

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
QUÝ 4 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ
Cho kỳ báo cáo từ 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	2-5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	7-8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	9-42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.922.854.504.445	1.412.689.133.491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	51.294.868.017	20.585.770.251
Tiền	111		51.294.868.017	9.635.770.251
Các khoản tương đương tiền	112		-	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		405.727.001.934	368.964.722.794
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02	(182.839.630)	(189.059.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	405.001.681.709	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		733.296.317.730	802.832.303.542
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	229.331.402.123	261.098.926.989
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	300.949.328.119	351.841.756.519
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	41.907.000.000	56.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	193.379.353.641	166.661.961.600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(32.270.766.153)	(33.122.341.566)
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	725.897.361.924	216.045.066.504
Hàng tồn kho	141		725.897.361.924	216.045.066.504
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.638.954.840	4.261.270.400
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	302.391.667	942.188.434
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	2.842.218.999	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	3.494.344.174	3.319.081.966

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		470.666.917.726	404.982.535.630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		858.974.571	56.658.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	858.974.571	56.658.000
II. Tài sản cố định	220		9.357.166.147	7.519.188.110
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	6.366.425.407	7.519.188.110
- Nguyên giá	222		21.910.862.452	23.825.290.937
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.544.437.045)	(16.306.102.827)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	2.990.740.740	-
- Nguyên giá	225		3.148.148.148	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(157.407.408)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	35.383.547.805	37.237.596.336
- Nguyên giá	231		65.399.019.982	65.399.041.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.015.472.177)	(28.161.445.646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.14	35.440.446.381	119.870.710.830
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		34.556.143.992	119.780.086.830
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		884.302.389	90.624.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		388.979.278.567	239.975.687.534
Đầu tư vào công ty con	251	V.02	255.990.926.281	174.779.835.248
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	143.752.500.000	76.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	540.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.02	(11.304.147.714)	(11.304.147.714)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		647.504.255	322.694.820
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	647.504.255	322.694.820
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.393.521.422.171	1.817.671.669.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.791.865.023.545	1.485.325.818.252
I. Nợ ngắn hạn	310		1.342.117.480.746	1.104.514.842.116
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	73.709.472.941	87.285.134.713
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	233.999.025.221	25.684.491.867
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	8.444.077.504	6.734.378.489
Phải trả người lao động	314		6.270.007.858	4.265.726.635
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	128.277.987.272	105.232.890.183
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	7.881.241.771
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	24.041.784.623	15.517.829.219
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	857.643.966.736	840.324.090.648
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19	8.432.854.738	8.432.854.738
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.298.303.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		449.747.542.799	380.810.976.136
Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	51.777.657.145	49.042.523.210
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	93.577.237.437	96.656.710.279
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	V.18	20.115.956.906	20.041.491.832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	253.377.298.269	184.170.857.773
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	899.393.042	899.393.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

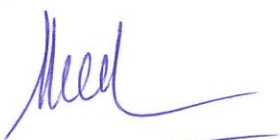
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		601.656.398.626	332.345.850.869
I. Vốn chủ sở hữu	410		601.656.398.626	332.345.850.869
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	527.729.180.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	527.729.180.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		21.425.616.000	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	5.926.734.244	5.926.734.244
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	46.574.868.382	92.213.047.025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.523.096.625	71.125.520.457
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.051.771.757	21.087.526.568
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.393.521.422.171	1.817.671.669.121

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC


Cao Thị Thanh Hiền


KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Hân



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND						
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 4.2025	Năm trước Quý 4.2024	Năm 2025 Lũy kế đến 31.12.2025	Năm 2024 Lũy kế đến 31.12.2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	321.832.794.560	393.435.775.819	1.175.022.888.466	883.812.241.851
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		321.832.794.560	393.435.775.819	1.175.022.888.466	883.812.241.851
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	314.154.914.868	386.584.702.288	1.114.225.830.953	828.180.859.918
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.677.879.692	6.851.073.531	60.797.057.513	55.631.381.933
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	38.568.002.112	21.271.098.431	52.781.589.046	39.675.212.852
Chi phí tài chính	22	VI.04	21.185.534.546	7.789.313.966	58.878.920.836	44.222.225.467
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.506.641.584	20.232.278.294	57.147.665.252	48.997.740.760
Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	7.324.402.110	10.963.432.223	19.484.367.543	25.124.019.891
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.735.945.148	9.369.425.773	35.215.358.180	25.960.349.427
Thu nhập khác	31	VI.06	30.000.000	80.637.330	2.281.469.064	354.639.715
Chi phí khác	32	VI.06	258.670.241	1.196.369	890.387.304	605.824.219
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	VI.06	(228.670.241)	79.440.961	1.391.081.760	(251.184.504)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.507.274.907	9.448.866.734	36.606.439.940	25.709.164.923
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	4.750.281.537	960.677.293	7.554.668.183	4.621.638.355
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.07	-	-	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		12.756.993.370	8.488.189.441	29.051.771.757	21.087.526.568

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
CỔ PHẦN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC

Văn Minh Hoàng

Lập Báo cáo

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Hải Nam

6

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)***Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	36.606.439.940	25.709.164.923
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.470.846.642	3.984.905.623
- Các khoản dự phòng	03	(857.795.413)	(5.994.394.314)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.100.690.820	104.273.121
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(54.669.505.580)	(26.109.748.852)
- Chi phí lãi vay	06	57.147.665.252	48.997.740.760
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42.798.341.661	46.691.941.261
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	89.110.639.533	(18.465.264.057)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(422.059.638.588)	(48.375.538.809)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	232.139.618.892	(18.635.854.531)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	314.987.332	(1.751.659.922)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(64.735.043.079)	(30.797.197.226)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(3.804.347.958)	(1.670.256.984)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.769.400.000)	(1.305.950.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(128.004.842.207)	(74.309.780.268)
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	(799.607.962)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.404.573.709	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(337.006.059.140)	(78.005.845.486)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	314.695.000.000	104.985.285.619
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(182.872.481.330)	(150.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	30.676.000.000	11.000.000.002
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.957.172.021	13.966.316.307
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(137.945.402.702)	(98.054.243.558)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	241.412.776.000	636.968.929.995
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	1.241.656.743.040	(471.783.611.278)
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.186.153.328.538)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(256.847.827)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	296.659.342.675	165.185.318.717
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	30.709.097.766	(7.178.705.109)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20.585.770.251	37.305.095.489
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	51.294.868.017	30.126.390.380

LẬP BÁO CÁO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC


Cao Thị Thanh Hiền


KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Hân



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 05/08/2025 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 là 527.726.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi bảy tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm mười 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, TP. Hồ Chí Minh.

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết, Công ty đầu tư tài chính khác 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	100,00%	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100,00%	100,00%	100,00%
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố Cây Chàm, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,84%	50,84%	50,84%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Đà Nẵng	673 Trường Chinh, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35,55%	35,55%	35,55%
2	Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31,50%	31,50%	31,50%
3	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21,00%	21,00%	21,00%
4	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26,00%	26,00%	26,00%
Công ty đầu tư tài chính khác						
1	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	18,00%	18,00%	18,00%

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

- (i) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland theo Nghị quyết số 50/NQ-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) Tại ngày lập báo cáo tổng hợp 31/12/2025 . Công ty Cổ phần Chương Dương đã thực hiện thoái vốn toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Chương Dương E&C theo Nghị Quyết số 172/ NQ -HĐQT ngày 25/12/2025

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

- (iii) Tại ngày lập báo cáo tổng hợp 31/12/2025. Công ty Cổ phần Chương Dương đã thực hiện thoái vốn toàn bộ phần vốn góp tại Công Ty TNHH Chương Dương E&C theo Nghị Quyết số 172/NQ -HĐQT ngày 25/12/2025

Tại ngày 31/12/2025, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (ii)	Thi công xây dựng	Ấp Chiếu 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 (ii)	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 tổng hợp này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm ngưng hoạt động

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

2. 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 dương lịch hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	130,473,007	21,697,392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51,164,395,010	9,614,072,859
Các khoản tương đương tiền	-	10,950,000,000
Tổng	51,294,868,017	20,585,770,251

- (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 Đồng Nai, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn CN TP Thủ Đức II với lãi suất từ 1.9%/năm đến 4.3%/năm. Tính đến 31/12/2025, các khoản tiền gửi này đã tất toán.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	405,001,681,709	405,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	405,001,681,709	405,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569
Tổng	405,001,681,709	405,001,681,709	368,245,622,569	368,245,622,569

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Cổ phiếu	908,159,855		(182,839,630)	908,159,855		(189,059,630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673,329,125	-	-	673,329,125	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105,289,800	31,200,000	(74,089,800)	105,289,800	3,262,000	(102,027,800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92,551,230	14,190,000	(78,361,230)	92,551,230	32,552,300	(59,998,930)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36,989,700	6,601,100	(30,388,600)	36,989,700	9,956,800	(27,032,900)
Tổng	908,159,855		(182,839,630)	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 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)									
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025									
5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)									
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác									
	Tỷ lệ			31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết		Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				255.990.926.281		(6.464.780.388)	174.779.835.248		(6.593.689.355)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	100,00%	100,00%		231.340.000.000		-	150.000.000.000		-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100,00%	100,00%		13.218.000.000		(4.328.341.707)	13.218.000.000		(4.328.341.707)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	39,93%	90,00%		10.000.000.000		(703.512.400)	10.000.000.000		(703.512.400)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66,67%	66,67%		1.300.000.000		(1.300.000.000)	1.300.000.000		(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	50,84%	50,84%		132.926.281		(132.926.281)	132.926.281		(132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	0,00%	0,00%		-		-	128.908.967		(128.908.967)
Đầu tư vào Công ty liên kết				143.752.500.000		(4.710.458.359)	76.500.000.000		(4.710.458.359)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	35,55%	35,55%		71.000.000.000		-	71.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)	31,50%	31,50%		4.200.000.000		(3.410.458.359)	4.200.000.000		(3.410.458.359)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	21,00%	21,00%		1.300.000.000		(1.300.000.000)	1.300.000.000		(1.300.000.000)
Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng	26,00%	26,00%		67.252.500.000		-	-		-
Đầu tư tài chính vào đơn vị khác				540.000.000		(128.908.967)	-		-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương) (iv)	18,00%	18,00%		540.000.000		(128.908.967)	-		-
Tổng				400.283.426.281		(11.304.147.714)	251.279.835.248		(11.304.147.714)

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

- (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 35,55% 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 tổng hợp, 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 năm 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.
 - (iv) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng FV-Cons (“FV-Cons”) giảm từ 90,00% xuống 18,00% do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần năm giữ tương ứng với 72% vốn điều lệ tại FV-Cons theo Nghị quyết số 96/NQ-HĐQT ngày 28/07/2025 của Hội đồng Quản trị. Giá trị chuyển nhượng 2,676 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/HĐCN/2025 ngày 08/09/2025
- Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cty TNHH TM DV Chiến Đô	18,915,287,301	15,999,822,572
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	31,782,856,655	32,182,856,655
Công ty CP Bất động sản Xuân Thảo	23,862,640,343	19,966,843,160
Công ty TNHH Steel Vesa	30,190,455,040	-
Các đối tượng khác	124,580,162,784	192,949,404,602
Tổng	229,331,402,123	261,098,926,989
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>3,207,980,736</i>	<i>58,231,911,650</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	70.000.000.000	274.169.500.000
Công ty TNHH TM DV Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	60.976.620.344	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Lắp Đình Việt	32.889.014.605	-
Công Ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng ASIA	7.184.664.400	-
Các đối tượng khác	129.899.028.770	77.672.256.519
Tổng	300.949.328.119	351.841.756.519
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>62.900.818.961</i>	<i>16.450.176.563</i>

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	41,907,000,000	56,352,000,000
Tổng	41,907,000,000	56,352,000,000
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>-</i>	<i>38,543,517,742</i>

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	193.379.353.641	(62.772.114)	166.661.961.600	(2.695.781.121)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.239.006.502	-	10.280.983.446	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	238.234.799	-	198.926.706	-
Tạm ứng cho nhân viên	22.475.149.713	-	27.651.423.161	-
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	750.272.001	-	308.272.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	52.000.000.000	-	11.750.000.000	-
Tạm ứng kinh phí cho dự án (i)	58.411.358.950	-	110.320.836.286	-
Ủy quyền Công ty Delta tìm kiếm các dự án đầu tư (ii)	50.000.000.000	-	-	-
Các khoản khác	7.265.331.676	(62.772.114)	6.151.520.001	(2.695.781.121)
b) Dài hạn	858.974.571	-	56.658.000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	680.762.010	-	56.658.000	-
Phải thu khác	178.212.561	-	-	-
Tổng	194.238.328.212	(62.772.114)	166.718.619.600	(2.695.781.121)
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>5.726.693.352</i>	<i>-</i>	<i>4.504.485.445</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) Công ty uỷ quyền cho Công ty TNHH TMĐT PT Delta thực hiện tìm kiếm, liên hệ, đàm phán, với các cá nhân/ tổ chức hợp pháp cho các dự án mới tại khu vực Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hồ Chí Minh.

5.7 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	33,901,531,241	2,535,506,006	28,240,973,628	2,535,506,006
Trả trước cho người bán	62,772,114	-	2,695,781,121	-
Tạm ứng	370,330,404	-	2,522,778,515	-
Phải thu khác	471,638,400	-	2,198,314,308	-
Tổng	34,806,272,159	2,535,506,006	35,657,847,572	2,535,506,006

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	590.010.879.709	-	215.065.687.783	-
Hàng hóa bất động sản tại Khu dân cư Chương Dương Home (iv)	72.700.280.254	-	-	-
Hàng hóa kinh doanh thương mại	63.186.201.961	-	979.378.721	-
Tổng	725.897.361.924	-	216.045.066.504	-

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình Bà Điểm Hóc Môn (i và ii)	488.727.049.425	-	163.795.884.803	-
Công trình XD nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	12.875.854.489	-	11.925.222.618	-
CT NOXH Long Bình Tân (iii)	4.647.114.644	-	-	-
CT TTNC-SX-ĐT CGCN FPT - Quy Nhơn	9.114.299.077	-	-	-
Công trình Khu DV Công Nghiệp Long Sơn - GD2	8.130.389.054	-	3.640.290.043	-
CT EPC Đường ống dẫn khí lô B Ô Môn	19.138.662.285	-	-	-
CT XD kho bãi DV hậu cần cảng Habitat -gói số 1	2.291.899.032	-	-	-
Các công trình khác	45.085.611.703	-	35.704.290.319	-
Tổng	590.010.879.709	-	215.065.687.783	-

- (i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.
- (ii) Trong năm 2025, có 11.036.237.847 VND chi phí lãi vay và 5.033.418.843 VND lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào tài sản dở dang.
- (iii) Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1037/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 16/4/2024, liên danh nhà thầu gồm Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt được chấp thuận là nhà đầu tư của Dự án. Địa điểm thực hiện Dự án: Tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 36, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tổng vốn đầu tư: 1.387.067.000.000 VND chưa bao gồm chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư, trong đó: vốn góp của Nhà đầu tư là 280.000.000.000 VND, vốn huy động là 1.107.067.000.000 VND
- (iv) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đã ghi nhận giá trị các căn hộ thuê mua thuộc dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home theo dõi; Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng khi thỏa các điều kiện về Luật nhà ở xã hội.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	302,391,667	942,188,434
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	216,041,661	103,420,435
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	86,350,006	838,767,999
b) Dài hạn	647,504,255	322,694,820
Chi phí sửa chữa văn phòng	647,504,255	265,875,822
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	57,118,998
Tổng	949,895,922	1,264,883,254

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
Phải nộp	6,734,378,489	117,874,336,966	116,164,637,951	8,444,077,504
Thuế giá trị gia tăng	1,883,999,461	106,391,758,727	108,002,855,297	272,902,891
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,804,347,958	7,554,668,183	4,164,347,958	7,194,668,183
Thuế thu nhập cá nhân	1,025,197,901	2,879,936,966	2,949,461,606	955,673,261
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20,833,169	3,000,000	3,000,000	20,833,169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1,044,973,090	1,044,973,090	-
Phải thu	3,319,081,966	3,155,412,127	3,330,674,335	3,494,344,174
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3,319,081,966	2,696,152,260	2,696,152,260	3,319,081,966
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	-	459,259,867	634,522,075	175,262,208

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	3,831,265,911	6,255,937,344	12,916,555,580	821,532,102	23,825,290,937
Tăng trong kỳ	-	169,850,000	-	136,800,000	306,650,000
Mua trong kỳ	-	169,850,000	-	136,800,000	306,650,000
Giảm trong kỳ	-	2,221,078,485	-	-	2,221,078,485
Số dư tại ngày 31/12/2025	3,831,265,911	4,204,708,859	12,916,555,580	958,332,102	21,910,862,452
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2,103,888,920	6,255,937,344	7,230,430,812	715,845,751	16,306,102,827
Tăng trong kỳ	31,073,001	12,396,249	1,340,369,760	75,573,693	1,459,412,703
Khấu hao trong kỳ	31,073,001	12,396,249	1,340,369,760	75,573,693	1,459,412,703
Giảm trong kỳ	-	2,221,078,485	-	-	2,221,078,485
Số dư tại ngày 31/12/2025	2,134,961,921	4,047,255,108	8,570,800,572	791,419,444	15,544,437,045
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	1,727,376,991	-	5,686,124,768	105,686,351	7,519,188,110
Tại ngày 31/12/2025	1,696,303,990	157,453,751	4,345,755,008	166,912,658	6,366,425,407

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 6.314.182.172 VND (tại ngày 01/01/2025: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 473.762.216 VND).

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong kỳ	3,148,148,148	3,148,148,148
Thuê tài chính trong kỳ	3,148,148,148	3,148,148,148
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>3,148,148,148</u>	<u>3,148,148,148</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong kỳ	157,407,408	157,407,408
Khấu hao trong kỳ	157,407,408	157,407,408
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>157,407,408</u>	<u>157,407,408</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	<u>2,990,740,740</u>	<u>2,990,740,740</u>

5.13 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)				
Nguyên giá	65,399,041,982	-	22,000	65,399,019,982
Nhà và quyền sử dụng đất	65,399,041,982	-	22,000	65,399,019,982
Giá trị hao mòn lũy kế	28,161,445,646	2,862,000,351	1,460,057,962	30,015,472,177
Nhà và quyền sử dụng đất	28,161,445,646	2,862,000,351	1,460,057,962	30,015,472,177
Giá trị còn lại	37,237,596,336	(2,862,000,351)	(1,460,035,962)	35,383,547,805
Nhà và quyền sử dụng đất	37,237,596,336	(2,862,000,351)	(1,460,035,962)	35,383,547,805

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

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

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18).
- 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 5.19).
- 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 5.18).

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610
Dự án Chương Dương Home (ii)	4,329,470,382	4,329,470,382	89,553,413,220	89,553,413,220
Tổng	34,556,143,992	34,556,143,992	119,780,086,830	119,780,086,830

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

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và 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 5.19).

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	73,709,472,941	73,709,472,941	87,285,134,713	87,285,134,713
Cty TNHH Sản Xuất TM XNK Thép Đông Dương	3,720,518,340	3,720,518,340	12,338,705,115	12,338,705,115
Công Ty TNHH Thép Kim Thành	9,078,799,214	9,078,799,214	-	-
Công Ty TNHH SXTMDV Vĩnh Tiến	4,185,295,173	4,185,295,173	-	-
Phải trả người bán khác	56,724,860,214	56,724,860,214	74,946,429,598	74,946,429,598
b) Dài hạn	51,777,657,145	51,777,657,145	49,042,523,210	49,042,523,210
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	4,683,880,197	4,683,880,197	16,618,288,648	16,618,288,648
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	2,312,063,564	2,312,063,564	1,990,328,846	1,990,328,846
Phải trả người bán khác	44,781,713,384	44,781,713,384	30,433,905,716	30,433,905,716
Tổng	125,487,130,086	125,487,130,086	136,327,657,923	136,327,657,923
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>19,069,985,041</i>	<i>19,069,985,041</i>	<i>14,727,424,100</i>	<i>14,727,424,100</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>4,644,199,194</i>	<i>4,644,199,194</i>	<i>5,152,465,831</i>	<i>5,152,465,831</i>

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	233,999,025,221	25,684,491,867
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	-	1,143,231,248
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	-	10,793,009,100
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5,246,339,509	6,590,834,897
Tổng Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí Việt Nam	31,033,121,897	-
Công ty TNHH Phần Mềm FPT Quy Nhơn	3,405,780,000	-
Đối tượng khác	194,313,783,815	7,157,416,622
b) Dài hạn	93,577,237,437	96,656,710,279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93,577,237,437	96,656,710,279
Tổng	327,576,262,658	122,341,202,146
<i>Trong đó,</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>179,428,209,542</i>	<i>-</i>

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	128,277,987,272	105,232,890,183
Trích trước chi phí lãi vay	3,637,344,149	4,258,063,496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	105,619,466,753	74,978,434,147
Trích trước chi phí khác	115,400,000	-
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	18,905,776,370	25,996,392,540
a) Dài hạn	30,000,000,000	30,000,000,000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30,000,000,000	30,000,000,000
Tổng	158,277,987,272	135,232,890,183
<i>Trong đó,</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4,644,199,194</i>	<i>5,152,465,831</i>

- (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.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	24,041,784,623	15,517,829,219
Kinh phí công đoàn	621,923,604	482,243,509
Bảo hiểm xã hội	1,726,539,119	1,726,539,119
Bảo hiểm y tế	24,600,372	24,600,372
Bảo hiểm thất nghiệp	12,165,271	12,165,271
Phí bảo trì chung cư	1,944,022,014	2,425,143,142
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn	7,000,000,000	7,000,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Tiền mượn	5,600,000,000	-
Chi phí lãi vay phải trả	3,150,191,781	-
Phải trả ngắn hạn khác	3,962,342,462	3,847,137,806
b) Dài hạn	20,115,956,906	20,041,491,832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6,680,621,906	6,606,156,832
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13,435,335,000	13,435,335,000
Tổng	44,157,741,529	35,559,321,051
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>		
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>32,012,931,605</i>	<i>20,912,739,824</i>

5.19 Dự phòng phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8,432,854,738	8,432,854,738
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8,432,854,738	8,432,854,738
b) Dài hạn	899,393,042	899,393,042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899,393,042	899,393,042
Tổng	9,332,247,780	9,332,247,780

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Ghi chú	31/12/2025 (VND)			Trong kỳ (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
a) Các khoản vay ngắn hạn	857,643,966,736	857,643,966,736	1,239,782,284,422	1,222,462,408,334	840,324,090,648	840,324,090,648			
Vay ngắn hạn	840,250,684,686	840,250,684,686	1,210,244,034,098	1,201,237,226,128	831,243,876,716	831,243,876,716			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	343,830,365,383	343,830,365,383	388,373,246,981	344,975,073,496	300,432,191,898	300,432,191,898			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II	316,516,572,959	316,516,572,959	582,925,288,884	579,283,239,389	312,874,523,464	312,874,523,464			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hội Sở	5,189,109,764	5,189,109,764	5,189,109,764	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	18,330,923,204	18,330,923,204	48,545,388,469	48,950,913,243	18,736,447,978	18,736,447,978			
Công ty CP Chương Dương Homeland	95,250,000,000	95,250,000,000	120,500,000,000	25,250,000,000	-	-			
Công ty TNHH Chương Dương E&C	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-	-			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-	17,900,000,000	52,000,000,000	34,100,000,000	34,100,000,000			
Đối tượng khác	56,133,713,376	56,133,713,376	41,811,000,000	150,778,000,000	165,100,713,376	165,100,713,376			
Vay dài hạn đến hạn trả	17,393,282,050	17,393,282,050	29,538,250,324	21,225,182,206	9,080,213,932	9,080,213,932			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	10,715,890,742	10,715,890,742	10,921,728,580	7,126,051,770	6,920,213,932	6,920,213,932			
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	687,391,308	687,391,308	1,001,521,744	314,130,436	-	-			
Đối tượng khác	5,990,000,000	5,990,000,000	17,615,000,000	13,785,000,000	2,160,000,000	2,160,000,000			
b) Vay dài hạn	253,377,298,269	253,377,298,269	137,427,425,670	68,220,985,174	184,170,857,773	184,170,857,773			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	17,859,820,013	17,859,820,013	884,425,670	10,705,463,430	27,680,857,773	27,680,857,773			
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	1,718,478,256	1,718,478,256	2,720,000,000	1,001,521,744	-	-			
Đối tượng khác	122,849,000,000	122,849,000,000	133,823,000,000	56,514,000,000	45,540,000,000	45,540,000,000			
Trái phiếu phát hành	110,950,000,000	110,950,000,000	-	-	110,950,000,000	110,950,000,000			
Tổng	1,111,021,265,005	1,111,021,265,005	1,377,209,710,092	1,290,683,393,508	1,024,494,948,421	1,024,494,948,421			

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

95,250,000,000	34,100,000,000	34,100,000,000
----------------	----------------	----------------

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(i) *Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (“BIDV Đồng Nai”)*

Hạn mức tín dụng	: 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 26/11/2026
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
Lãi suất:	: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
Biện pháp bảo đảm	: - Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm: - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty; - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; - Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 88.054.712.329 VND; - Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

(ii) *Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-202502454 ngày 18/12/2025 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh TP. Thủ Đức II (“Agribank Thủ Đức II”)*

Hạn mức tín dụng	: 500.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 400.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202309261 ngày 23/8/2023.
Thời hạn cấp hạn mức	: Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 24/09/2026
Thời hạn của các khoản vay	: không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	: Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 – 2026
Lãi suất:	: Quy định theo từng lần nhận nợ
Biện pháp bảo đảm	: - Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II: - Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 198.800.000.000 VND. - Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh. - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Hồ Chí Minh.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

- (iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 20250051/CTD/KHBB ngày 30/06/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (“Vietcombank Đồng Đăng Nai”)
- Hạn mức tín dụng

Thời hạn cấp hạn mức

Thời hạn của các khoản vay

Mục đích vay

Lãi suất vay

Biện pháp bảo đảm
- : 20.000.000.000 VND

: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực

: Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn

: 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

: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn

: 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.

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

- Hạn mức tín dụng

Thời hạn cấp hạn mức

Thời hạn của các khoản vay

Mục đích vay

Lãi suất vay

Biện pháp bảo đảm
- : 100.000.000.000 VND trong đó dư nợ cho vay tối đa là 50.000.000.000 VND

: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực

: Không quá 09 tháng kể từ ngày rút vốn

: 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

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

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

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

- Số tiền vay

Thời hạn cho vay

Mục đích vay

Lãi suất vay
- : 40.000.000.000 VND

: 12 tháng

: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

: 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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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

Hợp đồng vay tiền số 2007/2025/HĐVT/CDC-CDHL ngày 20/07/2025 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

(vi) Hợp đồng cho thuê tài chính số 2182500354/HĐCTTC ngày 15/03/2025 giữa Công ty CP Chương Dương với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH BIDV-Sumi Trust về việc cho thuê Cầu cầu thép hiệu Dahan, model QTX100 xuất xứ Trung Quốc

Tổng giá trị : 3.400.000.000 VND;
Thời hạn thuê : 4 năm tương ứng 48 kỳ kể từ ngày ký bàn giao thiết bị đến ngày 04.06.2029 ;
Khoản nợ gốc : 2.720.000.000 VND
Tiền ký quỹ : 170.000.000 VND
Lãi suất tham chiếu hiện tại : 5,2%/ năm cộng biên độ được điều chỉnh 03 tháng/ lần là 3,3%

Thời hạn	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 (VND)		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 01/01/2025 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê
Từ 01 năm trở xuống	-	-	-	-	-
Từ 01 năm đến 05 năm	352,571,116	95,723,289	256,847,827	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-	-
Tổng	352,571,116	95,723,289	256,847,827	-	-

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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

Mã số trái phiếu	: CDCH2124001
Ngày phát hành	: 26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu còn lưu hành tại ngày 31/03/2025	: 1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	: 11%/năm
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
		Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị
	Mệnh giá trái phiếu phát hành	110,950,000,000	11%/năm	60 tháng	110,950,000,000

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

- Số tiền vay là

Thời hạn cấp hạn mức vay

Mục đích vay

Lãi suất vay

Hình thức đảm bảo tiền vay

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2024
- : 3.000.000 USD;

: 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;

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

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

: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Gardet;;

: 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD;

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Tại ngày 31/12/2025					
Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất vay/năm	Thời gian đáo hạn Tài sản đảm bảo
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	3,184,713,376	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8.9%	12 tháng
Ông Không Trung Kiên	8,953,000,000	-	Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	2,833,000,000	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-ĐVS ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	610,000,000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng
Ông Trần Phú Soái	-	720,000,000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8.9%	60 tháng
Ông Trần Đức Độ	-	720,000,000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng
Ông Nguyễn Thành Công	12,959,000,000	-	- Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8.9%	12 tháng
Bà Võ Thị Hồng Hạnh	-	720,000,000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Trương Châu Ái	-	790,000,000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Đỗ Ngọc Trang	-	720,000,000	Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8.9%	60 tháng
Ông Đỗ Hồng Đức	-	720,000,000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHD ngày 28/05/2025	8.9%	60 tháng
Bà Vũ Thị Hồng	-	720,000,000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng
Ông Nguyễn Ngọc Triều	11,660,000,000	-	- Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/05/2025	8.9%	12 tháng
Ông Tô Minh Tài	-	270,000,000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8.9%	60 tháng
Bà Văn Thị Hồng Diệp	16,544,000,000	-	- Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHĐ ngày 11/07/2025	8.9%	12 tháng
Tổng	56,133,713,376	5,990,000,000	122,849,000,000		

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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 01/01/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	72.132.520.457	312.265.324.301
Lãi trong năm trước	-	-	-	21.087.526.568	21.087.526.568
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.007.000.000)	(1.007.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	92.213.047.025	332.345.850.869
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 kỳ này	-	-	-	29.051.771.757	29.051.771.757
Tăng vốn từ lợi nhuận lũy kế 31/12/24 theo NQ128	87.954.860.000	(14.318.909.600)	-	(73.635.950.400)	-
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	219.887.160.000	21.988.716.000	-	-	241.875.876.000
Chi phí tăng vốn (ii)	-	(563.100.000)	-	-	(563.100.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	527.729.180.000	21.425.616.000	5.926.734.244	46.574.868.382	601.656.398.626



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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-	-	-	5,226,687	23.77%	52,266,870,000
Bà Nguyễn Thị Trang	3,000,000	5.68%	30,000,000,000	-	-	-
Ông Phùng Khánh Ly	2,968,760	5.63%	29,687,600,000	631,800	2.87%	6,318,000,000
Ông Nguyễn Viết Bình	2,634,000	4.99%	26,340,000,000	-	-	-
Các cổ đông khác	44,170,158	83.699%	441,701,580,000	16,130,229	73.36%	161,302,290,000
Tổng	52,772,918	100%	527,729,180,000	21,988,716	100%	219,887,160,000

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	219,887,160,000	219,887,160,000
Vốn góp tăng trong kỳ	307,842,020,000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	527,729,180,000	219,887,160,000

Ngày 07/03/2025, Chương Dương Corp được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra Công chúng số 01/GCN-UBCK ngày 7/3/2025. Theo đó, Chương Dương Corp đăng ký chào bán thêm 21.988.716 cổ phiếu ra công chúng.

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52,772,918	21,988,716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52,772,918	21,988,716
Cổ phiếu phổ thông	52,772,918	21,988,716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52,772,918	21,988,716
Cổ phiếu phổ thông	52,772,918	21,988,716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	166,468,479,041	297,654,438,857
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7,083,065,382	5,297,791,457
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	138,904,960,762	78,613,914,600
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	9,376,289,375	11,869,630,905
Tổng	321,832,794,560	393,435,775,819

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	165,506,701,413	296,898,725,541
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,499,502,934	8,759,204,203
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	134,283,289,636	82,120,326,396
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	8,865,420,885	(1,193,553,852)
Tổng	314,154,914,868	386,584,702,288

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,391,502,112	2,805,634,431
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	33,176,500,000	17,658,000,000
Doanh thu hoạt động tài chính khác		807,464,000
Tổng	38,568,002,112	21,271,098,431

Trong đó,

<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>(376,588,927)</i>	<i>17,261,000</i>
--	----------------------	-------------------

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	20,506,641,584	20,232,278,294
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(11,568,353,831)
Chênh lệch tỷ giá	98,585,498	104,273,121
Chi phí tài chính khác	580,307,464	(978,883,618)
Tổng	21,185,534,546	7,789,313,966

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	20,506,641,584	20,232,278,294
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(11,568,353,831)
Chênh lệch tỷ giá	98,585,498	104,273,121
Chi phí tài chính khác	580,307,464	(978,883,618)
Tổng	21,185,534,546	7,789,313,966

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4,849,631,305	6,046,042,340
Chi phí đồ dùng văn phòng	141,138,720	185,758,334
Chi phí khấu hao TSCĐ	193,678,209	986,572,516
Thuế phí và lệ phí	43,654,993	567,250,092
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	263,129,757	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287,105,881	627,302,935
Chi phí bằng tiền khác	1,546,063,245	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	2,550,506,006
Tổng	7,324,402,110	10,963,432,223

6.6 Lợi nhuận khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	30,000,000	80,637,330
Tổng	30,000,000	80,637,330
Chi phí khác		
Các khoản khác	258,670,241	1,196,369
Tổng	258,670,241	1,196,369
Lợi nhuận khác	(228,670,241)	79,440,961

Trong đó,

Thu nhập khác với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

6,000,000

-

THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có giao dịch trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán, cần thiết phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025.

7.2 Nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất là 4.935.191.843 VND. Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 22/8/2024, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành kê biên tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến 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.

7.3 Thông tin về các bên liên quan

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
6	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con - tại thời điểm 31/12/2025 đã thoái toàn bộ vốn góp của Công ty
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
10	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	Đầu tư tài chính dài hạn khác
	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc,	
11	người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

Đến ngày 31/12/2025, Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP không còn là Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể của Công ty CP Chương Dương theo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ được báo cáo đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM tại công văn số 676/TCT-P.TC ngày 25/07/2025, giá trị đã giao dịch theo mệnh giá là 104.533.740.000 đồng với số lượng cổ phiếu mã CDC đã giao dịch 10.453.374 cổ phiếu.

7.3 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	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	5,787,000,000	5,413,920,000

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	135.000.000	145.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	120.000.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị miễn nhiệm 12/06/2025	90.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị miễn nhiệm 12/06/2025	90.000.000	120.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	55.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	45.000.000	60.000.000
Tổng		540.000.000	620.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1,320,000,000	1,300,000,000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	1,150,000,000	1,136,086,000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200,000,000	431,143,000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị	250,000,000	-
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	710,000,000	632,000,000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	660,000,000	648,913,000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	550,000,000	200,000,000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	407,000,000	445,778,000
Tổng		5,247,000,000	4,793,920,000

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<u>Mua hàng</u>		41,326,767,154	23,408,026,377
Công ty CP Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	1,822,211,700	3,255,909,586
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	2,277,544,413	7,407,407,408
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1,914,805,069	1,577,073,895
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	35,312,205,972	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Hàng hóa, dịch vụ	-	943,815,577
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Hàng hóa, dịch vụ	-	10,223,819,911
<u>Bán hàng</u>		91,300,828,606	59,741,574,513
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	89,772,170,913	52,058,949,855
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	12,510,000	549,881,543
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1,510,212,044	1,831,656,120
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	Hàng hóa, dịch vụ	505,556	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Hàng hóa, dịch vụ	-	5,300,040,951
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	5,430,093	1,046,044
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u>		-	-
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>		(376,588,927)	17,261,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi cho vay	(376,588,927)	17,261,000
<u>Chi phí tài chính</u>		3,089,205,494	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		3,089,205,494	-
<u>Thu nhập khác</u>		6,000,000	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương		6,000,000	-

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

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

<u>Giao dịch thu - chi hộ, và các giao dịch khác</u>		62,852,500,000	553,477,478
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Thu, chi hộ	160,000,000	329,685,200
	Đi mượn tiền	-	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Thu, chi hộ	40,000,000	40,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Thu, chi hộ	80,000,000	93,792,278
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	Thu, chi hộ	40,000,000	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Thu, chi hộ	-	80,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	40,000,000	10,000,000
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Thu, chi hộ	40,000,000	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Chi tiền góp vốn	62,452,500,000	-
<u>Giao dịch nhận nợ gốc vay</u>		12,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		12,000,000,000	-
<u>Giao dịch thanh toán nợ gốc vay</u>		11,000,000,000	5,650,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		11,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		-	5,650,000,000

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>	3.207.980.736	58.231.911.650
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	-	56.223.665.843
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	3.195.369.436	2.006.041.015
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	6.122.050	2.204.792
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.489.250	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	62.900.818.961	16.450.176.563
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	503.266.968	-
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	6.477.353.044	13.431.853.995
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	-	3.018.322.568
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	55.920.198.949	-

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

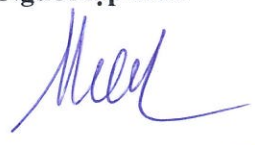
<u>Phải thu ngắn hạn khác</u>	5,726,693,352	4,504,485,445
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	59,032,880	646,688,202
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	827,000,000	125,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	80,000,000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (đã đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS)	1,418,323,446	386,437,782
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	276,606,435
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	1,031,161,800	1,031,161,800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	2,110,591,226	2,038,591,226
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	200,584,000	-
<u>Phải thu về cho vay</u>	-	38,543,517,742
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	38,543,517,742
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	179,428,209,542	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	179,428,209,542	-
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	19,069,985,041	14,727,424,100
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	10,829,415,734	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	4,913,337,685	1,643,971,203
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	1,024,845,142	610,921,821
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	358,805,290
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936,553	936,553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1,949,992,578	11,761,331,884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	351,457,349	351,457,349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>	4,644,199,194	5,152,465,831
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	-	252,515,077
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	255,751,560
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4,644,199,194	4,644,199,194
<u>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</u>	95,250,000,000	34,100,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	95,250,000,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	34,100,000,000
<u>Phải trả khác</u>	32,012,931,605	20,912,739,824
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	24,535,526,781	13,435,335,000
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	477,404,824	477,404,824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7,000,000,000	7,000,000,000

7.4 Thông tin so sánh

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

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

Người lập biểu


Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng


KẾ TOÁN TRƯỞNG
Huỳnh Hoàng Hoài Hân

Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng