.097.982	25.069.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	17	82	17	82
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	8	82	8	82

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

M.S.D.N.30314618 ngày 30 tháng 04 năm 2026



*(Signature)*  
KẾ TOÁN TRƯỞNG  
*Võ Văn Giám*

*(Signature)*  
Lao Thị Thanh Hiền

*(Signature)*  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Võ Văn Minh, Hoàng*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	917.218.555	2.474.482.997
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.914.847.315	2.468.915.879
- Các khoản dự phòng	03	25.400.000	(1.675.352.908)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		104.273.121
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.776.448.882)	(4.473.683.939)
- Chi phí lãi vay	06	8.122.925.581	10.987.646.424
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>11.203.942.569</b>	<b>9.886.281.574</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(143.033.564.809)	(119.890.830.239)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(136.542.291.393)	(44.674.053.338)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	218.728.497.087	(334.504.017.723)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.504.537.050)	(163.812.750)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(17.664.166.047)	(7.842.943.086)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(300.000.000)	(2.656.229.953)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(2.021.450.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(69.112.119.643)</b>	<b>(501.867.055.515)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(369.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(51.068.558.904)	(108.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	30.000.000.000	328.289.140.311
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	52.000.000.000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.731.644.222	(4.471.627.054)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>32.663.085.318</b>	<b>214.948.513.257</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		276.800.319.659	1.366.358.635.738
Tiền trả nợ gốc vay	34		(255.058.841.437)	(784.927.545.668)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(259.070.049)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>21.482.408.173</b>	<b>581.431.090.070</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(14.966.626.152)</b>	<b>294.512.547.812</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		124.826.071.496	23.693.652.340
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>109.859.445.344</b>	<b>318.206.200.152</b>

NGƯỜI LẬP

Cao Thị Thanh Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
Võ Văn Giáp

Phê duyệt, ngày tháng năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
Văn Minh Hoàng

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây dựng số 1 (nay là "Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh 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 và các Công ty con tại ngày 31/03/2026 là 238 người (tại ngày 31/12/2025 là 201 người).

#### **1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/03/2026, 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
<b>Các Công ty con</b>						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	59,70%	59,70%	59,70%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	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 (ii)	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%
<b>Các Công ty liên kết</b>						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35,55%	35,55%	35,55%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21%	21%	21%
3	Công ty Cổ phần 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%	26%	26%
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) 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 5.22.

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

Tại ngày 31/03/2026, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Áp Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương - Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

(iii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các đơn vị trực thuộc này đã 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 hợp nhất**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính thay thế cho 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 ngoại trừ các chỉ tiêu được thuyết minh trình bày lại tại mục 7 của thuyết minh.

### **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 hàng năm.

#### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

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

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty Cổ phần Chương Dương cùng các Công ty con được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 1.3.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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

#### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của các Công ty con, Công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian không quá 10 năm.

Khi thanh lý Công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán Công ty tương ứng.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

- 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 31/03/2026.
- 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 thương mại cổ phần tại ngày 31/03/2026.
- 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 thương mại cổ phần tại ngày 31/03/2026.

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 hợp nhất.

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

#### **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 kỳ.

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 hợp nhất 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 liên kết***

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải được thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên Báo cáo tài chính hợp nhất trừ khi Công ty có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho Công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó Công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được sử dụng để áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu được lập cùng ngày với Báo cáo tài chính hợp nhất. Các điều chỉnh thích hợp cũng được áp dụng trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty liên kết với với chính sách kế toán của Công ty cho các giao dịch và sự kiện giống nhau phát sinh trong các trường hợp tương tự.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

#### **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.

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

Tài sản cố định hữu hình được phản 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	05 - 33
Máy móc, thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 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 hợp nhất 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:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

**Nguyên tắc kế toán thuê tài chính (Tiếp theo)**

Máy móc, thiết bị

Số năm

10

**Thuê hoạt động**

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê mặt bằng 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.

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:

Nhà và quyền sử dụng đất

Số năm

25 - 41

**Nguyên tắc kế toán Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

**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:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)*****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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

### **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)**

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 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 hợp nhất.

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 năm.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

#### **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 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 11.388.238.970 VND (cùng kỳ năm trước, tổng chi phí đã vốn hóa là 8.633.792.674 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 cũng 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.

#### **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:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

- 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; và
- 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 hợp nhất. 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 hợp nhất; và
- 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.

### **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.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) 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.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

### **Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ, sau khi trừ phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ, sau khi trừ phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

### **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.

### **Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty chịu ảnh hưởng về các loại hình hàng hóa dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, Báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh (bất động sản; xây dựng; dịch vụ; thương mại). Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý do Công ty chỉ hoạt động duy nhất tại Việt Nam.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
Tiền mặt	2.027.791.364	5.770.620.412
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	107.831.653.980	119.055.451.084
<b>Tổng</b>	<b>109.859.445.344</b>	<b>124.826.071.496</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>516.977.240.613</b>	<b>516.977.240.613</b>	<b>446.908.681.709</b>	<b>446.908.681.709</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	375.070.240.613	375.070.240.613	405.001.681.709	405.001.681.709
- Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay (ii)	41.907.000.000	41.907.000.000	41.907.000.000	41.907.000.000
- Cho Công ty TNHH TM Đầu tư Phát Triển Chương Dương Delta vay (ii)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>516.977.240.613</b>	<b>516.977.240.613</b>	<b>446.908.681.709</b>	<b>446.908.681.709</b>

- (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 5.21.
- (ii) 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**b. Chứng khoán kinh doanh**

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
<b>Cổ phiếu</b>	<b>908.159.855</b>		<b>(182.839.630)</b>	<b>(182.839.630)</b>
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)	673.329.125		-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM) (ii)	105.289.800	31.200.000	(74.089.800)	31.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF) (ii)	92.551.230	14.190.000	(78.361.230)	14.190.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX) (ii)	36.989.700	6.601.100	(30.388.600)	6.601.100
<b>Tổng</b>	<b>908.159.855</b>		<b>(182.839.630)</b>	<b>(182.839.630)</b>

(i) Các khoản đầu tư vào cổ phiếu không được trình bày giá trị hợp lý do cổ phiếu được đầu tư không được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán, đồng thời, các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

(ii) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/03/2026.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**c. Đầu tư vào Công ty liên kết**

	Tỷ lệ		31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>			<b>143.752.500.000</b>	<b>141.876.395.171</b>	<b>143.752.500.000</b>	<b>141.876.395.171</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình S25	35,55%	35,55%	71.000.000.000	(i) 73.830.990.325	71.000.000.000	(i) 73.830.990.325
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(i) 792.904.846	4.200.000.000	(i) 792.904.846
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	1.300.000.000	(i) -	1.300.000.000	(i) -
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng (ii)	31,50%	31,50%	67.252.500.000	(i) 67.252.500.000	67.252.500.000	67.252.500.000
<b>Tổng</b>			<b>143.752.500.000</b>	<b>141.876.395.171</b>	<b>143.752.500.000</b>	<b>141.876.395.171</b>

**d. Đầu tư vào đơn vị khác**

	Tỷ lệ		31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>540.000.000</b>	<b>-</b>	<b>540.000.000</b>	<b>-</b>
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)	18,00%	18,00%	540.000.000	(i) -	540.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>540.000.000</b>	<b>-</b>	<b>540.000.000</b>	<b>-</b>

(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.

(ii) Theo Nghị quyết 95/NQ-HDQT ngày 28/7/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng với số vốn đầu tư là 67.252.500.000 VND, chiếm tỷ lệ 31,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng.

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>256.152.549.851</b>	<b>296.743.350.100</b>
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	9.608.042	14.680.934.077
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	27.592.423.690	31.782.856.655
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	30.190.455.040
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta	-	52.000.000.000
Công ty TNHH TM DV Chiến Đô	37.255.409.740	-
Các đối tượng khác	161.104.653.339	168.089.104.328
<b>b) Dài hạn</b>	<b>23.872.704.172</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	7.814.544.568	-
Các đối tượng khác	16.058.159.604	-
<b>Tổng</b>	<b>280.025.254.023</b>	<b>296.743.350.100</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>7.611.300</i>	<i>4.574.188.403</i>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương Ông Khổng Trung Kiên	98.417.933.287	201.073.333.138
Công ty TNHH Thương mại Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	70.000.000.000	70.000.000.000
	23.432.756.814	60.976.620.344
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	33.381.297.627	
Các đối tượng khác	267.880.350.531	135.566.482.821
<b>Tổng</b>	<b>493.112.338.259</b>	<b>467.616.436.303</b>
<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>99.175.357.867</i>	<i>55.920.198.949</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.5 Phải thu khác**

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>223.154.385.746</b>	<b>(589.966.485)</b>	<b>254.773.098.880</b>	<b>(589.966.485)</b>
- Phải thu người lao động	41.944.725.022	-	27.831.740.454	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.225.707.835	-	794.272.001	-
- Phải thu khác	178.983.952.889	(589.966.485)	226.147.086.425	(589.966.485)
+ <i>Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay</i>	<i>6.753.549.389</i>	-	<i>2.239.006.502</i>	-
+ <i>Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa</i>	<i>1.487.300.200</i>	-	<i>238.234.799</i>	-
+ <i>Các khoản tạm ứng khác</i>	<i>81.709.079.102</i>	-	<i>58.411.358.950</i>	-
+ <i>Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (i)</i>	<i>42.700.000.000</i>	-	<i>42.700.000.000</i>	-
+ <i>Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh (i)</i>	<i>32.025.000.000</i>	-	<i>32.025.000.000</i>	-
+ <i>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta (ii)</i>	<i>1.000.000.000</i>	-	<i>50.000.000.000</i>	-
+ <i>Các khoản khác</i>	<i>13.309.024.198</i>	<i>(589.966.485)</i>	<i>40.533.486.174</i>	<i>(589.966.485)</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.867.449.901</b>	<b>-</b>	<b>1.616.974.571</b>	<b>-</b>
- Ký cược ký quỹ dài hạn	1.438.762.010	-	1.438.762.010	-
- Phải thu khác	428.687.891	-	178.212.561	-
<i>Các khoản khác</i>	<i>428.687.891</i>	-	<i>178.212.561</i>	-
<b>Tổng</b>	<b>225.021.835.647</b>	<b>(589.966.485)</b>	<b>256.390.073.451</b>	<b>(589.966.485)</b>
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>3.618.785.026</i>	<i>-</i>	<i>3.342.337.026</i>	<i>-</i>

(i) Các Hợp đồng hợp tác đầu tư mà Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland thực hiện thông qua hình thức quỹ quyền cho các bên được ủy quyền góp vốn để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 3 thuộc khu B – Khu dân cư Nam cầu Cầm Lệ, thành phố Đà Nẵng, dự án này được thực hiện với pháp nhân là Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng. Thời gian hiệu lực của Hợp đồng là 01 năm kể từ ngày ký.

(ii) Công ty ủy quyền cho Công ty TNHH TMĐT PT Delta thực hiện tìm kiếm, liên hệ, đàm phán, với các cá nhân/ tổ chức hợp pháp cho các dự án mới tại khu vực Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến 31/03/2026, Công ty TNHH TMĐT PT Delta đã hoàn trả lại số tiền 49 tỷ đồng cho Công ty theo thỏa thuận giữa các bên.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.6 Nợ xấu**

	31/3/2026 (VND)			01/01/2026 (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
<b>Phải thu khách hàng</b>						
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 3 năm	63.736.423.009	31.546.780.542	Trên 3 năm	63.736.423.009	32.826.113.983
		3.845.755.611	-		3.845.755.611	-
	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59.890.667.398	31.546.780.542	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59.890.667.398	32.826.113.983
Các đối tượng khác			(28.343.886.856)			(27.064.553.415)
<b>Trả trước cho người bán</b>						
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	2.462.583.932	-	Trên 3 năm	2.462.583.932	-
		2.462.583.932	-		2.462.583.932	-
<b>Phải thu khác</b>						
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	589.966.485	-	Trên 3 năm	589.966.485	-
		589.966.485	-		589.966.485	-
<b>Tổng</b>		<b>66.788.973.426</b>	<b>31.546.780.542</b>		<b>66.788.973.426</b>	<b>32.826.113.983</b>
			<b>(35.242.192.884)</b>			<b>(33.962.859.443)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.227.975.051	-	971.084.910	-
Công cụ, dụng cụ	708.224.554	-	43.021.340	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.052.336.689.031	-	917.230.105.167	-
Thành phẩm bất động sản	72.700.280.254	-	72.700.280.254	-
Hàng hóa	63.252.433.961	-	63.317.639.311	-
<b>Tổng</b>	<b>1.190.225.602.851</b>	<b>-</b>	<b>1.054.262.130.982</b>	<b>-</b>

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

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	488.727.049.425	-	488.727.049.425	-
CT Khu DV Công Nghiệp Long Sơn - GD2	12.905.803.481	-	6.015.875.937	-
CT XD kho bãi DV hậu cần Cảng Habitat - gói số 1	9.940.948.829	-	2.291.899.032	-
CT XD nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	17.030.369.886	-	12.875.854.489	-
CT TINC-SX-ĐT CGCN FPT - gói cọc thử, cọc đại trà	11.984.291.269	-	9.114.299.077	-
CT EPC Đường ống dẫn khí lô B Ô Môn - gói tuyến ống	16.207.640.880	-	9.477.644.076	-
Dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	401.068.414.530	-	304.930.800.203	-
Các công trình khác	94.472.170.731	-	83.796.682.928	-
<b>Tổng</b>	<b>1.052.336.689.031</b>	<b>-</b>	<b>917.230.105.167</b>	<b>-</b>

(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.

**5.8 Chi phí chờ phân bổ**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>444.116.009</b>	<b>352.260.654</b>
Chi phí vật tư, thiết bị	231.336.261	258.735.651
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	212.779.748	93.525.003
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.682.643.454</b>	<b>2.269.961.759</b>
Chi phí sửa chữa	561.097.779	956.454.149
Chi phí bán hàng dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân chờ phân bổ	2.570.739.949	1.262.290.179
Chi phí trả trước dài hạn khác	550.805.726	51.217.431
<b>Tổng</b>	<b>4.126.759.463</b>	<b>2.622.222.413</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.9 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01-01-26	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31-03-26
<b>Phải nộp</b>	<b>13.290.757.132</b>	<b>32.570.676.520</b>	<b>32.422.129.538</b>	<b>13.439.304.114</b>
Thuế giá trị gia tăng	3.422.057.588	31.625.022.728	31.386.063.866	3.661.016.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.802.960.925	17.430.510	478.081.629	8.342.309.806
Thuế thu nhập cá nhân	1.043.405.450	919.362.944	557.191.342	1.405.577.052
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22.333.169	8.067.637		30.400.806
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	792.701	792.701	-
<b>Phải thu</b>	<b>3.757.883.065</b>	<b>-</b>	<b>25.193.164</b>	<b>3.783.076.229</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966			3.319.081.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891			25.538.891
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	175.262.208		25.193.164	200.455.372
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2026	13.770.687.911	7.064.489.154	13.772.165.489	1.002.832.101	35.610.174.655
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	(9.939.422.000)	-	-	-	(9.939.422.000)
Thanh lý, nhượng bán	(9.939.422.000)	-	-	-	(9.939.422.000)
Số dư tại ngày 31/3/2026	3.831.265.911	7.064.489.154	13.772.165.489	1.002.832.101	25.670.752.655
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2026	8.285.301.347	6.764.225.011	9.441.025.776	798.836.114	25.289.388.248
Tăng trong năm	155.365.008	68.868.159	308.857.872	29.409.459	562.500.498
Khấu hao trong năm	155.365.008	68.868.159	308.857.872	29.409.459	562.500.498
Giảm trong năm	(6.266.850.717)	-	-	-	(6.266.850.717)
Thanh lý, nhượng bán	(6.266.850.717)	-	-	-	(6.266.850.717)
Số dư tại ngày 31/3/2026	2.173.815.638	6.833.093.170	9.749.883.648	828.245.573	19.585.038.029
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2026	5.485.386.564	300.264.143	4.331.139.713	203.995.987	10.320.786.407
Tại ngày 31/3/2026	1.657.450.273	231.395.984	4.022.281.841	174.586.528	6.085.714.626

*Trong đó:*

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026: 11.865.650.860 VND (tại ngày 01/01/2026: 11.865.650.860 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 31/03/2026 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2026: 473.762.216 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.11 Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.648.148.148	-	3.648.148.148
Tăng trong năm	-	1.581.433.702	1.581.433.702
Thuê tài chính trong năm	-	1.581.433.702	1.581.433.702
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/3/2026	3.648.148.148	1.581.433.702	5.229.581.850
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2026	215.740.741	-	215.740.741
Tăng trong năm	129.938.271	65.893.071	195.831.342
Khấu hao trong năm	129.938.271	65.893.071	195.831.342
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/3/2026	345.679.012	65.893.071	411.572.083
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2026	3.432.407.407	-	3.432.407.407
Tại ngày 31/3/2026	3.302.469.136	1.515.540.631	4.818.009.767

**5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	01-01-26	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31-03-26
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	65.399.019.982	22.000	-	65.399.041.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.019.982	22.000	-	65.399.041.982
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	30.015.472.177	608.236.197	(124.292.004)	30.499.416.370
Nhà và quyền sử dụng đất	30.015.472.177	608.236.197	(124.292.004)	30.499.416.370
<b>Giá trị còn lại</b>	35.383.547.805	-	-	34.899.625.612
Nhà và quyền sử dụng đất	35.383.547.805	-	-	34.899.625.612

(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 5.21).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường 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 5.21).
- 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 5.21).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong kỳ lần lượt là 2.795.728.688 VND và 1.697.663.140 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 31/03/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (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 (ii)	4.329.470.382	4.329.470.382	4.329.470.382	4.329.470.382
<b>Tổng</b>	<b>34.556.143.992</b>	<b>34.556.143.992</b>	<b>34.556.143.992</b>	<b>34.556.143.992</b>

(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 hợp nhất này, Công ty 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 5.21).

(ii) Dự án Chương Dương Home là dự án Nhà ở xã hội được đặt tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh).

**5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.507.780.049	4.507.780.049
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.507.780.049</b>	<b>4.507.780.049</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.221.024.198	2.221.024.198
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>2.221.024.198</b>	<b>2.221.024.198</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.15 Phải trả người bán**

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>105.305.270.395</b>	<b>105.305.270.395</b>	<b>71.361.537.508</b>	<b>71.361.537.508</b>
Công ty TNHH Thép Kim Thành	-	-	9.078.799.214	9.078.799.214
Công ty TNHH Kinh doanh Tiếp thị Xi măng FICO-YTL	3.880.168.221	3.880.168.221	5.308.817.506	5.308.817.506
Công ty TNHH Trường Vinh	5.339.642.131	5.339.642.131	-	-
Công ty TNHH TM DV Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	3.070.458.160	3.070.458.160	-	-
Công Ty CP Tư Vấn Giám Sát và Đầu Tư Xây Dựng Nguyên Phong	8.171.544.386	8.171.544.386	2.677.925.416	2.677.925.416
			-	-
Đối tượng khác	84.843.457.497	84.843.457.497	54.295.995.372	54.295.995.372
<b>b) Dài hạn</b>	<b>55.668.922.429</b>	<b>55.668.922.429</b>	<b>66.089.230.560</b>	<b>66.089.230.560</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	5.283.270.963	5.283.270.963	4.683.880.197	4.683.880.197
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.630.147.623	1.630.147.623	2.430.147.623	2.430.147.623
Đối tượng khác	48.755.503.843	48.755.503.843	58.975.202.740	58.975.202.740
<b>Tổng</b>	<b>160.974.192.824</b>	<b>160.974.192.824</b>	<b>137.450.768.068</b>	<b>137.450.768.068</b>
<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>352.393.902</i>	<i>352.393.902</i>	<i>6.014.387.765</i>	<i>6.014.387.765</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.16 Người mua trả tiền trước**

	<b>31-03-26</b>	<b>01-01-26</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>191.483.385.493</b>	<b>93.546.774.740</b>
Công ty Cổ Phần Bê Tông Hamaco	73.029.190.083	-
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	7.015.642.303	3.182.299.581
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.784.137.664	5.246.339.509
Khách hàng đặt cọc mua dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	19.790.966.965	7.250.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	-	31.033.121.897
Đối tượng khác	85.863.448.478	46.835.013.753
<b>b) Dài hạn</b>	<b>93.142.202.271</b>	<b>93.577.237.437</b>
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93.142.202.271	93.577.237.437
<b>Tổng</b>	<b>284.625.587.764</b>	<b>187.124.012.177</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.17 Chi phí phải trả**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>162.054.676.871</b>	<b>152.357.603.422</b>
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	1.918.245.009	8.985.829.325
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	140.495.677.047	123.731.019.282
Trích trước chi phí dịch vụ	113.400.000	113.400.000
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	18.905.776.370	18.905.776.370
Chi phí phải trả khác	621.578.445	621.578.445
<b>a) Dài hạn</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
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
<b>Tổng</b>	<b>192.054.676.871</b>	<b>182.357.603.422</b>

(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, TP. Hồ Chí Minh do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa xác định cụ thể giá trị quyền sử dụng đất để tính nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Công ty. Giá trị khoản trích trước có thể thay đổi khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành các thông báo hoặc văn bản xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp.

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

**5.18 Phải trả khác**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>12.340.137.901</b>	<b>19.714.800.780</b>
Kinh phí công đoàn	995.753.612	1.046.165.975
Bảo hiểm xã hội	2.830.209.966	1.846.940.346
Bảo hiểm y tế	229.857.587	44.449.339
Bảo hiểm thất nghiệp	108.017.105	29.313.743
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.000.000.000	705.800.000
Phí bảo trì chung cư	821.300.401	1.944.022.014
Phải trả ngắn hạn khác	6.354.999.230	14.098.109.363
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.595.837.677</b>	<b>6.713.621.906</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.595.837.677	6.713.621.906
<b>Tổng</b>	<b>18.935.975.578</b>	<b>26.428.422.686</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>26.666.717.259</b>	-
Doanh thu chờ phân bổ tại Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân	26.666.717.259	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>152.667.727</b>	<b>152.667.727</b>
Doanh thu cho thuê tài sản nhận được	152.667.727	152.667.727
<b>Tổng</b>	<b>26.819.384.986</b>	<b>152.667.727</b>

**5.20 Dự phòng phải trả**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>8.406.085.432</b>	<b>8.451.085.432</b>
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.387.854.738	8.451.085.432
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	18.230.694	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>899.393.042</b>	<b>899.393.042</b>
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
<b>Tổng</b>	<b>9.305.478.474</b>	<b>9.350.478.474</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính**

**a. Ngắn hạn**

	31/3/2026 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	858.746.141.567	327.747.532.818	219.267.441.436	750.266.050.185	750.266.050.185	750.266.050.185
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	344.522.619.863	83.744.898.453	83.052.643.973	343.830.365.383	343.830.365.383	343.830.365.383
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	316.140.800.000	125.219.929.076	125.595.702.035	316.516.572.959	316.516.572.959	316.516.572.959
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iv)	6.726.453.891	1.537.344.127	1.991.495.429	5.189.109.764	5.189.109.764	5.189.109.764
Trái phiếu phát hành (ix)	18.764.852.385	2.425.424.610	1.991.495.429	18.330.923.204	18.330.923.204	18.330.923.204
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung (v)	110.950.000.000	110.950.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	6.031.702.052	3.869.936.552	1.627.000.000	3.788.765.500	3.788.765.500	3.788.765.500
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Đối tượng khác	55.609.713.376	55.609.713.376	524.000.000	56.133.713.376	56.133.713.376	56.133.713.376
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	15.280.100.882	15.280.100.882	-	2.313.181.160	17.593.282.042	17.593.282.042
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (vii)	10.715.890.742	10.715.890.742	171.847.827	687.391.308	10.715.890.742	10.715.890.742
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease (viii)	515.543.481	515.543.481	53.333.333	199.999.992	687.391.308	687.391.308
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	146.666.659	146.666.659	2.088.000.000	5.990.000.000	199.999.992	199.999.992
	3.902.000.000	3.902.000.000			5.990.000.000	5.990.000.000
<b>Tổng</b>	<b>874.026.242.449</b>	<b>874.026.242.449</b>	<b>327.747.532.818</b>	<b>221.580.622.596</b>	<b>767.859.332.227</b>	<b>767.859.332.227</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**b. Dài hạn**

	31/3/2026 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	17.859.820.013	17.859.820.013			17.859.820.013	17.859.820.013
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (viii)	522.957.825.280	522.957.825.280	60.259.386.840	18.000.000.000	480.698.438.440	480.698.438.440
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (vii)	1.718.478.256	1.718.478.256			1.718.478.256	1.718.478.256
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (vii)	1.339.444.455	1.339.444.455	1.220.000.000	33.888.889	153.333.344	153.333.344
Trái phiếu phát hành (ix)	-	-		110.950.000.000	110.950.000.000	110.950.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	108.469.000.000	108.469.000.000		14.380.000.000	122.849.000.000	122.849.000.000
<b>Tổng</b>	<b>652.344.568.004</b>	<b>652.344.568.004</b>	<b>61.479.386.840</b>	<b>143.363.888.889</b>	<b>734.229.070.053</b>	<b>734.229.070.053</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (i) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ("BIDV Đồng Nai")
- Hạn mức tín dụng : 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và báo lãnh thanh toán, dư báo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
- Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 26/11/2026
- Thời hạn của các khoản vay : không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn
- Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
- Lãi suất: : Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- Biện pháp bảo đảm :  
- Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm:  
- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty;  
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;  
- Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;  
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 88.054.712.329 VND;  
- Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.  
Lãi suất: : Lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định của Bên Cấp Tín Dụng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất.
- Biện pháp bảo đảm : Thế chấp bất động sản / động sản và quyền tài sản, các giấy tờ có giá thuộc Dự án Nhà ở xã hội 1,4ha phường Long Bình Tân Tp. Biên Hòa Tỉnh Đồng Nai.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 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 quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
- Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 – 2026
- Lãi suất: : Quy định theo từng lần nhận nợ
- Biện pháp bảo đảm : Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức:
- 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 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 Đông Đồng Nai ("Vietcombank Đông Đồng Nai")

Hạn mức tín dụng : 20.000.000.000 VND

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

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

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

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

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

- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đông Đồng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;
- Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

(v) Hợp đồng PDL20220033 ngày 25/01/2022; Phụ lục số PDL20220033/PL881940 ngày 13/05/2024; Phụ lục PLHM-3232915 ngày 10/6/2025 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Định

Ngày hiệu lực : Từ ngày 25/01/2022

Hạn mức vay : 15.000.000.000 VND

Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

Thời hạn vay : 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022 và được gia hạn theo phụ lục hợp đồng đến ngày 10/6/2026

Lãi suất vay : Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Hình thức đảm bảo tiền vay : Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh

Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)**

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

Số tiền vay là : 3.000.000 USD;

Thời hạn cấp hạn mức vay : 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;

Mục đích vay : Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;

Lãi suất vay : Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;

Hình thức đảm bảo tiền vay : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;

(vii) *Thuế tài chính bao gồm các Hợp đồng sau:*

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 thuế trả trước là 680.000.000 VND. Tiền ký cược là 170.000.000 VND;

Thời hạn thuế : 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;

Hợp đồng cho thuê tài chính số F250460502 ngày 29/4/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease:

Tài sản thuê : Máy phun bi, làm sạch dầm H, hiệu Bruco; giá trị tài sản thuê là 500.000.000 VND (Bao gồm VAT)

Thời hạn thuế : 24 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 25/4/2027;

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 : 15.000.000 VND;

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)**

Hợp đồng cho thuê tài chính số B260149201 ngày 30/01/2026 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease:

- Tài sản thuế : Ford Everest 7 chỗ (Phiên bản 2026); giá trị tài sản thuế là 1.220.000.000 VND (Bao gồm VAT)
- Thời hạn thuế : 36 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 15/01/2029;
- 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 9%;
- Giá mua lại : 30.500.000 VND;

**Thông tin bổ sung cho các khoản nợ thuế tài chính**

Thời hạn	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Từ 01 năm trở xuống	111.984.722	24.762.500	1.104.070.124	213.345.480
Từ 01 năm đến 05 năm	223.548.867	51.701.040	1.969.369.292	200.891.035
<b>Tổng</b>	<b>335.533.589</b>	<b>76.463.540</b>	<b>3.073.439.416</b>	<b>414.236.515</b>
				<b>2.659.202.901</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(viii) Hợp đồng vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai số 01/2024/23058363/HĐTD ngày 08/10/2024, phụ lục số 01.1/2024/23058363/VBSĐHĐTD ngày 22/01/2025 (“**BIDV Đồng Nai**”)

Hạn mức vay : 750.000.000.000 VND và không vượt quá 59,67% tổng vốn đầu tư Dự án;

Thời hạn duy trì hạn mức : 84 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;

Mục đích vay : Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án;

Lãi suất vay : Lãi suất thả nổi tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần;

Biện pháp đảm bảo : - Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay (là toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn đầu tư của dự án mà BIDV cấp tín dụng, bao gồm tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên các tài sản này thuộc tổng mức đầu tư và/hoặc danh mục chi phí được quyết toán của dự án), bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đủ điều kiện thế chấp, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, động sản thuộc dự án, các Quyền tài sản phát sinh của dự án. Trong đó:  
+ Trước khi dự án được bàn giao và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và chưa đủ điều kiện thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của dự án theo quy định của Pháp luật;

+ Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định của Pháp luật và BIDV.

+ BIDV Chi nhánh Đồng Nai và Khách hàng ký hợp đồng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án làm biện pháp bảo đảm bổ sung.

+ Sau khi dự án được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án đủ điều kiện thế chấp đối với toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của Pháp luật: tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai đối với phần diện tích dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định.

Ngoài ra, các cổ đông sáng lập là Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Đình Việt đã thế chấp toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland qua các hợp đồng thế chấp phần vốn góp để bảo đảm cho khoản vay nêu trên.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)**

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu : CDCH2124001  
Ngày phát hành : 26/11/2021  
Mệnh giá trái phiếu : 100.000 VND/trái phiếu  
Khối lượng trái phiếu phát hành : 1.119.500 trái phiếu  
Khối lượng trái phiếu lưu hành : 1.109.500 trái phiếu  
tại ngày 31/12/2024  
Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản  
Lãi suất cố định : 11%/năm  
Kỳ trả lãi : 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh  
Ngày thanh toán lãi : Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành  
Tổng giá trị phát hành : 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu  
Tổng số tiền thực tế thu được từ : 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu  
việc phát hành trái phiếu

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

Tài sản đảm bảo : hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.  
- 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 m<sup>2</sup>, hầm 1.000 m<sup>2</sup>;  
- 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(x) 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 31/03/2026 (VND)				Lãi suất	Thời gian	Tài sản
Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn	vay/năm	đáo hạn	đảm bảo
Bà Đoàn Nguyễn Yên 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-ĐVS ngày 26/7/2024	8,9%	12 tháng	
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	490.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,9%	60 tháng	
Ông Trần Phú Soái	-	540.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,9%	60 tháng	
Ông Trần Đức Độ	-	540.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,9%	60 tháng	
Ông Nguyễn Thành Công	12.791.000.000	-	- Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8,9%	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo
Bà Võ Thị Hồng Hạnh	-	540.000.000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8,9%	60 tháng	
Bà Trương Châu Ái	-	790.000.000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8,9%	60 tháng	
Bà Đỗ Ngọc Trang	-	-	- Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8,9%	60 tháng	
Ông Đỗ Hồng Đức	-	540.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHD ngày 28/05/2025	8,9%	60 tháng	
Bà Vũ Thị Hồng	-	360.000.000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8,9%	60 tháng	
Ông Nguyễn Ngọc Triều	11.480.000.000	-	- Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/05/2025	8,9%	12 tháng	
Ông Tô Minh Tài	-	102.000.000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8,9%	60 tháng	
Bà Văn Thị Hồng Diệp	16.368.000.000	-	- Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHD ngày 11/07/2025	8,9%	12 tháng	
<b>Tổng</b>	<b>55.609.713.376</b>	<b>3.902.000.000</b>	<b>108.469.000.000</b>			

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.22 Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
				chưa phân phối	phân phối		
Số dư tại ngày 01/01/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	15.278.980.030	15.278.980.030	367.964.026	15.646.944.056
Tăng vốn (i)	219.887.160.000	21.988.716.000	-	-	-	94.484.000.000	336.359.876.000
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu (iii)	87.952.290.000	(14.318.909.600)	-	(73.633.380.400)	(73.633.380.400)	-	-
Chi phí tăng vốn	-	(563.100.000)	-	-	-	-	(563.100.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)	-	(1.054.000.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng không mất kiểm soát Công ty con	-	-	-	(12.482.579.172)	(12.482.579.172)	12.482.579.172	-
Biến động khác	-	-	-	3.130.494.017	3.130.494.017	(2.835.555.862)	294.938.155
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>527.726.610.000</b>	<b>21.425.616.000</b>	<b>7.122.974.468</b>	<b>14.122.341.288</b>	<b>14.122.341.288</b>	<b>236.805.756.800</b>	<b>807.203.298.556</b>
Số dư tại ngày 01/01/2026	527.726.610.000	21.425.616.000	7.122.974.468	14.122.341.288	14.122.341.288	236.805.756.800	807.203.298.556
Lãi trong năm nay	-	-	-	871.690.063	871.690.063	28.097.982	899.788.045
<b>Số dư tại ngày 31/3/2026</b>	<b>527.726.610.000</b>	<b>21.425.616.000</b>	<b>7.122.974.468</b>	<b>14.994.031.351</b>	<b>14.994.031.351</b>	<b>236.833.854.782</b>	<b>808.103.086.601</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
Bà Nguyễn Thị Trang	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Phùng Khánh Ly	29.687.600.000	29.687.600.000
Ông Nguyễn Việt Bình	-	26.340.000.000
Bà Đỗ Ngọc Mai	26.848.800.000	
Các cổ đông khác	441.190.210.000	441.699.010.000
<b>Tổng</b>	<b>527.726.610.000</b>	<b>527.726.610.000</b>

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

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	527.726.610.000	527.726.610.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	527.726.610.000	527.726.610.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31-03-26 Cổ phiếu	01-01-26 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	52.772.661	52.772.661
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	52.772.661	52.772.661
Cổ phiếu phổ thông	52.772.661	52.772.661
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	52.772.661	52.772.661
Cổ phiếu phổ thông	52.772.661	52.772.661
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31-03-26 VND	01-01-26 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.122.974.468
<b>Tổng</b>	<b>7.122.974.468</b>	<b>7.122.974.468</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	69.340.977.366	46.585.685.503
Doanh thu bán hàng hóa	138.560.461.824	193.370.998.071
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	2.795.728.688	10.040.009.865
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	6.237.128.638	6.853.821.313
<b>Tổng</b>	<b>216.934.296.516</b>	<b>256.850.514.752</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>3.781.366</i>	<i>4.997.314</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 9.032.857.326 VND.

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	58.267.525.206	41.512.955.656
Giá vốn bán hàng hóa	138.029.012.911	193.094.942.204
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	1.697.663.140	1.460.057.962
Giá vốn cung cấp dịch vụ (i)	5.869.285.956	6.847.057.691
<b>Tổng</b>	<b>203.863.487.213</b>	<b>242.915.013.513</b>

(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 7.566.949.096 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.776.448.882	4.473.683.939
<b>Tổng</b>	<b>2.776.448.882</b>	<b>4.473.683.939</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí lãi vay	8.122.925.581	10.987.646.424
Chi phí tài chính khác	-	50.000.000
<b>Tổng</b>	<b>8.122.925.581</b>	<b>11.037.646.424</b>

Trong đó,

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

- 270.106.000

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.613.897.710	4.612.273.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	205.078.174	261.867.666
Chi phí khấu hao TSCĐ	290.710.356	193.678.209
Thuế phí và lệ phí	33.194.392	68.651.297
Chi phí/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	70.400.000	(1.675.352.908)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	262.135.077	246.397.470
Chi phí bằng tiền khác	882.177.577	1.037.488.322
<b>Tổng</b>	<b>5.357.593.286</b>	<b>4.745.004.045</b>

**6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>917.218.555</b>	<b>2.474.482.997</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>917.218.555</b>	<b>2.474.482.997</b>
<b>Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>917.218.555</b>	<b>2.474.482.997</b>
<b>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm	17.430.510	1.108.451.817
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>17.430.510</b>	<b>1.108.451.817</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

**a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Quý 1 Năm 2026</u>	<u>Quý 1 Năm 2025</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	871.690.063	1.795.506.805
Các khoản điều chỉnh	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)</b>	<b>871.690.063</b>	<b>1.795.506.805</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (i)	52.772.661	21.988.716
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>17</b>	<b>82</b>

**b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Quý 1 Năm 2026</u>	<u>Quý 1 Năm 2025</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	871.690.063	1.795.506.805
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	871.690.063	1.795.506.805
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) (i)	52.772.661	21.988.716
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (iii)	52.772.918	
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>8</b>	<b>82</b>

(i) Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông Công ty mẹ và lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(ii) Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ với số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 52.772.918 cổ phiếu. Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

**a. Các 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 52.772.918 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 hợp nhất, 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 (cũ) về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được xác nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026.

**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 (cũ) 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 (cũ), tòa tuyên án Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 22/8/2024, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành kê biên tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang để đấu giá và bán tài sản. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, hoạt động đấu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
5	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

**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	Quý 1 Năm	Quý 1 Năm
		2026	2025
		VND	VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	887.000.000	1.411.000.000

**Thù lao của Hội đồng Quản trị và người quản lý khác**

Họ và tên	Chức danh	Quý 1 Năm	Quý 1 Năm
		2026	2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	90.000.000	45.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	30.000.000
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	35.000.000	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	30.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	30.000.000	15.000.000
<b>Tổng</b>		<b>275.000.000</b>	<b>120.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

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

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Quý 1 Năm 2026 VND</b>	<b>Quý 1 Năm 2025 VND</b>
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	150.000.000	360.000.000
Ông Robert James Field Mephal	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	100.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	130.000.000	300.000.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	180.000.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	75.000.000	190.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	150.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	37.000.000	111.000.000
<b>Tổng</b>		<b>612.000.000</b>	<b>1.291.000.000</b>

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Quý 1 Năm 2026 (VND)</b>	<b>Quý 1 Năm 2025 (VND)</b>
<b><u>Mua hàng</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	450.896.900	6.204.111.748
<b><u>Bán hàng</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	3.781.366	4.997.314
<b><u>Nhận lại tiền vay</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		-	1.000.000.000
<b><u>Thanh toán nợ gốc vay'</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		-	35.100.000.000
<b><u>Chi phí tài chính</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi vay	-	270.106.000
<b><u>Giao dịch khác</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	276.448.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Thu, chi hộ	20.000.000	-
		256.448.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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

**c. Số dư với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>31-03-26 VND</b>	<b>01-01-26 VND</b>
<b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>	<b>7.611.300</b>	<b>4.574.188.403</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	6.122.050	4.317.419.153
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.489.250	256.769.250
<b><u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u></b>	<b>99.175.357.867</b>	<b>55.920.198.949</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	99.175.357.867	55.920.198.949
<b><u>Phải thu khác ngắn hạn</u></b>	<b>3.618.785.026</b>	<b>3.342.337.026</b>
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	2.130.591.226	2.110.591.226
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	457.032.000	200.584.000
<b><u>Phải trả người bán ngắn hạn</u></b>	<b>352.393.902</b>	<b>6.014.387.765</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		5.661.993.863
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	351.457.349	351.457.349
<b><u>Phải trả người bán dài hạn</u></b>	<b>4.644.199.194</b>	<b>4.644.199.194</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.644.199.194	4.644.199.194

**7.3 Báo cáo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc đưa ra những quyết định quản lý của Công ty dựa trên các loại dịch vụ mà Công ty cung cấp. Mặt khác, rủi ro và tỷ suất sinh lời của các loại dịch vụ mà Công ty có sự khác biệt đáng kể và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong kỳ. Do vậy, Công ty lập Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, hoạt động xây dựng và bất động sản. Mặt khác, tài sản và nợ phải trả của từng bộ phận không được Công ty trình bày do được dùng chung cho tất cả lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang thực hiện. Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo vị trí địa lý do Công ty chỉ hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

*Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho quý 1 năm 2026 kết thúc ngày 31/03/2026*

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
<i>Doanh thu</i>					
Từ khách hàng bên ngoài	138.560.461.824	6.237.128.638	69.340.977.366	2.795.728.688	216.934.296.516
Giữa các bộ phận	1.069.537.500	3.098.618.184	92.853.757.065	43.636.364	97.065.549.113
Loại trừ	(1.069.537.500)	(3.098.618.184)	(92.853.757.065)	(43.636.364)	(97.065.549.113)
<b>Tổng cộng</b>	<b>138.560.461.824</b>	<b>6.237.128.638</b>	<b>69.340.977.366</b>	<b>2.795.728.688</b>	<b>216.934.296.516</b>
Giá vốn	138.029.012.911	5.869.285.956	58.267.525.206	1.697.663.140	203.863.487.213
Kết quả bộ phận	531.448.913	367.842.682	11.073.452.160	1.098.065.548	13.070.809.303
Chi phí không phân bổ					(6.807.114.049)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					6.263.695.254
Doanh thu hoạt động tài chính					2.776.448.882
Chi phí tài chính					(8.122.925.581)
Lãi từ công ty liên kết					-
Lợi nhuận trước thuế					917.218.555
Thuế TNDN hiện hành					(17.430.510)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>899.788.045</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

**7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

*Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho cho quý 1 năm 2025 kết thúc ngày 31/03/2025*

<i>Doanh thu</i>	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Từ khách hàng bên ngoài	193.370.998.071	6.853.821.313	46.585.685.503	10.040.009.865	256.850.514.752
Giữa các bộ phận	3.077.571.727	3.198.679.618	41.089.112.023	43.636.364	47.408.999.732
Loại trừ	(3.077.571.727)	(3.198.679.618)	(41.089.112.023)	(43.636.364)	(47.408.999.732)
<b>Tổng cộng</b>	<b>193.370.998.071</b>	<b>6.853.821.313</b>	<b>46.585.685.503</b>	<b>10.040.009.865</b>	<b>256.850.514.752</b>
Giá vốn	193.094.942.204	6.847.057.691	41.512.955.656	1.460.057.962	242.915.013.513
Kết quả bộ phận	276.055.867	6.763.622	5.072.729.847	8.579.951.903	13.935.501.239
Chi phí không phân bổ					(4.971.803.285)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					8.963.697.954
Doanh thu hoạt động tài chính					4.473.683.939
Chi phí tài chính					(11.037.646.424)
Lãi từ công ty liên kết					74.747.528
Lợi nhuận trước thuế					2.474.482.997
Thuế TNDN hiện hành					(1.108.451.817)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					454.545.461
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>1.820.576.641</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

### 7.4 Thông tin so sánh

Như đề cập trong thuyết minh – phần 1.5, Công ty áp dụng Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Thông tư 43/2026 ban hành ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính, vì vậy, một số chỉ tiêu trình bày trong Báo cáo tài chính được phân loại lại để phù hợp với quy định của thông tư

Bảng so sánh đã trình bày trong kỳ trước và sau khi phân loại như sau:

Chi tiêu	Mã số	Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>447.634.001.934</b>	<b>405.727.001.934</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(182.839.630)	(182.839.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	446.908.681.709	405.001.681.709
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>985.243.797.203</b>	<b>1.027.150.797.203</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	296.743.350.100	296.743.350.100
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	467.616.436.303	467.616.436.303
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	41.907.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	254.773.098.880	254.773.098.880
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(33.962.859.443)	(33.962.859.443)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	73.771.363	73.771.363

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ báo cáo quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31/03/2026.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026, Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Chương Dương là Ông Nguyễn Ngọc Bền đã thực hiện ủy quyền cho Ông Văn Minh Hoàng – Tổng Giám đốc Công ty, thực hiện ký các báo cáo tài chính theo quy định hiện hành. Việc ủy quyền này được căn cứ theo văn bản số 59A/UQ-ĐDPL ban hành ngày 15/08/2025

Phê duyệt, ngày 30 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Cao Thị Thanh Hiếu

Võ Văn Giáp



Văn Minh Hoàng