

CÔNG TY
CỔ
PHẦN
CHƯƠNG
DƯƠNG

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN CHƯƠNG
DƯƠNG
Date:
2026.07.30
18:31:04 +07'00'



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ QUÝ 2 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 - Email : info@cdcorp.vn

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2 năm 2026 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng	2-5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	7-8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9-53

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,199,582,655,508	1,923,123,418,976
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	296,303,202,856	51,294,868,017
Tiền	111		296,303,202,856	51,294,868,017
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		163,832,099,287	447,634,001,934
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908,159,855	908,159,855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.02	(191,208,930)	(182,839,630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	163,115,148,362	446,908,681,709
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		976,454,280,463	691,658,232,261
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	255,518,890,631	281,331,402,123
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	335,458,815,323	300,949,328,119
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	420,570,493,688	141,379,353,641
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(35,093,919,179)	(32,001,851,622)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	760,147,485,751	725,897,361,924
Hàng tồn kho	141	V.07	760,147,485,751	725,897,361,924
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2,845,587,151	6,638,954,840
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08	3,368,152	302,391,667
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.09	2,842,218,999	2,842,218,999
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.09	-	3,494,344,174

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		600,874,476,267	470,994,493,347
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		207,059,868,909	858,974,571
Phải thu dài hạn khác	215	V.05	207,059,868,909	858,974,571
II. Tài sản cố định	220		8,437,778,886	9,357,166,147
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5,630,680,122	6,366,425,407
- Nguyên giá	222		21,564,554,877	21,910,862,452
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15,933,874,755)	(15,544,437,045)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2,807,098,764	2,990,740,740
- Nguyên giá	225		3,148,148,148	3,148,148,148
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(341,049,384)	(157,407,408)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	34,291,389,415	35,383,547,805
- Nguyên giá	241		65,399,041,982	65,399,019,982
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(31,107,652,567)	(30,015,472,177)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		40,637,794,019	35,440,446,381
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251	V.13	39,753,491,630	34,556,143,992
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.14	884,302,389	884,302,389
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		309,306,854,188	389,306,854,188
Đầu tư vào công ty con	261	V.02	24,650,926,281	255,990,926,281
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	295,092,500,000	143,752,500,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	540,000,000	540,000,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(10,976,572,093)	(10,976,572,093)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1,140,790,850	647,504,255
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.08	1,140,790,850	647,504,255
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2,800,457,131,775	2,394,117,912,323

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND				
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,657,570,898,114	1,793,295,234,658
I. Nợ ngắn hạn	310		1,417,085,604,778	1,343,547,691,859
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	64,233,664,184	73,709,472,941
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	296,093,097,499	233,999,025,221
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.09	9,058,759,195	9,874,288,617
Phải trả người lao động	315		3,366,524,858	6,270,007,858
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	205,016,741,246	128,277,987,272
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	118,635,793,564	24,041,784,623
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	710,268,065,641	857,643,966,736
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19	8,387,854,738	8,432,854,738
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2,025,103,853	1,298,303,853
II. Nợ dài hạn	330		240,485,293,336	449,747,542,799
Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	76,794,361,441	51,777,657,145
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	93,142,202,271	93,577,237,437
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.09	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17	30,000,000,000	30,000,000,000
Phải trả dài hạn khác	338	V.18	20,010,776,571	20,115,956,906
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	19,638,560,011	253,377,298,269
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19	899,393,042	899,393,042

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	527,726,610,000	241,412,776,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	480,066,380,272	638,879,020,594
Tiền trả nợ gốc vay	34	(860,923,857,121)	(678,982,274,469)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	(343,695,654)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	146,525,437,497	201,309,522,125
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	245,008,334,839	(3,700,875,398)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	51,294,868,017	20,585,770,251
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	296,303,202,856	16,884,894,853

NGƯỜI LẬP

CAO THỊ THANH HIẾU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

Phê duyệt, ngày 30 tháng 7 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



VĂN MINH HOÀNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

		Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 2.2026	Năm trước Quý 2.2025	Năm 2026 Lũy kế đến 30.06.2026	Năm 2025 Lũy kế đến 30.06.2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	467,923,015,273	283,185,601,956	734,895,681,191	548,054,634,961
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	10	VI.02	467,923,015,273	283,185,601,956	734,895,681,191	548,054,634,961
Giá vốn hàng bán	11		436,068,913,862	266,250,932,221	691,599,496,282	518,055,895,839
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch	20		31,854,101,411	16,934,669,735	43,296,184,909	29,998,739,122
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	29,580,140,063	3,938,997,456	32,356,524,097	9,748,187,363
Chi phí tài chính	22	VI.04	27,753,289,622	11,186,857,562	35,773,384,921	22,129,228,336
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		27,201,179,664	10,184,494,940	35,221,274,963	21,076,865,714
Chi phí bán hàng	25			-	-	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	14,673,361,784	3,732,317,347	18,377,662,608	7,858,831,588
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19,007,590,068	5,954,492,282	21,501,661,477	9,758,866,561
Thu nhập khác	31	VI.06	11,146,364	32,172,346	140,006,364	342,272,346
Chi phí khác	32	VI.06	1,179,768,772	23,079,937	1,187,268,772	558,209,763
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	VI.06	(1,168,622,408)	9,092,409	(1,047,262,408)	(215,937,417)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17,838,967,660	5,963,584,691	20,454,399,069	9,542,929,144
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4,163,803,073	398,275,756	4,163,803,073	719,331,924
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-	60		13,675,164,587	5,565,308,935	16,290,595,996	8,823,597,220
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12				
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13				

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2026



CAO THỊ THANH HIẾU

VÔ VĂN GIÁP

VÂN MINH HOÀNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	20,454,399,069	9,542,929,144
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2,163,367,651	1,689,563,342
- Các khoản dự phòng	03	3,055,436,857	(1,015,151,050)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	86,533,150	1,002,105,322
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(36,599,379,081)	(9,748,187,363)
- Chi phí lãi vay	06	35,221,274,963	21,076,865,714
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		24,381,632,609	22,548,125,109
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(88,758,562,870)	(101,177,423,536)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(31,854,216,884)	(89,704,429,007)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	246,799,924,612	81,179,638,543
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(194,263,080)	657,634,587
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(42,966,351,544)	(21,981,988,151)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(7,482,074,876)	(2,725,857,911)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(1,769,400,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	99,926,087,967	(112,973,700,366)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(553,707,463)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	63,636,364	(322,506,059,140)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(173,875,025,557)	272,615,000,000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	266,368,558,904	(50,000,000,000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(100,000,000,000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	8,408,069,446
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5,999,639,664	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1,443,190,625)	(92,036,697,157)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	527,726,610,000	241,412,776,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	480,066,380,272	638,879,020,594
Tiền trả nợ gốc vay	34	(860,923,857,121)	(678,982,274,469)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	(343,695,654)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	146,525,437,497	201,309,522,125
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	245,008,334,839	(3,700,875,398)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	51,294,868,017	20,585,770,251
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	296,303,202,856	16,884,894,853

NGƯỜI LẬP

CAO THỊ THANH HIẾU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

Phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC



VĂN MINH HOÀNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 19 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG 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 20 ngày 01/07/2026 là 1.055.453.220.000 VND (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm năm mươi lăm tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng chẵn*).

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 138 người (tại ngày 31/12/2025 là 121 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

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

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, 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
Các Công ty con						
1	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đề), 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%
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (i)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90.00%	39.93%	39.93%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35.55%	35.55%	35.55%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21.00%	21.00%	21.00%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26.00%	26.00%	26.00%
4	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31.50%	31.50%	31.50%
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	27.27%	27.27%	27.27%

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

Tại ngày 30/6/2026, 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 (ii)	Thi công xây dựng	Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (ii)	Thi công xây dựng	Tp. Đồng Nai

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Công ty áp dụng lần đầu 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 do Bộ Tài chính ban hành (“Thông tư 99”) kể từ ngày 01/01/2026. Đối với năm tài chính và kỳ kế toán so sánh, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (sau đây gọi chung là “Thông tư 200”).

Theo đó, các chính sách kế toán theo Thông tư 99 được Công ty áp dụng phương pháp điều chỉnh phi hồi tố do Công ty không phát sinh các trường hợp phải áp dụng phương pháp điều chỉnh hồi tố hoặc phương pháp điều chỉnh hồi tố đơn giản theo hướng dẫn của Thông tư 99.

Đồng thời, cho mục đích trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và đảm bảo thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể so sánh được, Công ty đã phân loại và trình bày lại một số thông tin so sánh đã được trình bày theo Chế độ kế toán doanh nghiệp tại Thông tư 200 trước đây. Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3.

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

2.1 Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ.

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Ước tính kế toán

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ được áp dụng là tỷ giá ghi sổ đích danh, được xác định khi thu hồi khoản nợ phải thu, các tài sản khác hoặc khi thanh toán khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá giao dịch thực tế cụ thể tại từng thời điểm đã phát sinh giao dịch (nếu chưa phát sinh việc đánh giá lại) hoặc tỷ giá đã được đánh giá lại cuối kỳ trước của từng đối tượng (nếu đã phát sinh việc đánh giá lại).

Áp dụng tỷ giá hối đoái để ghi sổ kế toán cho các giao dịch kinh tế phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ

Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Tỷ giá giao dịch thực tế được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).
- Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).
- Bên Nợ các Tài khoản vốn bằng tiền hoặc các tài sản khác; Bên Nợ các Tài khoản phải thu; Bên Nợ các Tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả trước tiền cho người bán.
- Bên Có các TK phải trả; Bên Có các Tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua;

Áp dụng tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại cổ phần nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch kinh tế thực hiện trong kỳ và chênh lệch tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Giá vốn chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của Công ty.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của Công ty).
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng Công ty có bằng chứng chắc chắn về yếu tố hoặc sự kiện có thể ảnh hưởng khả năng thu hồi của khoản nợ thì mức tổn thất không thu hồi được được đánh giá theo tình hình thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

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

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

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

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

Thuê tài chính

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	10

Thuê hoạt động

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

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

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

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 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:

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- 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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả (Tiếp theo)

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.

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 chi phí bán hàng 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.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, 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 tổng hợp khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong kỳ, 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 17.705.754.169 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 9.000.000.000 VND, lãi trái phiếu là 8.705.754.169 VND (kỳ trước, tổng chi phí đã vốn hóa là 9.335.204.651 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 8.076.533.501 VND, lãi trái phiếu là 1.258.671.150 VND).

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay (Tiếp theo)

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 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 cầu 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.

