

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Trụ sở : 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tel : (028) 3 836 7734 - Fax : (028) 3 836 0582

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 43

TAI NGÀY 31/03/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.800.375.554.981	1.606.697.004.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	318.206.200.152	23.693.652.340
Tiền	111		96.510.577.583	12.743.652.340
Các khoản tương đương tiền	112		221.695.622.569	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	209.719.100.225	368.964.722.794
Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(189.059.630)	(189.059.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		209.000.000.000	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		880.352.061.097	865.338.817.827
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	244.726.632.319	218.765.602.312
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	465.038.511.997	427.013.317.539
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	56.352.000.000	56.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	147.481.772.897	198.130.107.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(33.320.627.479)	(34.995.980.387)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	379.233.155.151	337.990.318.787
Hàng tồn kho	141		379.233.155.151	337.990.318.787
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.865.038.356	10.709.492.929
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	460.565.688	1.018.273.240
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	8.461.671.130	6.108.598.832
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	3.942.801.538	3.582.620.857

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31/03/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.719.322.499.947	1.549.513.931.564
I. Nợ ngắn hạn	310		1.234.127.431.303	1.176.618.475.106
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	132.736.793.784	100.117.710.850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	38.053.578.454	47.173.792.583
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	12.100.075.219	10.627.213.331
Phải trả người lao động	314		4.283.009.331	6.012.111.733
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	135.006.635.194	124.137.400.905
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.344.692.510	7.881.241.771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	14.927.447.231	17.670.023.242
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	876.482.410.295	851.391.691.406
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	8.451.085.432	8.451.085.432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.741.703.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		485.195.068.644	372.895.456.458
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	49.750.144.206	52.004.581.301
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	96.734.146.316	96.656.710.279
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.774.540.064	6.742.356.832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	299.069.833.246	184.170.857.773
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.11	1.814.344.043	2.268.889.504
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	899.393.042	899.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		458.339.216.986	456.518.640.345
I. Vốn chủ sở hữu	410		458.339.216.986	456.518.640.345
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	7.122.974.468	7.122.974.468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	84.678.333.618	82.882.826.813
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		82.882.826.813	58.835.288.391
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.795.506.805	24.047.538.422
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	132.331.839.300	132.306.769.464
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.177.661.716.933	2.006.032.571.909

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Kiều

Kế Toán Trưởng



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Thị Tuyết Mít

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám Đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 31/03/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 1.2025 (VND)	Năm trước Quý 1.2024 (VND)	Năm nay Lũy kế đến 31/03/2025 (VND)	Năm trước Lũy kế đến 31/03/2024 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	256.850.514.752	214.046.516.191	256.850.514.752	214.046.516.191
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		256.850.514.752	214.046.516.191	256.850.514.752	214.046.516.191
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	242.915.013.513	200.378.669.396	242.915.013.513	200.378.669.396
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.935.501.239	13.667.846.795	13.935.501.239	13.667.846.795
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	4.473.683.939	2.839.277.945	4.473.683.939	2.839.277.945
Chi phí tài chính	22	VI.04	11.037.646.424	7.199.501.199	11.037.646.424	7.199.501.199
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.987.646.424	7.199.501.199	10.987.646.424	7.199.501.199
Phản lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		74.747.528	-	74.747.528	-
Chi phí bán hàng	25		-	487.703.680	-	487.703.680
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4.745.004.045	7.356.231.557	4.745.004.045	7.356.231.557
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		2.701.282.237	1.463.688.304	2.701.282.237	1.463.688.304
Thu nhập khác	31		110.270.963	118.505.052	110.270.963	118.505.052
Chi phí khác	32		337.070.203	54.110.632	337.070.203	54.110.632
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(226.799.240)	64.394.420	(226.799.240)	64.394.420
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.474.482.997	1.528.082.724	2.474.482.997	1.528.082.724
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	1.108.451.817	914.108.116	1.108.451.817	914.108.116
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.05	(454.545.461)	(136.773.989)	(454.545.461)	(136.773.989)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		1.820.576.641	750.748.597	1.820.576.641	750.748.597
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.795.506.805	946.629.677	1.795.506.805	946.629.677
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		25.069.836	(195.881.080)	25.069.836	(195.881.080)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		82	43	82	43
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		82	43	82	43

Lập báo cáo

Kế toán trưởng

Tp. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám Đốc



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Thị Tuyết Mai

Lập báo cáo
Lao Thị Thanh Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	2.474.482.997	1.528.082.724
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.468.915.879	2.492.841.503
- Các khoản dự phòng	03	(1.675.352.908)	(29.145.000)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	104.273.121	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.473.683.939)	(2.839.273.197)
- Chi phí lãi vay	06	10.987.646.424	7.199.501.199
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.886.281.574	8.352.007.229
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(119.890.830.239)	57.725.770.886
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(44.674.053.338)	(43.578.684.058)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(334.504.017.723)	(56.055.255.406)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(163.812.750)	467.224.986
- Tiền lãi vay đã trả	14	(7.842.943.086)	(13.126.709.196)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.656.229.953)	(3.489.164.560)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.021.450.000)	(471.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(501.867.055.515)	(50.175.810.119)
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	(369.000.000)	(337.789.001)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(108.500.000.000)	(25.001.108.668)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	328.289.140.311	28.006.432.877
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(4.471.627.054)	3.391.293.252
Mất quyền kiểm soát công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con mất quyền kiểm soát)			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	214.948.513.257	6.058.828.460

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	1.366.358.635.738	307.509.623.332
Tiền trả nợ gốc vay	34	(784.927.545.668)	(305.167.956.203)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(269.325.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	581.431.090.070	2.072.342.129
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	294.512.547.812	(42.044.639.530)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	23.693.652.340	121.234.285.956
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	318.206.200.152	79.189.646.426

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Thị Tuyết Mít

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám Đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

Tại ngày 31/03/2025, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bé tông Xây lắp Chương Dương	Thi công xây dựng	Áp Chiểu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/03/2025 của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất,

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	2.911.821.756	2.667.865.931
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	93.598.755.827	10.075.786.409
Các khoản tương đương tiền (i)	221.695.622.569	10.950.000.000
Tổng	318.206.200.152	23.693.652.340

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	209.000.000.000	209.000.000.000	368.245.622.569	368.245.622.569
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	209.000.000.000	209.000.000.000	368.245.622.569	368.245.622.569
Tổng	209.000.000.000	209.000.000.000	368.245.622.569	368.245.622.569

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất áp dụng là 2.8% - 4%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	908.159.855		(189.059.630)	908.159.855		(189.059.630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	(i)	-	673.329.125	(i)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)
Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)
Tổng	908.159.855		(189.059.630)	908.159.855		(189.059.630)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/03/2025.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên kết

	31/3/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Tỷ lệ		Giá trị đánh giá		Giá trị đánh giá		Giá trị đánh giá	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết			76.500.000.000		71.922.035.804		76.500.000.000	71.847.288.275
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	44,50%	44,50%	71.000.000.000	(i)	71.457.383.749		71.000.000.000	71.062.132.341
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(i)	464.652.055		4.200.000.000	785.155.934
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	40,86%	40,86%	1.300.000.000	(i)	-	(i)	1.300.000.000	-
Tổng			76.500.000.000		71.922.035.804		76.500.000.000	71.847.288.275

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/03/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (ii) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (“Công ty 525”) giảm từ 71,08% xuống 44,50% do Công ty không thực hiện mua cổ phần trong đợt chào bán để tăng vốn điều lệ của Công ty 525, theo Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT ngày 21/5/2024 của Hội đồng Quản trị. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản đầu tư này được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết.
- (iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (“Công ty Thương mại Chương Dương”) được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần nắm giữ tương ứng với 49% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương theo Nghị quyết số 178/NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 của Hội đồng Quản trị.
- Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	23.091.418.874	30.419.967.313
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.810.723.085	32.210.723.085
Các đối tượng khác	189.824.490.360	156.134.911.914
Tổng	244.726.632.319	218.765.602.312
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>98.171.659</i>	<i>93.500.000</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	465.038.511.997	427.013.317.539
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	274.169.500.000	274.169.500.000
Các đối tượng khác	190.869.011.997	152.843.817.539
b) Dài hạn	117.882.500.000	138.856.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	117.882.500.000	138.856.500.000
Tổng	582.921.011.997	565.869.817.539
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>1.064.234.826</i>	<i>1.064.234.826</i>

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	56.352.000.000	56.352.000.000
Tổng	56.352.000.000	56.352.000.000

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay với thời gian cho vay là 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm – 11%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.6 Phải thu khác

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	147.481.772.897	(4.721.092.823)	198.130.107.000	(4.721.092.823)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.850.961.746	-	10.280.983.446	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	11.750.000.000	-	11.750.000.000	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	693.284.297	-	214.355.982	-
Tạm ứng	64.808.723.421	(2.522.778.515)	39.237.565.867	(2.522.778.515)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	578.272.000	-	327.272.000	-
Tạm ứng kinh phí cho Dự án (i)	58.800.531.433	-	110.320.836.286	-
Các khoản khác	-	(2.198.314.308)	25.999.093.419	(2.198.314.308)
b) Dài hạn	17.639.658.000	-	17.639.658.000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	239.658.000	-	239.658.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	17.400.000.000	-	17.400.000.000	-
Tổng	165.121.430.897	(4.721.092.823)	215.769.765.000	(4.721.092.823)
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>2.478.789.026</i>	<i>-</i>	<i>2.592.242.026</i>	<i>-</i>

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

5.7 Nợ xấu

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

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	29.618.786.369	4.653.908.892	31.294.139.277	4.653.908.892
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	2.198.314.308	-	2.198.314.308	-
Phải thu về cho vay	-	-	3.634.657.179	-
Trả trước cho người bán	3.634.657.179	-	3.634.657.179	-
Tổng	37.974.536.371	4.653.908.892	43.284.546.458	4.653.908.892

5.8 Hàng tồn kho

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.757.232.586	-	582.203.644	-
Công cụ, dụng cụ	742.144.836	-	31.472.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	371.166.964.392	-	336.397.263.587	-
Hàng hóa	5.566.813.337	-	979.378.721	-
Tổng	379.233.155.151	-	337.990.318.787	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	172.496.751.447	-	163.795.884.803	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn GĐ2	6.591.937.718	-	-	-
Các công trình khác	192.078.275.227	-	172.601.378.784	-
Tổng	371.166.964.392	-	336.397.263.587	-

- (i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.
- (ii) Trong Quý 1 năm 2025, có 7,375,121,524 VND chi phí lãi vay và 1,258,671,150 VND lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.
- (iii) Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, sau đó đó được điều chỉnh theo Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Quy mô của Dự án bao gồm 1.205 căn hộ trên tổng diện tích khu đất là 26.340,8 m². Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo hợp nhất quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho các căn hộ của Dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.9 Chi phí trả trước

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	460.565.688	1.018.273.240
Chi phí vật tư, thiết bị, sửa chữa	222.348.592	1.018.273.240
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	238.217.096	-
b) Dài hạn	1.779.079.990	1.074.057.488
Chi phí công cụ dụng cụ	1.259.278.525	265.575.822
Chi phí trả trước dài hạn khác	519.801.465	808.481.666
Tổng	2.239.645.678	2.092.330.728

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2025
Phải nộp	10.627.213.331	6.751.264.868	5.278.402.980	12.100.075.219
Thuế giá trị gia tăng	5.626.861.602	5.385.815.825	4.509.654.134	6.503.023.293
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.828.884.511	1.108.451.816	-	4.937.336.327
Thuế thu nhập cá nhân	1.149.134.049	206.305.473	718.057.092	637.382.430
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22.333.169	43.751.377	43.751.377	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.940.377	6.940.377	-
Phải thu	3.582.620.857	-	-	3.942.801.538
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	-	-	3.523.861.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891	-	-	63.621.638
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	-	117.318.029
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	13.770.687.911	9.206.314.955	13.772.165.489	821.532.101	37.570.700.456
Tăng trong năm	-	283.902.684	-	114.500.000	398.402.684
Mua trong năm	-	283.902.684	-	114.500.000	398.402.684
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/3/2025	13.770.687.911	9.490.217.639	13.772.165.489	936.032.101	37.969.103.140
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	7.560.551.177	8.904.480.708	8.100.656.016	715.845.751	25.281.533.652
Tăng trong năm	223.545.510	19.438.176	335.092.440	17.611.364	595.687.490
Khấu hao trong năm	223.545.510	19.438.176	335.092.440	17.611.364	595.687.490
Số dư tại ngày 31/3/2025	7.784.096.687	8.923.918.884	8.435.748.456	733.457.115	25.877.221.142
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	6.210.136.734	301.834.247	5.671.509.473	105.686.350	12.289.166.804
Tại ngày 31/3/2025	5.986.591.224	566.298.755	5.336.417.033	202.574.986	12.091.881.998

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2025: 8.535.260.657 VND (tại ngày 01/01/2025: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/03/2025 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 473.762.216 VND).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/03/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	65.399.041.982	-	-	65.399.041.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.041.982	-	-	65.399.041.982
Giá trị hao mòn lũy kế	28.161.445.646	1.881.069.106	-	30.042.514.752
Nhà và quyền sử dụng đất	28.161.445.646	1.881.069.106	-	30.042.514.752
Giá trị còn lại	37.237.596.336	(1.881.069.106)	-	35.356.527.230
Nhà và quyền sử dụng đất	37.237.596.336	(1.881.069.106)	-	35.356.527.230

- (i) Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; tòa nhà văn phòng và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

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

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610
Dự án Chương Dương Home (ii)	89.776.591.821	89.776.591.821	89.553.413.220	89.553.413.220
Tổng	120.003.265.431	120.003.265.431	119.780.086.830	119.780.086.830

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

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

- (ii) Chi phí dở dang của Dự án Chương Dương Home tương ứng với diện tích nhà ở xã hội Công ty đang cho thuê với thời hạn là 5 năm, theo Luật Nhà ở năm 2014.

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

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	520.589.499	520.589.499
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	520.589.499	520.589.499
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.814.344.043	2.268.889.504
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.814.344.043	2.268.889.504
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.15 Phải trả người bán

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	132.736.793.784	132.736.793.784	100.117.710.850	100.117.710.850
Đối tượng khác	132.736.793.784	132.736.793.784	100.117.710.850	100.117.710.850
b) Dài hạn	49.750.144.206	49.750.144.206	52.004.581.301	52.004.581.301
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	16.757.859.513	16.757.859.513	16.618.288.648	16.618.288.648
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.990.328.846	1.990.328.846	1.990.328.846	1.990.328.846
Đối tượng khác	31.001.955.847	31.001.955.847	33.395.963.807	33.395.963.807
Tổng	182.486.937.990	182.486.937.990	152.122.292.151	152.122.292.151
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>10.086.000.469</i>	<i>10.086.000.469</i>	<i>12.113.725.786</i>	<i>12.113.725.786</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	38.053.578.454	47.173.792.583
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	556.241.872	1.143.231.248
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức		10.793.009.100
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	6.590.834.897	6.590.834.897
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	1.160.734.683	3.632.144.633
Đối tượng khác	29.745.767.002	25.014.572.705
b) Dài hạn	96.734.146.316	96.656.710.279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96.734.146.316	96.656.710.279
Tổng	134.787.724.770	143.830.502.862

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.17 Chi phí phải trả

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	135.006.635.194	124.137.400.905
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	7.402.766.834	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	101.607.475.820	74.978.434.147
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	25.996.392.540	25.996.392.540
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	18.904.510.722
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	165.006.635.194	154.137.400.905

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

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

5.18 Phải trả khác

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	14.927.447.231	17.670.023.242
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	323.465.045
Kinh phí công đoàn	789.970.390	869.597.410
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	3.013.992.724	1.945.880.441
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	161.600.000	130.500.000
Phí bảo trì chung cư	2.352.468.209	2.425.143.142
Phải trả ngắn hạn khác	8.609.415.908	11.975.437.204
b) Dài hạn	6.774.540.064	6.742.356.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.731.340.064	6.742.356.832
Phải trả dài hạn khác	43.200.000	-
Tổng	21.701.987.295	24.412.380.074

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.19 Dự phòng phải trả

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.451.085.432	8.451.085.432
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	8.432.854.738
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	18.230.694	18.230.694
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.350.478.474	9.350.478.474

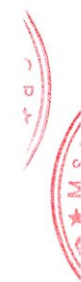
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	31/3/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	867.882.196.363	867.882.196.363	228.833.921.125	203.263.202.236	842.311.477.474	842.311.477.474
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	349.956.987.411	349.956.987.411	97.812.462.801	48.287.667.288	300.432.191.898	300.432.191.898
	323.185.352.775	323.185.352.775	116.071.377.886	105.760.548.575	312.874.523.464	312.874.523.464
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iii)	20.169.276.410	20.169.276.410	11.346.160.091	9.913.331.659	18.736.447.978	18.736.447.978
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (viii)	4.426.866.391	4.426.866.391	2.603.920.347	2.349.654.714	4.172.600.758	4.172.600.758
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	-	-	1.000.000.000	35.100.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (vi)	163.248.713.376	163.248.713.376		1.852.000.000	165.100.713.376	165.100.713.376
Đối tượng khác	6.895.000.000	6.895.000.000			6.895.000.000	6.895.000.000
<i>Vay ngắn hạn (trung trước chuyển sang)</i>	867.882.196.363	867.882.196.363	228.833.921.125	203.263.202.236	842.311.477.474	842.311.477.474
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	8.600.213.932	8.600.213.932	-	480.000.000	9.080.213.932	9.080.213.932
	6.920.213.932	6.920.213.932			6.920.213.932	6.920.213.932
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (vi)	1.680.000.000	1.680.000.000		480.000.000,00	2.160.000.000	2.160.000.000
Tổng	876.482.410.295	876.482.410.295	228.833.921.125	203.743.202.236	851.391.691.406	851.391.691.406



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Dài hạn

	31/3/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	27.680.857.773	27.680.857.773			27.680.857.773	27.680.857.773
Trái phiếu phát hành (iv)	110.950.000.000	110.950.000.000			110.950.000.000	110.950.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (vi)	45.540.000.000	45.540.000.000			45.540.000.000	45.540.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	114.898.975.473	114.898.975.473	114.898.975.473		-	-
Tổng	299.069.833.246	299.069.833.246	114.898.975.473	-	184.170.857.773	184.170.857.773
Trong đó:						
Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	34.601.071.705	34.601.071.705			68.701.071.705	68.701.071.705

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng	: 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 30/11/2025
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
Lãi suất:	: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
Biện pháp bảo đảm	: - Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm: - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty; - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; - Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 85.000.000.000 VND; - Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

Hạn mức tín dụng	: 450.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 350.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.
Thời hạn cấp hạn mức	: Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 10/10/2025
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 – 2025
Lãi suất:	: Quy định theo từng lần nhận nợ
Biện pháp bảo đảm	: Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II: - Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 138.000.000.000 VND. - Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 20240026/CTD/KHBB ngày 07/6/2024 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (“Vietcombank Đồng Đăng Nai”):

Hạn mức tín dụng	: 25.000.000.000 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 6 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 25.000.000.000 VND; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

Trái phiếu phát hành	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Gía trị	Lãi suất	Gía trị	Lãi suất
	Kỳ hạn			
	110.950.000.000	11%	111.950.000.000	11%
		60 tháng		36 tháng

Trái phiếu phát hành

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu	: CDCH2124001
Ngày phát hành	: 26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2024	: 1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	: 11%/năm
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	: - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND; - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đất cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(v) Hợp đồng vay tiền số 2210/2024/HĐVT/CDC-CDT ngày 22/10/2024 với Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương

Số tiền vay : 40.000.000.000 VND

Thời hạn cho vay : 12 tháng

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

Lãi suất vay : Lãi suất tiền gửi VND có kỳ hạn 06 tháng lĩnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ của Ngân hàng TMCP An Bình + Biên độ 3%/năm, lãi được trả định kỳ hàng quý

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

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

Số tiền vay là : 3.000.000 USD;

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

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

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

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

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2024 : 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD;

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

Hạn mức vay : 10.000.000.000 VND

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

Thời hạn vay : 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022 đến hết ngày 25/01/2023 và được gia hạn đến 15/03/2024

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(vi) Theo Nghị quyết số 106/NQ-HĐQT ngày 10/6/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty được chấp thuận chủ trương huy động vốn thông qua cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác. Chi tiết các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Đối tượng cho vay	Tại ngày 31/03/2025		Nợ dài hạn	Nợ dài hạn	Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất	Thời gian	Tài sản	Mục đích
	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn							
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	15.384.713.376	-	-	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Lê Minh Đức	17.072.000.000	-	-	-	- Số 02/2024/HĐVV/CDC-LMD ngày 21/6/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	14.840.000.000	-	-	-	- Số 11/2024/CDC-NTD ngày 26/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		Bổ sung
Ông Không Trung Kiên	16.296.000.000	-	-	-	- Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		vốn lưu
Ông Nguyễn Chí Tùng	15.640.000.000	-	-	-	- Số 07/2024/CDC-NCT ngày 26/8/2024	8,6%/năm	12 tháng		động ngắn
Bà Tô Thị Thủy	17.460.000.000	-	-	-	- Số 01/2024/HĐVV/CDC-TTT ngày 17/4/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,8%/năm	12 tháng	Không có	hạn; chi
Ông Hoàng Anh Tuấn	15.640.000.000	-	-	-	- Số 06/2024/CDC-HAT ngày 21/8/2024	8,6%/năm	12 tháng	tài sản	phí triển
Ông Nguyễn Tôn Văn Học	15.340.000.000	-	-	-	- Số 12/2024/CDC-NTVH ngày 30/9/2024	8,6%/năm	12 tháng	đảm bảo	khai thực
Ông Trần Đức Anh	19.280.000.000	-	-	-	- Số 05/2024/CDC-TĐA ngày 15/8/2024 và số 10/2024/CDC-NHN-DA ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng	hiện dự án	và đầu tư
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	16.296.000.000	-	-	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-ĐVS ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng	dài hạn	khác
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	600.000.000	14.980.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024		8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	-	540.000.000	15.280.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024		8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ	-	540.000.000	15.280.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024		8,6%/năm	60 tháng		
Tổng	163.248.713.376	1.680.000.000	45.540.000.000						

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	7.929.219.555	68.328.481.136	27.850.708.628	338.314.478.919
Lãi trong năm trước			-	24.047.538.422	(722.035.756)	23.325.502.666
Chia cổ tức	-	-	-	-	(407.338.200)	(407.338.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.007.000.000)	-	(1.007.000.000)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	-	(806.245.087)	(8.585.351.690)	(24.414.565.208)	(33.806.161.985)
Cổ Đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Điều chỉnh khác				99.158.945		99.158.945
Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Số dư tại ngày 01/01/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Lãi trong năm nay				1.795.506.805	25.069.836	1.820.576.641
Số dư tại ngày 31/3/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	84.678.333.618	132.331.839.300	458.339.216.986

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

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

	Tại ngày 31/3/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	5.226.687	23,77%	52.266.870.000	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Ông Trịnh Duy Minh	822.853	3,74%	8.228.530.000	1.198.553	5,45%	11.985.530.000
Các cổ đông khác	15.939.176	72,49%	159.391.760.000	15.563.476	70,78%	155.634.760.000
Tổng	21.988.716	100,00%	219.887.160.000	21.988.716	100,00%	219.887.160.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/03/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.122.974.468
Tổng	7.122.974.468	7.122.974.468

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	46.585.685.503	80.993.521.443
Doanh thu bán hàng hóa	193.370.998.071	117.503.680.716
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	10.040.009.865	3.314.428.859
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.853.821.313	12.234.885.173
Tổng	256.850.514.752	214.046.516.191
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>4.997.314</i>	<i>481.929.089</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	41.512.955.656	59.586.813.153
Giá vốn bán hàng hóa	193.094.942.204	129.874.222.052
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	1.460.057.962	2.982.985.973
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.847.057.691	7.934.648.218
Tổng	242.915.013.513	200.378.669.396
<i>Trong đó,</i>		
<i>Giá vốn hàng bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>6.204.111.748</i>	<i>8.887.054.073</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.473.683.939	2.839.277.945
Tổng	4.473.683.939	2.839.277.945
Trong đó,		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</i>	-	2.630.300.635
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10.987.646.424	7.199.501.199
Chi phí tài chính khác	50.000.000	-
Tổng	11.037.646.424	7.199.501.199
Trong đó,		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	270.106.000	477.511.000

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.795.506.805	946.629.677
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	1.795.506.805	946.629.677
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	82	43

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.795.506.805	946.629.677
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	1.795.506.805	946.629.677
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	82	43

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được xác nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**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	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	1.745.960.000	1.329.695.000

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	45.000.000	10.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	15.000.000	15.000.000
Tổng		180.000.000	115.000.000

Tiền lương của Ban điều hành Công ty

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	360.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	108.000.000	107.143.000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	300.000.000	256.086.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	148.913.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	190.000.000	132.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	150.000.000	
Ông Võ Văn Giáp	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ	166.960.000	160.125.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	111.000.000	110.428.000
Tổng		1.565.960.000	1.214.695.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<u>Mua hàng</u>			6.204.111.748	8.887.054.073
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Hàng hóa, dịch vụ		943.815.577
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Hàng hóa, dịch vụ	6.204.111.748	7.943.238.496
<u>Bán hàng</u>			4.997.314	481.929.089
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Hàng hóa, dịch vụ		480.883.045
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Hàng hóa, dịch vụ	4.997.314	1.046.044
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền gốc chi cho vay</u>			35.100.000.000	5.650.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)		35.100.000.000	5.650.000.000
<u>Giao dịch nhận tiền gốc đi vay</u>			1.000.000.000	39.750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)		1.000.000.000	39.750.000.000
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			-	2.630.300.635
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Cổ tức		1.001.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Lãi cho vay		1.629.138.835
<u>Chi phí tài chính</u>			270.106.000	477.511.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Lãi vay	270.106.000	477.511.000
<u>Giao dịch khác</u>			-	120.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	Các khoản khác		30.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	Các khoản khác		90.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>		98.171.659	93.500.000
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	93.500.000	93.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	4.671.659	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		1.064.234.826	1.064.234.826
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1.064.234.826	1.064.234.826
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>		2.478.789.026	2.592.242.026
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1.447.627.226	1.561.080.226
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>		10.086.000.469	12.113.725.786
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	10.085.063.916	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	Công ty liên kết	0	351.457.349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>		4.644.199.194	4.644.199.194
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>		34.601.071.705	68.701.071.705
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	34.601.071.705	34.601.071.705
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	-	34.100.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

7.3 Báo cáo bộ phận

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

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	193.370.998.071	6.853.821.313	46.585.685.503	10.040.009.865	256.850.514.752
Giá vốn	-193.094.942.204	-6.847.057.691	-41.512.955.656	-1.460.057.962	(242.915.013.513)
Lợi nhuận gộp	276.055.867	6.763.622	5.072.729.847	8.579.951.903	13.935.501.239
Chi phí không phân bổ					(4.971.803.285)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					8.963.697.954
Thu nhập tài chính					4.473.683.939
Chi phí tài chính					(11.037.646.424)
Lỗ từ công ty liên kết					74.747.528
Lợi nhuận trước thuế					2.474.482.997
Thuế TNDN hiện hành					(1.108.451.817)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					454.545.461
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					1.820.576.641

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	117.503.680.716	12.234.885.173	80.993.521.443	3.314.428.859	214.046.516.191
Giá vốn	-129.874.222.052	-7.934.648.218	-59.586.813.153	-2.982.985.973	(200.378.669.396)
Lợi nhuận gộp	-12.370.541.336	4.300.236.955	21.406.708.290	331.442.886	13.667.846.795
Chi phí không phân bổ					(7.779.540.817)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					5.888.305.978
Thu nhập tài chính					2.839.277.945
Chi phí tài chính					(7.199.501.199)
Lỗ từ công ty liên kết					-
Lợi nhuận trước thuế					1.528.082.724
Thuế TNDN hiện hành					(914.108.116)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					136.773.989
Lợi nhuận sau thuế trong năm					750.748.597

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

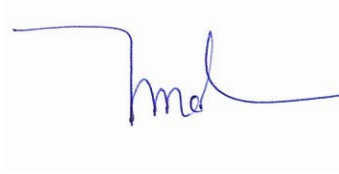
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu**Cao Thị Thanh Hiếu****Kế toán trưởng****Nguyễn Thị Tuyết Mốt****Tổng Giám đốc****Văn Minh Hoàng**