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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

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

Doanh thu 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.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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

Các bên liên quan

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

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1,032,915,232	130,473,007
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	295,270,287,624	51,164,395,010
Tổng	296,303,202,856	51,294,868,017

(i) Chi tiết tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Á Châu	3,386,023,900	336,425,078
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	4,950,141,592	20,470,028,718
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	1,827,382,219	10,890,663,301
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	374,815,319	18,870,960,711
Các Ngân hàng khác	284,731,924,594	596,317,202
Tổng	295,270,287,624	51,164,395,010

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Cổ phiếu	908,159,855		(191,208,930)	908,159,855		(182,839,630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)	673,329,125	-	-	673,329,125	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM) (ii)	105,289,800	25,584,000	(79,705,800)	105,289,800	31,200,000	(74,089,800)
Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF) (iii)	92,551,230	11,825,000	(80,726,230)	92,551,230	14,190,000	(78,361,230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây Lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX) (iii)	36,989,700	6,212,800	(30,776,900)	36,989,700	6,601,100	(30,388,600)
Tổng	908,159,855		(191,208,930)	908,159,855		(182,839,630)

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này không được trình bày 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 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 30/6/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	163,115,148,362	163,115,148,362	446,908,681,709	446,908,681,709
+Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	146,208,148,362	146,208,148,362	405,001,681,709	405,001,681,709
+Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	58,054,712,329	58,054,712,329	88,054,712,329	88,054,712,329
+Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 Tp. Hồ Chí Minh	71,000,000,000	71,000,000,000	101,000,000,000	101,000,000,000
+Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Đồng Nai	12,000,000,000	12,000,000,000	12,000,000,000	12,000,000,000
+ Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng khác	5,153,436,033	5,153,436,033	5,146,969,380	5,146,969,380
- Cho vay	16,907,000,000	16,907,000,000	41,907,000,000	41,907,000,000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (ii)	16,907,000,000	16,907,000,000	41,907,000,000	41,907,000,000
Tổng	163,115,148,362	163,115,148,362	446,908,681,709	446,908,681,709

(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 2,4% đến 5,2%/năm. Trong đó, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai được thế chấp cho các khoản vay, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.

(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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			24,650,926,281		(6,269,476,939)	255,990,926,281		(6,269,476,939)		(6,269,476,939)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	-	-	-		-	231,340,000,000		-		-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%	13,218,000,000		(4,228,638,640)	13,218,000,000		(4,228,638,640)		(4,228,638,640)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100%	100%	10,000,000,000		(607,912,018)	10,000,000,000		(607,912,018)		(607,912,018)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66.67%	66.67%	1,300,000,000		(1,300,000,000)	1,300,000,000		(1,300,000,000)		(1,300,000,000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39.93%	90.00%	132,926,281		(132,926,281)	132,926,281		(132,926,281)		(132,926,281)
Đầu tư vào Công ty liên kết			295,092,500,000		(4,707,095,154)	143,752,500,000		(4,707,095,154)		(4,707,095,154)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	35.55%	35.55%	71,000,000,000		-	71,000,000,000		-		-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21.00%	21.00%	4,200,000,000		(3,407,095,154)	4,200,000,000		(3,407,095,154)		(3,407,095,154)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26.00%	26.00%	1,300,000,000		(1,300,000,000)	1,300,000,000		(1,300,000,000)		(1,300,000,000)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	31.50%	31.50%	67,252,500,000		-	67,252,500,000		-		-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	27.27%	27.27%	151,340,000,000		-	-		-		-
Đầu tư vào đơn vị khác			540,000,000		-	540,000,000		-		-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV- CONS	18.00%	18.00%	540,000,000		-	540,000,000		-		-
Tổng			320,283,426,281		(10,976,572,093)	400,283,426,281		(10,976,572,093)		(10,976,572,093)

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác tại ngày 30/6/2026 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc này.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (“Công ty CDHL”) theo Nghị quyết số 31/NQ-HĐQT ngày 27/3/2026 của Hội đồng quản trị, số vốn góp bổ sung là 100.000.000.000 VND, theo đó, tại thời điểm thực hiện góp vốn bổ sung, Công ty nắm giữ 59,7% trên tổng số cổ phần của Công ty CDHL.

Theo Nghị quyết số 43/NQ-HĐQT ngày 29/04/2026 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần nắm giữ tại Công ty CDHL, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty sau khi thực hiện chuyển nhượng là 27,27%, Công ty CDHL không còn là Công ty con của Công ty.

Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng nêu trên, toàn bộ số cổ phần còn lại mà Công ty nắm giữ tại Công ty CDHL tiếp tục được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty CDHL, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	9.831.563.562	14.680.934.077
BQL DA Đầu Tư Xây Dựng Các Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp	16.517.812.172	-
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.782.856.655	31.782.856.655
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	30.190.455.040
Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo	23.835.796.044	23.862.640.343
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta	-	52.000.000.000
Các đối tượng khác	143.360.407.158	128.814.516.008
Tổng	255.518.890.631	281.331.402.123

Trong đó,

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	3.218.607.134	3.126.242.227
--	----------------------	----------------------

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	98.417.933.287	54.448.915.771,00
Công ty TNHH Thương mại Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	23.432.756.814	60.976.620.344
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	26.759.323.519	32.889.014.605
Ông Không Trung Kiên (i)	70.000.000.000	70.000.000.000
Các đối tượng khác	116.848.801.703	82.634.777.399
Tổng	335.458.815.323	300.949.328.119
Trong đó,		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	119.302.286.331	16.883.359.909
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

- (i) Số tiền Công ty thanh toán cho Ông Trần Trung Kiên để thực hiện công tác đền bù và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án nhà ở xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện các thủ tục sang tên các Quyền sử dụng đất này cho Công ty.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	420.570.493.688	(589.966.485)	141.379.353.641	(589.966.485)
- Phải thu người lao động	3.035.576.502	-	22.475.149.713	-
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn	772.921.881	-	750.272.001	-
- Phải thu khác	416.761.995.305	(589.966.485)	118.153.931.927	(589.966.485)
+ Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.432.522.927	-	2.239.006.502	-
+ Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	2.157.207	-	238.234.799	-
+ Các khoản tạm ứng khác	168.424.527.637	-	58.411.358.950	-
+ Công ty TNHH TM Đầu tư Phát triển Delta (i)	181.500.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	34.950.014.538	-	-	-
+ Chi hộ các đơn vị	6.822.831.461	-	-	-
+ Tiền kinh doanh chứng khoán	18.719.675.475	-	-	-
+ Các khoản khác	4.910.266.060	(589.966.485)	7.265.331.676	(589.966.485)
b) Dài hạn	207.059.868.909	-	858.974.571	-
- Ký cược ký quỹ dài hạn	8.259.868.909	-	680.762.010	-
- Phải thu khác	198.800.000.000	-	178.212.561	-
+ Công ty TNHH TM Đầu tư Phát triển Delta (i)	198.800.000.000	-	-	-
+ Các khoản khác	-	-	178.212.561	-
Tổng	627.630.362.597	(589.966.485)	142.238.328.212	(589.966.485)
Trong đó,				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	44.774.677.473	-	3.743.300.026	-

- (i) Các khoản phải thu Công ty Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta bao gồm:
- Số tiền còn phải thu với giá trị 180.500.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2026/CNV/CDC-DELTA ngày 29/4/2026. Theo đó, Công ty chuyển nhượng 18.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland với tổng giá trị chuyển nhượng là 190.000.000.000 VND.
 - Số tiền phải thu với giá trị là 1.000.000.000 VND theo Hợp đồng ủy quyền 02.07.2025/HDTDTDC-DELTA ngày 02/7/2025. Theo đó, Công ty ủy quyền cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta thực hiện các hoạt động nhận chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Hải Phòng và thành phố Hồ Chí Minh.
 - Công ty CP Chương Dương (CDC) cùng Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư sản xuất rửa cát biển khử mặn chất lượng cao cho giai đoạn 1 tại Việt Nam (BCC) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2026/BCC-CDC-DELTA ngày 17/06/2026, với tổng mức đầu tư là 250 tỷ đồng (hai trăm năm mươi tỷ đồng), trong đó CDC sẽ cam kết góp vốn với tỷ lệ 80% tương ứng số tiền là 200 tỷ đồng (hai trăm tỷ đồng). Dự án đầu tư được chấp thuận tại Nghị Quyết số 65/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 06 năm 2026.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

	30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng		66,452,437,582	32,192,859,321	(34,189,178,261)		63,360,370,025	32,263,259,321	(31,097,110,704)
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 3 năm	3,672,110,532	-	(3,672,110,532)	Trên 3 năm	3,845,755,611	-	(3,845,755,611)
Các đối tượng khác	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	62,780,327,050	32,192,859,321	(30,517,067,729)	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59,514,614,414	32,263,259,321	(27,251,355,093)
Trả trước cho người bán		314,774,433	-	(314,774,433)		314,774,433	-	(314,774,433)
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	314,774,433	-	(314,774,433)	Trên 3 năm	314,774,433	-	(314,774,433)
Phải thu khác		589,966,485	-	(589,966,485)		589,966,485	-	(589,966,485)
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	589,966,485	-	(589,966,485)	Trên 3 năm	589,966,485	-	(589,966,485)
Tổng		67,357,178,500	32,192,859,321	(35,093,919,179)		64,265,110,943	32,263,259,321	(32,001,851,622)

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	624.259.909.136	-	590.010.879.709	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	72.700.280.254	-	72.700.280.254	-
Hàng hóa	63.187.296.361	-	63.186.201.961	-
Tổng	760.147.485.751	-	725.897.361.924	-

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

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	497.289.672.008	-	488.727.049.425	-
Các công trình khác	126.970.237.128	-	101.283.830.284	-
Tổng	624.259.909.136	-	590.010.879.709	-

- (i) Dự án Khu nhà ở xã Bà Điểm (xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh) được chấp thuận theo Thông báo số 82/TB-UBND ngày 13/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại. Tại ngày Báo cáo, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.
- (ii) Thành phẩm bất động sản bao gồm các căn hộ thuộc Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home tại phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3,368,152	302,391,667
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3,368,152	216,041,661
Chi phí trả trước khác	-	86,350,006
b) Dài hạn	1,140,790,850	647,504,255
Chi phí sửa chữa văn phòng	244,177,248	642,596,824
Chi phí trả trước khác	896,613,602	4,907,431
Tổng	1,144,159,002	949,895,922

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2026
Phải nộp	9.874.288.617	78.202.416.537	79.017.945.959	9.058.759.195
Thuế giá trị gia tăng	272.902.891	70.988.825.459	68.876.351.021	2.385.377.329
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.624.879.296	4.163.803.073	7.482.074.876	5.306.607.493
Thuế thu nhập cá nhân	955.673.261	2.153.848.069	2.146.479.126	963.042.204
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	790.991.164	408.092.164	382.899.000
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20.833.169	-	-	20.833.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	104.948.772	104.948.772	-
Phải thu	3.494.344.174	3.494.344.174	-	-
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	3.319.081.966	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	175.262.208	175.262.208	-	-

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.831.265.911	4.204.708.859	12.916.555.580	958.332.102	21.910.862.452
Tăng trong năm	-	-	-	151.800.000	151.800.000
Mua trong năm	-	-	-	151.800.000	151.800.000
Giảm trong năm	-	-	498.107.575	-	498.107.575
Thanh lý, nhượng bán	-	-	498.107.575	-	498.107.575
Số dư tại ngày 30/6/2026	3.831.265.911	4.204.708.859	12.418.448.005	1.110.132.102	21.564.554.877
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	2.134.961.921	4.047.255.108	8.570.800.572	791.419.444	15.544.437.045
Tăng trong năm	186.438.012	8.492.502	670.184.880	48.664.459	913.779.853
Khấu hao trong năm	186.438.012	8.492.502	670.184.880	48.664.459	913.779.853
Giảm trong năm	-	-	524.342.143	-	524.342.143
Số dư tại ngày 30/6/2026	2.321.399.933	4.055.747.610	8.716.643.309	840.083.903	15.933.874.755
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	1.696.303.990	157.453.751	4.345.755.008	166.912.658	6.366.425.407
Tại ngày 30/6/2026	1.509.865.978	148.961.249	3.701.804.696	270.048.199	5.630.680.122

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026: 6.007.710.959 VND (tại ngày 01/01/2026: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 260.414.579 VND (tại ngày 01/01/2026: 277.722.684 VND).

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-
Tăng trong năm	3.148.148.148	3.148.148.148
Thuê tài chính trong năm	3.148.148.148	3.148.148.148
Số dư tại ngày 30/6/2026	3.148.148.148	3.148.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-
Tăng trong năm	341.049.384	341.049.384
Khấu hao trong năm	341.049.384	341.049.384
Số dư tại ngày 30/6/2026	341.049.384	341.049.384
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2026	-	-
Tại ngày 30/6/2026	2.807.098.764	2.807.098.764

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/06/2026
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)				
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
Giá trị hao mòn lũy kế	30.015.472.177	1.216.472.394	(124.292.004)	31.107.652.567
Nhà và quyền sử dụng đất	30.015.472.177	1.216.472.394	(124.292.004)	31.107.652.567
Giá trị còn lại	35.383.547.805	(1.216.450.394)	124.292.004	34.291.389.415
Nhà và quyền sử dụng đất	35.383.547.805	(1.216.450.394)	124.292.004	34.291.389.415

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

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

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong kỳ lần lượt là 6.587.443.806 VND và 1.696.846.385 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 30/6/2026 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 Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/6/2026 (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	4,329,470,382	4,329,470,382	4,329,470,382	4,329,470,382
Dự án ĐT Đường Cao Tốc Gò Dầu đến Tp.Tây Ninh	5,197,347,638	5,197,347,638	-	-
Tổng	39,753,491,630	39,753,491,630	34,556,143,992	34,556,143,992

(i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh), Dự án xây dựng trường trung học cơ sở tại khu vực Chung cư Tân Hương (theo như ban đầu được phê duyệt chủ trương đầu tư) được kiến nghị chuyển đổi sang xây dựng trường mầm non để phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Quý và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2, quận Tân Phú (cũ), thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đầu tư xây dựng Dự án trường học.

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và sản thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).

(ii) Dự án xây dựng đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát (giai đoạn 1, thực hiện từ Gò Dầu đến thành phố Tây Ninh (nay là phường Ninh Thạnh)) theo phương thức đối tác đầu tư (PPP), loại hợp đồng BOT theo chủ trương được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Nghị Quyết số 05/NQ-HĐND ngày 12/02/2026. Tổng mức đầu tư dự kiến là 9.826 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) với thời gian thực hiện dự kiến 3 năm (2026-2028), nguồn thu từ nguồn thu phí sử dụng đường bộ trong thời gian khai thác dự kiến 23 năm (2029-2052)

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Mua sắm	90,624,000	90,624,000
Phần mềm quản trị doanh nghiệp	90,624,000	90,624,000
b) Xây dựng cơ bản	793,678,389	793,678,389
Cải tạo sửa chữa các hạng mục tòa nhà văn phòng	793,678,389	793,678,389
Tổng	884,302,389	884,302,389

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.15 Phải trả người bán

	30/6/2026 (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
a) Ngắn hạn	64.233.664.184	64.233.664.184	73.709.472.941	73.709.472.941
Công ty TNHH TM DV Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	11.762.878.430	11.762.878.430	60.976.620.344	60.976.620.344
Công Ty TNHH SX TM DV Vĩnh Tiến	3.609.461.477	3.609.461.477	-	-
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	3.657.580.934	3.657.580.934	3.657.580.934	3.657.580.934
Cty TNHH Sản Xuất TM XNK Thép Đồng Dương	3.097.881.892	3.097.881.892	3.720.518.340	3.720.518.340
Công Ty Cổ Phần XD Miền Đông Sài Gòn	8.231.487.660	8.231.487.660	-	-
Công Ty CP Xây Dựng Số 5	24.699.592.824	24.699.592.824	-	-
Phải trả người bán khác	9.174.780.967	9.174.780.967	5.354.753.323	5.354.753.323
b) Dài hạn	76.794.361.441	76.794.361.441	51.777.657.145	51.777.657.145
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 XD Miền Đông Sài Gòn	8.020.871.126	8.020.871.126	-	-
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
Phải trả người bán khác	61.860.071.729	61.860.071.729	44.663.629.325	44.663.629.325
Tổng	141.028.025.625	141.028.025.625	125.487.130.086	125.487.130.086
<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>24.145.137.021</i>	<i>24.145.137.021</i>	<i>12.026.432.641</i>	<i>12.026.432.641</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>6.881.007.414</i>	<i>6.881.007.414</i>	<i>5.597.529.733</i>	<i>5.597.529.733</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	296.093.097.499	233.999.025.221
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	1.697.406.380	3.182.299.581
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.784.137.664	5.246.339.509
Tổng Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí Việt Nam	21.462.109.050	31.033.121.897,00
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	136.080.728.337	179.428.209.542
Đối tượng khác	131.068.716.068	15.109.054.692
b) Dài hạn	93.142.202.271	93.577.237.437
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93.142.202.271	93.577.237.437
Tổng	389.235.299.770	327.576.262.658
<i>Trong đó,</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>170.439.042.920</i>	<i>43.474.116.888</i>

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.17 Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	205.016.741.246	128.277.987.272
Trích trước chi phí lãi vay	3.993.587.266	3.637.344.149
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	182.117.377.610	105.621.466.753
Trích trước chi phí khác	-	113.400.000
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	18.905.776.370	18.905.776.370
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. HCM (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	235.016.741.246	158.277.987.272
Trong đó,		
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	6.881.007.414	5.597.529.733

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

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.18 Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	118,635,793,564	24,041,784,623
Kinh phí công đoàn	735,409,764	621,923,604
Bảo hiểm xã hội	1,852,789,621	1,726,539,119
Bảo hiểm y tế	223,949,001	24,600,372
Bảo hiểm thất nghiệp	12,165,271	12,165,271
Phí bảo trì chung cư	1,785,747,785	1,944,022,014
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7,000,000,000	7,000,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	103,150,191,781	8,750,191,781
Phải trả ngắn hạn khác	3,875,540,341	3,962,342,462
b) Dài hạn	20,010,776,571	20,115,956,906
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6,575,441,571	6,680,621,906
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13,435,335,000	13,435,335,000
Tổng	138,646,570,135	44,157,741,529
Trong đó,		
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>		
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>124,062,931,605</i>	<i>32,012,931,605</i>

5.19 Dự phòng phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.387.854.738	8.432.854.738
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8.387.854.738	8.432.854.738
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp thôi việc	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.287.247.780	9.332.247.780

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuế tài chính

	30/6/2026 (VND)				Trong năm (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Chi chú	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Các khoản vay ngắn hạn												
<i>Vay ngắn hạn</i>												
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	(i)	343,480,040,134	343,480,040,134	236,467,650,182	236,817,975,431	343,830,365,383	343,830,365,383		343,830,365,383	343,830,365,383		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II	(ii)	129,546,089,000	129,546,089,000	210,619,624,726	397,590,108,685	316,516,572,959	316,516,572,959		316,516,572,959	316,516,572,959		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	(iii)	10,707,589,794	10,707,589,794	13,926,486,160	8,408,006,130,00	5,189,109,764	5,189,109,764		5,189,109,764	5,189,109,764		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai	(iv)	18,872,619,204	18,872,619,204	18,872,619,204	18,330,923,204	18,330,923,204	18,330,923,204		18,330,923,204	18,330,923,204		
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	(v)	89,200,000,000	89,200,000,000	-	6,050,000,000	95,250,000,000	95,250,000,000		95,250,000,000	95,250,000,000		
Công ty TNHH Chương Dương E&C		-	-	-	5,000,000,000,00	5,000,000,000	5,000,000,000		5,000,000,000	5,000,000,000		
Đối tượng khác	(viii)	-	-	-	56,133,713,376,00	56,133,713,376	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)	7,168,031,855	7,168,031,855	26,271,408.00	10,087,825,949	17,393,282,050	17,393,282,050		17,393,282,050	17,393,282,050		
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	(vii)	343,695,654	343,695,654	-	343,695,654	687,391,308	687,391,308		687,391,308	687,391,308		
Trái phiếu phát hành	(viii)	110,950,000,000	110,950,000,000	110,950,000,000	-	-	-		-	-		
Đối tượng khác		-	-	180,000,000.00	6,170,000,000	5,990,000,000	5,990,000,000		5,990,000,000	5,990,000,000		

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Ghi chú	30/6/2026 (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
b) Vay dài hạn	19,638,560,011	19,638,560,011	60,261,742	233,799,000,000	253,377,298,269	253,377,298,269
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTEP	17,920,081,755	17,920,081,755	60,261,742.00	-	17,859,820,013	17,859,820,013
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	1,718,478,256	1,718,478,256	-	-	1,718,478,256	1,718,478,256
Đối tượng khác	-	-	-	122,849,000,000	122,849,000,000	122,849,000,000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	110,950,000,000	110,950,000,000	110,950,000,000
Tổng	729,906,625,652	729,906,625,652	591,102,913,422	972,217,552,775	1,111,021,265,005	1,111,021,265,005

Trong đó:

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

(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 bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023

Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 26/11/2026

Thời hạn của các khoản vay : không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.

Lãi suất: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Biện pháp bảo đảm : Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm:

- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty;
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;
- Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 58.054.712.329 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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.2 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng	:	20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	:	Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	:	Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay	:	Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm	:	Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai - Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND; - Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/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 vay tiền số 2007/2025/HĐVT/CDC-CDHL ngày 20/7/2025 với Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

Số tiền vay	:	100.000.000.000 VND
Thời hạn cho vay	:	06 tháng
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	:	8%/năm
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Khoản vay không có tài sản đảm bảo

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

- (vi) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016 với Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP:
 - Số tiền vay là : 3.000.000 USD;
 - Thời hạn cấp hạn mức vay : 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
 - Mục đích vay : Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - Lãi suất vay : Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
 - Hình thức đảm bảo tiền vay : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
- (vii) Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000354/HĐCTTC ngày 13/5/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV – Sumi Trust – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (“BSL”)
 - Tài sản thuê : Cần 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 thuê : 48 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 04/6/2029;
 - Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi : Hàng tháng;
 - Lãi suất thuế : Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuê; lãi suất chậm trả là 10%;
 - Giá mua lại : 34.000.000 VND;

Lịch biểu thanh toán khoản nợ thuế tài chính như sau :

Thời hạn	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền		Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền		Trả tiền lãi thuế
	thuế tài chính	thuế tài chính		thuế tài chính	thuế tài chính	
Từ 01 năm trở xuống	867,152,607	179,761,299	687,391,308	883,274,288	687,391,308	195,882,980
Từ 01 năm đến 05 năm	1,619,397,231	158,690,715	1,460,706,516	1,918,452,624	1,718,478,256	199,974,368
Tổng	2,486,549,838	338,452,014	2,148,097,824	2,801,726,912	2,405,869,564	395,857,348

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Mệnh giá trái phiếu phát hành	110,950,000,000	11%/năm	60 tháng	110,950,000,000	11%/năm	60 tháng

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã số trái phiếu	: CDCH2124001					
Ngày phát hành	: 26/11/2021					
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu					
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu					
Khối lượng trái phiếu còn lưu hành tại ngày 30/6/2026	: 1.109.500 trái phiếu					
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản					
Lãi suất cố định	: 11%/năm					
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh					
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành					
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu					
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu					
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đảo tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác					
Điều khoản mua lại trái phiếu	- sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.					
Tài sản đảm bảo	Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;					

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

Theo Nghị quyết số 159/NQ-NSHTP ngày 15/1/2024 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 26/1/2024 lên ngày 26/11/2026. Các điều khoản về việc phát hành trái phiếu không thay đổi.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2025	219,887,160,000	14,318,909,600	5,926,734,244	92,213,047,025	332,345,850,869
Lãi trong năm nay	-	-	-	28,218,050,796	28,218,050,796
Tăng vốn trong năm	219,887,160,000	21,988,716,000	-	-	241,875,876,000
Chi phí tăng vốn	-	(563,100,000)	-	-	(563,100,000)
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	87,952,290,000	(14,318,909,600)	-	(73,633,380,400)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1,054,000,000)	(1,054,000,000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	527,726,610,000	21,425,616,000	5,926,734,244	45,743,717,421	600,822,677,665
Số dư tại ngày 01/01/2026	527,726,610,000	21,425,616,000	5,926,734,244	45,743,717,421	600,822,677,665
Tăng trong kỳ	527,726,610,000	-	7,123,000,000	16,290,595,996	551,140,205,996
Lãi trong năm nay	-	-	-	16,290,595,996	16,290,595,996
Tăng vốn trong năm (i)	527,726,610,000	-	-	-	527,726,610,000
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	7,123,000,000	-	7,123,000,000
Giảm trong kỳ	-	(655,650,000)	-	(8,421,000,000)	(9,076,650,000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(1,298,000,000)	(1,298,000,000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	(7,123,000,000)	(7,123,000,000)
Chi phí phát hành tăng vốn	-	(655,650,000)	-	-	(655,650,000)
Số dư tại ngày 30/6/2026	1,055,453,220,000	20,769,966,000	13,049,734,244	53,613,313,417	1,142,886,233,661

(i) Công ty Cổ Phần Chương Dương đã thực hiện thành công của việc phát hành tăng thêm 52.772.661 cổ phiếu ra công chúng tương ứng giá trị là 527.726.610.000 đồng, nâng tổng số vốn đầu tư chủ sở hữu của Công ty là 1.055.453.220.000 đồng theo Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT ngày 16/06/2026 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng. Đồng thời, Công ty cũng gửi báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng tại công văn số

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

237/BC-CDC ngày 16/06/2026 cho Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước. Công ty Cổ Phần Chương Dương đã hoàn thành việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần 20 ngày 01/07/2026.

(ii)

Công ty Cổ Phần Chương Dương thực hiện việc trích lập Quỹ Đầu Tư Phát Triển và Quỹ Khen Thưởng Phúc Lợi từ kết quả kinh doanh năm 2025 được kiểm toán theo Nghị quyết số 53/NQĐHCD ngày 26/05/2026

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Trang	-	30,000,000,000
Ông Phùng Khánh Ly	-	29,687,600,000
Ông Nguyễn Viết Bình	-	26,340,000,000
Các cổ đông khác	1,055,453,220,000	441,699,010,000
Tổng	1,055,453,220,000	527,726,610,000

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	527,726,610,000	219,887,160,000
Vốn góp tăng trong năm	527,726,610,000	307,839,450,000
Vốn góp tại cuối năm	1,055,453,220,000	527,726,610,000

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	105,545,322	52,772,661
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	105,545,322	52,772,661
Cổ phiếu phổ thông	105,545,322	52,772,661
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	105,545,322	52,772,661
Cổ phiếu phổ thông	105,545,322	52,772,661
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	13,049,734,244	5,926,734,244
Tổng	13,049,734,244	5,926,734,244

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2 Năm 2026 VND	Quý 2 Năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	143,894,338,444	179,040,945,896
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,714,194,806	1,297,557,386
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	310,727,038,217	89,474,246,212
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	6,587,443,806	13,372,852,462
Tổng	467,923,015,273	283,185,601,956

Trong đó,

<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>179,860,950,978</i>	<i>53,191,854,887</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 6.587.443.806 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 2 Năm 2026 VND	Quý 2 Năm 2025 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	143,630,456,170	173,721,013,769
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,972,155,950	1,288,120,729
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	284,769,455,357	83,383,704,497
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	1,696,846,385	7,858,093,226
Tổng	436,068,913,862	266,250,932,221

- (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 1.696.846.385 VND.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2 Năm 2026 VND	Quý 2 Năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.090.140.063	3.938.991.456
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	25.490.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	6.000
Tổng	29.580.140.063	3.938.997.456

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 2 Năm 2026	Quý 2 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	27,201,179,664	10,184,494,940
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	257,300
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	86,533,150	1,002,105,322
Chi phí tài chính khác	465,576,808	-
Tổng	27,753,289,622	11,186,857,562

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2 Năm 2026	Quý 2 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6,503,503,002	2,605,702,535
Chi phí đồ dùng văn phòng	193,387,823	215,607,611
Chi phí khấu hao TSCĐ	293,672,553	193,678,209
Thuế phí và lệ phí	96,757,872	97,388,953
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3,021,667,557	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	353,020,255	619,940,039
Chi phí bằng tiền khác	3,951,685,198	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	259,667,524	-
Tổng	14,673,361,784	3,732,317,347

6.6 Lợi nhuận khác

	Quý 2 Năm 2026	Quý 2 Năm 2025
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	11,146,364	32,172,346
Tổng	11,146,364	32,172,346
Chi phí khác		
Các khoản khác	1,179,768,772	23,079,937
Tổng	1,179,768,772	23,079,937
Lợi nhuận khác	(1,168,622,408)	9,092,409

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh, nợ tiềm tàng và các thông tin tài chính khác

a. Sự kiện phát sinh:

Ngày 02/7/2026, Công ty Cổ phần Chương Dương công bố kết quả mua lại trước hạn 909.500 trái phiếu CDCH2124001, tương ứng giá trị mua lại theo mệnh giá là 90.950.000.000 đồng theo Văn bản số 288/CBTT-CDC. Sau giao dịch, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 200.000 trái phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá là 20.000.000.000 đồng. Việc mua lại trái phiếu trước hạn được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025 và được Hội đồng quản trị triển khai theo Nghị quyết số 67/NQ-HĐQT ngày 17/6/2026 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và Nghị quyết số 69/NQ-HĐQT ngày 17/6/2026 về việc thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn.

Ngày 21/7/2026, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Thông báo số 3468/TB-SGDHN về việc điều chỉnh số lượng trái phiếu đăng ký giao dịch đối với mã trái phiếu DCH2124001 sau khi Công ty hoàn tất việc mua lại trái phiếu trước hạn.

b. Thông tin các vụ kiện

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

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

b.2. Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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 TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết
	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám	
10	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	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	4.387.500.000	2.827.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	90.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	60.000.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị - bổ nhiệm ngày 17/09/2025	95.000.000	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Thành viên UBKT	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	105.000.000	30.000.000
Bà Phan Thanh Thảo	Thư ký Hội đồng Quản trị	10.000.000	-
Tổng		570.000.000	240.000.000

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT- bổ nhiệm 12/06/25	695.000.000	-
Tổng		695.000.000	-

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	750.000.000	720.000.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	500.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	650.000.000	600.000.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	360.000.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	375.000.000	385.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	307.500.000	300.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	185.000.000	222.000.000
Ông Võ Văn Giáp	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 28/04/2026)	85.000.000	-
Ông Nguyễn Võ Phi Long	Giám Đốc Tài Chính	210.000.000	-
Tổng		3.122.500.000	2.587.000.000

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25 VND
<u>Bán hàng</u>		179.860.950.978	53.191.854.887
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	16.330.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1.656.737.501,00	1.467.647.453
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	178.186.384.634	51.721.539.411
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	1.498.843,00	2.668.023
<u>Mua hàng</u>		46.658.762.356	1.913.742.649
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	15.844.478.500	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1.926.197.647	1.913.742.649
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	14.796.541.221	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	14.091.544.988	-
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u>		-	-
<u>Giao dịch thu - chi hộ, và các giao dịch khác</u>		139.174.461.807	388.893.450
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Nhận ký quỹ, ký cược, chi hộ	204.109.760	258.893.450
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Nhận tiền hỗ trợ tài chính	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Thu, chi hộ	50.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Thu, chi hộ	66.000.000	-
Ông Nguyễn Võ Phi Long	Tạm ứng	2.824.125.259	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	34.980.014.538	20.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Thu, chi hộ	1.050.212.250	-
<u>Giao dịch thanh toán nợ gốc vay</u>		6.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		6.050.000.000	-

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

c. Số dư với các bên liên quan

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Bên liên quan	VND	VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>	3,218,607,134	3,202,633,861
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	3,195,369,436	3,195,369,436
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	23,237,698	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	-	7,264,425
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	119,302,286,331	62,397,551,993
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	6,477,353,044	6,477,353,044
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	112,824,933,287	55,920,198,949
<u>Phải thu ngắn hạn khác</u>	44,774,677,473	6,079,344,252
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	424,540,400	2,110,591,226
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	1,877,000,000	827,000,000
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	37,110,605,764	2,110,591,226
Ông Nguyễn Võ Phi Long	2,824,125,259	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	1,507,244,250	-
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	170,439,042,920	179,428,209,542
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	170,439,042,920	179,428,209,542
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	24,145,137,021	160,610,992,122
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	12,624,819,512	108,229,415,734
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	4,646,686,539	49,173,337,685
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	1,152,787,417	905,852,223
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936,553	936,553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	5,368,449,651	1,949,992,578
Công ty Cổ phần Thập Nam Việt	351,457,349	351,457,349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>	6,881,007,414	4,644,199,194
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	2,236,808,220	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4,644,199,194	4,644,199,194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>	89,200,000,000	95,250,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	89,200,000,000	95,250,000,000
<u>Phải trả khác</u>	124,062,931,605	32,012,931,605
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	116,585,526,781	24,535,526,781
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	477,404,824	477,404,824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7,000,000,000	7,000,000,000

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp và các Thuyết minh có liên quan 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 VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh có liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 do Công ty lập.

Một số khoản mục đã được trình bày lại để phù hợp với hướng dẫn của Thông tư 99 như sau:

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp (tóm lược)

Khoản mục	01/01/2026	01/01/2026	Chênh lệch	Ghi
	Đã trình bày VND	Trình bày lại VND		
Đầu tư tài chính ngắn hạn	405.727.001.934	447.634.001.934	41.907.000.000	(i)
+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	405.001.681.709	446.908.681.709	41.907.000.000	(i)
Các khoản phải thu ngắn hạn	733.565.232.261	691.658.232.261	(41.907.000.000)	(i)
+ Phải thu về cho vay ngắn hạn	41.907.000.000	-	(41.907.000.000)	(i)

- (i) Phân loại lại số dư các khoản phải thu về cho vay về khoản mục “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn” theo hướng dẫn của Thông tư 99.

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026
Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng