

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ
QUÝ 1 NĂM 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo từ 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng	2-5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	7-8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9-41

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,910,657,395,818	1,923,123,418,976
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	86,328,381,458	51,294,868,017
Tiền	111		86,328,381,458	51,294,868,017
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		417,702,560,838	447,634,001,934
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908,159,855	908,159,855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02	(182,839,630)	(182,839,630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	416,977,240,613	446,908,681,709
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		626,942,672,966	691,658,232,261
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	231,757,140,216	281,331,402,123
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	313,330,827,182	300,949,328,119
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	113,926,957,190	141,379,353,641
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(32,072,251,622)	(32,001,851,622)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	768,929,748,359	725,897,361,924
Hàng tồn kho	141	V.07	768,929,748,359	725,897,361,924
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		10,754,032,197	6,638,954,840
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08	402,703,860	302,391,667
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.09	6,831,790,999	2,842,218,999
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.09	3,519,537,338	3,494,344,174

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		611,250,722,308	470,994,493,347
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		42,281,216,632	858,974,571
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	41,324,266,731	-
Phải thu dài hạn khác	215	V.05	956,949,901	858,974,571
II. Tài sản cố định	220		8,756,574,285	9,357,166,147
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5,870,771,817	6,366,425,407
- Nguyên giá	222		21,910,862,452	21,910,862,452
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16,040,090,635)	(15,544,437,045)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2,885,802,468	2,990,740,740
- Nguyên giá	225		3,148,148,148	3,148,148,148
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(262,345,680)	(157,407,408)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	34,899,625,612	35,383,547,805
- Nguyên giá	241		65,399,041,982	65,399,019,982
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(30,499,416,370)	(30,015,472,177)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.13	35,440,446,381	35,440,446,381
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		34,556,143,992	34,556,143,992
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		884,302,389	884,302,389
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		489,306,854,188	389,306,854,188
Đầu tư vào công ty con	261	V.02	355,990,926,281	255,990,926,281
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	143,752,500,000	143,752,500,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	540,000,000	540,000,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(10,976,572,093)	(10,976,572,093)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		566,005,210	647,504,255
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.08	566,005,210	647,504,255
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2,521,908,118,126	2,394,117,912,323

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,918,470,009,052	1,793,295,234,658
I. Nợ ngắn hạn	310		1,589,712,746,897	1,343,547,691,859
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	89,463,874,979	73,709,472,941
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	383,311,063,174	233,999,025,221
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.09	9,913,820,867	9,874,288,617
Phải trả người lao động	315		3,418,559,970	6,270,007,858
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	113,274,788,578	128,277,987,272
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	19,807,013,958	24,041,784,623
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	960,297,873,738	857,643,966,736
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.18	8,387,854,738	8,432,854,738
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1,837,896,895	1,298,303,853
II. Nợ dài hạn	330		328,757,262,155	449,747,542,799
Phải trả người bán dài hạn	331	V.14	57,569,588,938	51,777,657,145
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15	93,142,202,271	93,577,237,437
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.09	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.16	30,000,000,000	30,000,000,000
Phải trả dài hạn khác	338	V.17	19,998,172,677	20,115,956,906
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	128,047,298,269	253,377,298,269
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.18	-	899,393,042

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		603,438,109,074	600,822,677,665
I. Vốn chủ sở hữu	410		603,438,109,074	600,822,677,665
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	527,726,610,000	527,726,610,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20	527,726,610,000	527,726,610,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		21,425,616,000	21,425,616,000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	5,926,734,244	5,926,734,244
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	48,359,148,830	45,743,717,421
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		45,743,717,421	17,525,666,625
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2,615,431,409	28,218,050,796
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2,521,908,118,126	2,394,117,912,323

Phê duyệt, ngày 30 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP

NGUYỄN THỊ KIM NGÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

TỔNG GIÁM ĐỐC



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số 328 Đường Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Tp Hồ Chí Minh

MÃ SỐ B02-DN(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước		Năm 2025	
			Quý 1.2026	Quý 1.2025	Lấy kể đến 31.03.2026	Lấy kể đến 31.03.2025		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	266,972,665,918	264,869,033,005	266,972,665,918	264,869,033,005		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	10		266,972,665,918	264,869,033,005	266,972,665,918	264,869,033,005		
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	255,530,582,420	251,583,817,191	255,530,582,420	251,583,817,191		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch	20		11,442,083,498	13,285,215,814	11,442,083,498	13,285,215,814		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	2,776,384,034	5,809,189,907	2,776,384,034	5,809,189,907		
Chi phí tài chính	22	VI.04	8,020,095,299	10,942,370,773	8,020,095,299	10,942,370,773		
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		8,020,095,299	10,892,370,773	8,020,095,299	10,892,370,773		
Chi phí bán hàng	25							
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	3,704,300,824	3,466,569,683	3,704,300,824	3,466,569,683		
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,494,071,409	4,685,465,265	2,494,071,409	4,685,465,265		
Thu nhập khác	31	VI.06	128,860,000	110,100,000	128,860,000	110,100,000		
Chi phí khác	32	VI.06	7,500,000	335,129,826	7,500,000	335,129,826		
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	VI.06	121,360,000	(225,029,826)	121,360,000	(225,029,826)		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2,615,431,409	4,460,435,439	2,615,431,409	4,460,435,439		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07		1,108,451,817		1,108,451,817		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.07						
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-	60		2,615,431,409	3,351,983,622	2,615,431,409	3,351,983,622		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12						
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13						

NGƯỜI LẬP

NGUYỄN THỊ KIM NGÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

Phê duyệt, ngày 30 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		2,615,431,409	4,460,435,439
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		1,084,536,055	2,265,587,578
- Các khoản dự phòng	03		25,400,000	(1,675,352,908)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			104,273,121
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,776,384,034)	(5,809,189,907)
- Chi phí lãi vay	06		8,020,095,299	10,892,370,773
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động			8,969,078,729	10,238,124,096
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(80,747,043,270)	(99,663,520,546)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(43,032,386,435)	(20,082,342,296)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		157,737,085,858	(308,794,705,104)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(18,813,148)	78,775,850
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17,561,335,765)	(7,747,667,435)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(300,000,000)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(2,021,450,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		25,046,585,969	(427,992,785,435)
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		-	(70,000,000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		48,931,441,096	(108,500,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30,000,000,000	328,289,140,311
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100,000,000,000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		52,000,000,000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,731,579,374	5,239,211,607
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		32,663,020,470	224,958,351,918

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm 2026	Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ di vay	33		212,927,596,266	1,119,155,739,918
Tiền trả nợ gốc vay	34		(235,431,841,437)	(741,645,890,954)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(171,847,827)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22,676,092,998)	377,509,848,964
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		35,033,513,441	174,475,415,447
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		51,294,868,017	20,585,770,251
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		86,328,381,458	195,061,185,698

NGƯỜI LẬP

NGUYỄN THỊ KIM NGÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

Phê duyệt, ngày 30 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



VĂN MINH HOÀNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2026 là 128 người (tại ngày 31/12/2025 là 121 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết, Công ty đầu tư tài chính khác 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 Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	59,70%	59,70%	59,70%
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
Các Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trương Chính, phường An Khê, Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35,55%	35,55%	35,55%
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%
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26,00%	26,00%	26,00%
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31,50%	31,50%	31,50%

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Đường Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

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 ban đầu 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. Đến 31/03/2026, Vốn điều lệ Công ty CP Chương Dương Homeland là 555.000.000.000 VND.
- (ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các Công ty con này đã tạm dừng hoạt động.

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

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

- (iii) 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

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 riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được ngoại trừ các chỉ tiêu được thuyết minh trình bày lại tại mục 7 của thuyết minh.

2. KỶ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính thay thế 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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài Chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 99”). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”) và các văn bản sửa đổi, bổ sung Thông Tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/03/2026 của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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**

	Cuối quý	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	248,742,849	130,473,007
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	86,079,638,609	51,164,395,010
Tổng	86,328,381,458	51,294,868,017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	375,070,240,613	375,070,240,613	405,001,681,709	405,001,681,709
- Cho vay	41,907,000,000	41,907,000,000	41,907,000,000	41,907,000,000
Tổng	416,977,240,613	416,977,240,613	446,908,681,709	446,908,681,709

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn 3-12 tháng, lãi suất áp dụng là 2,8% đến 4,4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
Cổ phiếu	908,159,855	(182,839,630)	908,159,855	(182,839,630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)	673,329,125	-	673,329,125	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM) (ii)	105,289,800	31,200,000	105,289,800	31,200,000
Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF) (ii)	92,551,230	14,190,000	92,551,230	14,190,000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX) (ii)	36,989,700	6,601,100	36,989,700	6,601,100
Tổng	908,159,855	(182,839,630)	908,159,855	(182,839,630)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Vốn năm giữ biểu quyết	Quyền quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào Công ty con			355,990,926,281		255,990,926,281	(6,269,476,939)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	59.70%	59.70%	331,340,000,000	-	231,340,000,000	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%	13,218,000,000	(4,228,638,640)	13,218,000,000	(4,228,638,640)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100%	100%	10,000,000,000	(607,912,018)	10,000,000,000	(607,912,018)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66.67%	66.67%	1,300,000,000	(1,300,000,000)	1,300,000,000	(1,300,000,000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39.93%	90.00%	132,926,281	(132,926,281)	132,926,281	(132,926,281)
Đầu tư vào Công ty liên kết			143,752,500,000	(4,707,095,154)	143,752,500,000	(4,707,095,154)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (iv)	35.55%	35.55%	71,000,000,000	-	71,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21.00%	21.00%	4,200,000,000	(3,407,095,154)	4,200,000,000	(3,407,095,154)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26.00%	26.00%	1,300,000,000	(1,300,000,000)	1,300,000,000	(1,300,000,000)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	31.50%	31.50%	67,252,500,000	-	67,252,500,000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			540,000,000	-	540,000,000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương) (iii)	18.00%	18.00%	540,000,000	-	540,000,000	-
Tổng			500,283,426,281	(10,976,572,093)	400,283,426,281	(10,976,572,093)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (ii) Theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 23/01/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty góp vốn đầu tư tăng thêm vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland, tổng giá trị đầu tư tăng thêm là 98.000.000.000 VND, sau đó giá trị đầu tư tăng thêm được thay đổi theo Nghị quyết số 99/NQ-HĐQT ngày 31/7/2025, giá trị sau khi thay đổi là 81.340.000.000 VND, tương ứng với số cổ phần đầu tư thêm là 8.134.000 cổ phần. Công ty thế chấp toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty con này, chi tiết tại Thuyết minh số 5.19.
- (iii) Theo Nghị quyết số 96/NQ-HĐQT ngày 28/07/2025 của Hội đồng quản trị, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương, gọi tắt là Công ty FV-CONS) thực hiện tái cơ cấu vốn điều lệ, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm xuống từ 90% xuống 18% do Công ty FV-CONS huy động vốn góp từ thành viên góp vốn khác.
- (iv) Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (“Công ty 525”) giảm từ 44,5% xuống 35,55% do Công ty không góp vốn bổ sung trong đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty 525.
Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	231,757,140,216	281,331,402,123
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	9,608,042	14,680,934,077
Công ty TNHH TM DV Chiến Đô	37,255,409,740	18,915,287,301
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	27,592,423,690	31,782,856,655
Công ty TNHH Steel Vesa	30,190,455,040	30,190,455,040
Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo	23,565,735,947	23,862,640,343
Các đối tượng khác	113,143,507,757	161,899,228,707
b) Dài hạn	41,324,266,731	-
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	7,814,544,568	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	15,619,620,650	-
Các đối tượng khác	17,890,101,513	-
Tổng	273,081,406,947	281,331,402,123
Trong đó,		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	3,202,980,736	3,202,980,736

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	98,417,933,287	54,448,915,771.00
Công ty TNHH Thương mại Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	23,432,756,814	60,976,620,344
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	33,381,297,627	32,889,014,605
Ông Khổng Trung Kiên	70,000,000,000	70,000,000,000
Các đối tượng khác	88,098,839,454	82,634,777,399
Tổng	313,330,827,182	300,949,328,119
Trong đó,		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	105,652,710,911	62,900,818,961

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.5 Phải thu khác

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	113,926,957,190	(589,966,485)	141,379,353,641	(589,966,485)
- Phải thu người lao động	14,027,626,423	-	22,475,149,713	-
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn	752,921,881	-	750,272,001	-
- Phải thu khác	99,146,408,886	(589,966,485)	118,153,931,927	(589,966,485)
+ Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,239,006,502	-	2,239,006,502	-
+ Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	1,487,300,200	-	238,234,799	-
+ Các khoản tạm ứng khác	78,674,648,870	-	58,411,358,950	-
+ Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta (i)	1,000,000,000	-	50,000,000,000	-
+ Các khoản khác	15,745,453,314	(589,966,485)	7,265,331,676	(589,966,485)
b) Dài hạn	956,949,901	-	858,974,571	-
- Ký cược ký quỹ dài hạn	956,949,901	-	680,762,010	-
- Phải thu khác	-	-	178,212,561	-
+ Các khoản khác	-	-	178,212,561	-
Tổng	114,883,907,091	(589,966,485)	142,238,328,212	(589,966,485)

Trong đó,

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

5,806,215,666	-	4,308,369,906	-
---------------	---	---------------	---

(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. Tính đến 31/03/2026, Công ty TNHH TMĐT PT Delta đã hoàn trả lại số tiền 49 tỷ đồng cho Công ty theo thỏa thuận giữa các bên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.6 Nợ xấu

	Cuối quý (VND)			Đầu năm (VND)				
	Thời gian qua hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian qua hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng		63,360,370,025	32,192,859,321	(31,167,510,704)		63,360,370,025	32,263,259,321	(31,097,110,704)
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 3 năm	3,845,755,611	-	(3,845,755,611)	Trên 3 năm	3,845,755,611	-	(3,845,755,611)
Các đối tượng khác	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59,514,614,414	32,192,859,321	(27,321,755,093)	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59,514,614,414	32,263,259,321	(27,251,355,093)
Trả trước cho người bán		314,774,433	-	(314,774,433)		314,774,433	-	(314,774,433)
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	314,774,433	-	(314,774,433)	Trên 3 năm	314,774,433	-	(314,774,433)
Phải thu khác		589,966,485	-	(589,966,485)		589,966,485	-	(589,966,485)
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	589,966,485	-	(589,966,485)	Trên 3 năm	589,966,485	-	(589,966,485)
Tổng		64,265,110,943	32,192,859,321	(32,072,251,622)		64,265,110,943	32,263,259,321	(32,001,851,622)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.7 Hàng tồn kho

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	633,043,266,144	-	590,010,879,709	-
Thành phẩm bất động sản	72,700,280,254	-	72,700,280,254	-
Hàng hóa	63,186,201,961	-	63,186,201,961	-
Tổng	768,929,748,359	-	725,897,361,924	-

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

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	493,127,288,395	-	488,727,049,425	-
CT Khu DV Công Nghiệp Long Sơn - GD2	12,905,803,481	-	6,015,875,937	-
CT XD kho bãi DV hậu cần Cảng Habitat - gói số 1	9,940,948,829	-	2,291,899,032	-
CT XD nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	17,030,369,886	-	128,758,544,89	-
CT TTNC-SX-ĐT CGCN FPT - gói cọc thử, cọc đại trà	11,984,291,269	-	9,114,299,077	-
CT EPC Đường ống dẫn khí lò B Ô Môn - gói tuyến ống	16,207,640,880	-	9,477,644,076	-
Các công trình khác	71,846,923,404	-	61,508,257,673	-
Tổng	633,043,266,144	-	590,010,879,709	-

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

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	402,703,860	302,391,667
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	231,336,261	216,041,661
Chi phí trả trước khác	171,367,599	86,350,006
b) Dài hạn	566,005,210	647,504,255
Chi phí sửa chữa văn phòng	561,097,779	642,596,824
Chi phí trả trước khác	4,907,431	4,907,431
Tổng	968,709,070	949,895,922

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

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2036
Phải nộp	9,874,288,617	25,509,124,214	25,469,591,964	9,913,820,867
Thuế giá trị gia tăng	272,902,891	24,653,702,919	24,670,469,584	256,136,226
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8,624,879,296	-	300,000,000	8,324,879,296
Thuế thu nhập cá nhân	955,673,261	838,654,630	499,122,380	1,295,205,511
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20,833,169	16,766,665	-	37,599,834
Phải thu	3,494,344,174	-	25,193,164	3,519,537,338
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3,319,081,966	-	-	3,319,081,966
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	175,262,208	-	25,193,164	200,455,372

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày Đầu năm	3,831,265,911	4,204,708,859	12,916,555,580	958,332,102	21,910,862,452
Số dư tại ngày Cuối quý	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 Đầu năm	2,134,961,921	4,047,255,108	8,570,800,572	791,419,444	15,544,437,045
Tăng trong năm	155,365,008	4,246,251	335,092,440	27,184,459	521,888,158
Khấu hao trong năm	155,365,008	4,246,251	335,092,440	27,184,459	521,888,158
Giảm trong năm	-	-	26,234,568	-	26,234,568
Số dư tại ngày Cuối quý	2,290,326,929	4,051,501,359	8,879,658,444	818,603,903	16,040,090,635
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày Đầu năm	1,696,303,990	157,453,751	4,345,755,008	166,912,658	6,366,425,407
Tại ngày Cuối quý	1,540,938,982	153,207,500	4,036,897,136	139,728,199	5,870,771,817

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026: 6.314.182.172 VND (tại ngày 31/12/2025: 6.314.182.172 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/03/2026 là 473.762.216 VND (tại ngày 31/12/2025 : 473.762.216 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Máý móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày Đầu năm	-	-
Tăng trong năm	3,148,148,148	3,148,148,148
Thuê tài chính trong năm	3,148,148,148	3,148,148,148
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày Cuối quý	<u>3,148,148,148</u>	<u>3,148,148,148</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày Đầu năm	-	-
Tăng trong năm	262,345,680	262,345,680
Khấu hao trong năm	262,345,680	262,345,680
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày Cuối quý	<u>262,345,680</u>	<u>262,345,680</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày Đầu năm	-	-
Tại ngày Cuối quý	<u>2,885,802,468</u>	<u>2,885,802,468</u>

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối quý
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)				
Nguyên giá	65,399,019,982	22,000	-	65,399,041,982
Nhà và quyền sử dụng đất	65,399,019,982	22,000		65,399,041,982
Giá trị hao mòn lũy kế	30,015,472,177	608,236,197	(124,292,004)	30,499,416,370
Nhà và quyền sử dụng đất	30,015,472,177	608,236,197	(124,292,004)	30,499,416,370
Giá trị còn lại	35,383,547,805	(608,214,197)	124,292,004	34,899,625,612
Nhà và quyền sử dụng đất	35,383,547,805	(608,214,197)	124,292,004	34,899,625,612

- (i) Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, 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 5.19).
- (ii) Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt phường Cầu Ông Lãnh, 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).
- (iii) Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này do chưa có cơ sở xác định đáng tin cậy tại ngày lập báo cáo..

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610	30,226,673,610
Dự án Chương Dương Home (ii)	4,329,470,382	4,329,470,382	4,329,470,382	4,329,470,382
Dự án/công trình khác	-	-	-	-
Tổng	34,556,143,992	34,556,143,992	34,556,143,992	34,556,143,992

- (i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường 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 sản thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18).

- (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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.14 Phải trả người bán

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	89,463,874,979	89,463,874,979	73,709,472,941	73,709,472,941
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-	1,949,992,578	1,949,992,578
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	-	-	10,829,415,734	10,829,415,734
Công ty TNHH Thép Kim Thành	-	-	9,078,799,214	9,078,799,214
Công Ty TNHH Trường Vinh	5,339,642,131	5,339,642,131	-	-
Công ty TNHH TM DV Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	3,070,458,160	3,070,458,160	-	-
Phải trả người bán khác	81,053,774,688	81,053,774,688	51,851,265,415	51,851,265,415
b) Dài hạn	57,569,588,938	57,569,588,938	51,777,657,145	51,777,657,145
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	5,283,270,963	5,283,270,963	4,683,880,197	4,683,880,197
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1,630,147,623	1,630,147,623	2,430,147,623	2,430,147,623
Phải trả người bán khác	50,656,170,352	50,656,170,352	44,663,629,325	44,663,629,325
Tổng	147,033,463,917	147,033,463,917	125,487,130,086	125,487,130,086
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>35,973,399,298</i>	<i>35,973,399,298</i>	<i>18,950,992,122</i>	<i>18,950,992,122</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>6,476,141,103</i>	<i>6,476,141,103</i>	<i>4,644,199,194</i>	<i>4,644,199,194</i>

5.15 Người mua trả tiền trước

	Cuối quý	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	383,311,063,174	233,999,025,221
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	7,015,642,303	3,182,299,581
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5,784,137,664	5,246,339,509
Công ty Cổ Phần Bê Tông Hamaco	73,029,190,083	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	244,542,089,173	179,428,209,542
Đối tượng khác	52,940,003,951	46,142,176,589
b) Dài hạn	93,142,202,271	93,577,237,437
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93,142,202,271	93,577,237,437
Tổng	476,453,265,445	327,576,262,658
<i>Trong đó,</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>244,416,809,512</i>	<i>179,428,209,542</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.16 Chi phí phải trả

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	113,274,788,578	128,277,987,272
Trích trước chi phí lãi vay	1,918,245,009	3,637,344,149
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	92,360,367,199	105,621,466,753
Trích trước chi phí khác	90,400,000	113,400,000
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	18,905,776,370	18,905,776,370
a) Dài hạn	30,000,000,000	30,000,000,000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30,000,000,000	30,000,000,000
Tổng	143,274,788,578	158,277,987,272
Trong đó,		
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	6,476,141,103	4,644,199,194

- (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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.17 Phải trả khác

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	19,807,013,958	24,041,784,623
Kinh phí công đoàn	583,731,744	621,923,604
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	821,300,401	1,944,022,014
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	3,300,191,781	8,750,191,781
Phải trả ngắn hạn khác	6,338,485,270	3,962,342,462
b) Dài hạn	19,998,172,677	20,115,956,906
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6,562,837,677	6,680,621,906
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13,435,335,000	13,435,335,000
Tổng	39,805,186,635	44,157,741,529
<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>

5.18 Dự phòng phải trả

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	8,387,854,738	8,432,854,738
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8,387,854,738	8,432,854,738
b) Dài hạn	-	899,393,042
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	899,393,042
Tổng	8,387,854,738	9,332,247,780

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 Vay và nợ thuế tài chính

Ghi chú	Cuối quý (VND)		Trong năm (VND)		Đầu năm (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Các khoản vay ngắn hạn	960,297,873,738	960,297,873,738	212,927,596,266	221,223,689,264	857,643,966,736	857,643,966,736	857,643,966,736
<i>Vay ngắn hạn</i>	945,164,439,515	945,164,439,515	212,927,596,266	218,963,841,437	840,250,684,686	840,250,684,686	840,250,684,686
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	344,522,619,863	344,522,619,863	83,744,898,453	83,052,643,973	343,830,365,383	343,830,365,383	343,830,365,383
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II	316,140,800,000	316,140,800,000	125,219,929,076	125,595,702,035	316,516,572,959	316,516,572,959	316,516,572,959
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	18,764,852,385	18,764,852,385	2,425,424,610	1,991,495,429	18,330,923,204	18,330,923,204	18,330,923,204
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6,726,453,891	6,726,453,891	1,537,344,127	-	5,189,109,764	5,189,109,764	5,189,109,764
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	92,450,000,000	92,450,000,000	-	2,800,000,000	95,250,000,000	95,250,000,000	95,250,000,000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Đối tượng khác	55,609,713,376	55,609,713,376	-	524,000,000	56,133,713,376	56,133,713,376	56,133,713,376
Trái phiếu phát hành	110,950,000,000	110,950,000,000	110,950,000,000	-	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	15,133,434,223	15,133,434,223	-	2,259,847,827	17,393,282,050	17,393,282,050	17,393,282,050
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	10,715,890,742	10,715,890,742	-	-	10,715,890,742	10,715,890,742	10,715,890,742
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	515,543,481	515,543,481	-	171,847,827	687,391,308	687,391,308	687,391,308
Đối tượng khác	3,902,000,000	3,902,000,000	-	2,088,000,000	5,990,000,000	5,990,000,000	5,990,000,000
b) Vay dài hạn	128,047,298,269	128,047,298,269	-	125,330,000,000	253,377,298,269	253,377,298,269	253,377,298,269
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	17,859,820,013	17,859,820,013	-	-	17,859,820,013	17,859,820,013	17,859,820,013
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST	1,718,478,256	1,718,478,256	-	-	1,718,478,256	1,718,478,256	1,718,478,256
Đối tượng khác	108,469,000,000	108,469,000,000	-	14,380,000,000	122,849,000,000	122,849,000,000	122,849,000,000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	110,950,000,000	110,950,000,000	110,950,000,000	110,950,000,000
Tổng	1,088,345,172,007	1,088,345,172,007	212,927,596,266	346,553,689,264	1,111,021,265,005	1,111,021,265,005	1,111,021,265,005

Trong đó:

Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3) **92,450,000,000** **92,450,000,000** **95,250,000,000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng : 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HDTD ngày 31/10/2023

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

Thời hạn của các khoản vay : không quá 12 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 sản khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 88.054.712.329 VND;
- Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

(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 : 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 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 có 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng : 20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay : Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay : Tài trợ nhu cầu tín dụng ngân hàng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay : Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm : Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đông Đồng Nai
- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đông Đồng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;
- Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HD ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

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

Hạn mức tín dụng : 100.000.000.000 VND trong đó dư nợ cho vay tối đa là 50.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay : Không quá 09 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng của Khách hàng và cho phép giải ngân bù đắp theo quy định của ngân hàng
Lãi suất vay : Theo lãi suất linh hoạt được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ
Biện pháp bảo đảm : Quyền đòi nợ đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai từ các hợp đồng thi công với các đối tác nhận quyền đòi nợ không phát sinh nợ quá hạn / nợ xấu/ nợ cần chú ý tại các tổ chức tín dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

Số tiền vay : 100.000.000 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 Căn cầu tháp hiệu Dahan, model QTX100 xuất sứ Trung Quốc

Tổng giá trị : 3.400.000.000 VND;

Thời hạn thuê : 4 năm tương ứng 48 kỳ kể từ ngày ký bản 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 điều chỉnh 03 tháng/ lần là 3,3%

Thời hạn	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Từ 01 năm trở xuống	674,661,840	515,543,481	883,274,288	687,391,308
Từ 01 năm đến 05 năm	1,718,478,256	1,718,478,256	1,918,452,624	1,718,478,256
Tổng	2,393,140,096	2,234,021,737	2,801,726,912	2,405,869,564
				395,857,348

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

Mã số trái phiếu	:	CDCH2124001	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
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 31/03/2026	:	1.109.500 trái phiếu	:	
Loại trái phiếu	:		:	
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 m ² , hầm 1.000 m ² ; - 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 đặt 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	Cuối quý (VND)		Đầu năm (VND)	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Mệnh giá trái phiếu phát hành	110,950,000,000	11%/năm	110,950,000,000	11%/năm
				Kỳ hạn
				60 tháng
				60 tháng

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

- Số tiền vay là : 3.000.000 USD;
- Thời hạn cấp hạn mức vay : 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
- Mục đích vay : Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay : Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
- Hình thức đảm bảo tiền vay : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.19 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 31/03/2026 (VND)

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-DVS ngày 26/7/2024	8.9%	12 tháng	
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	490,000,000	14,610,000,000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng	
Ông Trần Phú Soái	-	540,000,000	14,560,000,000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8.9%	60 tháng	
Ông Trần Đức Độ	-	540,000,000	14,560,000,000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8.9%	60 tháng	
Ông Nguyễn Thành Công	12,791,000,000	-	-	Số 01/2025/HĐVV/CDC-NTC ngày 18/05/2025	8.9%	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo
Bà Võ Thị Hồng Hạnh	-	540,000,000	15,920,000,000	Số 01/2025/HĐVV/CDC-VTHH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Trương Châu Ái	-	790,000,000	13,850,000,000	Số 02/2025/HĐVV/CDC-TCA ngày 28/05/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Đỗ Ngọc Trang	-	-	-	Số 03/2025/HĐVV/CDC-ĐNT ngày 27/05/2025	8.9%	60 tháng	
Ông Đỗ Hồng Đức	-	540,000,000	13,420,000,000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-ĐHD ngày 28/05/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Vũ Thị Hồng	-	360,000,000	14,960,000,000	Số 05/2025/HĐVV/CDC-VTH ngày 26/05/2025	8.9%	60 tháng	
Ông Nguyễn Ngọc Triều	11,480,000,000	-	-	Số 10/2025/HĐVV/CDC-NNT ngày 18/05/2025	8.9%	12 tháng	
Bà Không thị Xuyên	-	-	-	Số 07/2025/HĐVV/CDC-KTX ngày 10/06/2025	8.9%	60 tháng	
Ông Tô Minh Tài	-	102,000,000	6,589,000,000	Số 04/2025/HĐVV/CDC-TMT ngày 25/08/2025	8.9%	60 tháng	
Bà Văn Thị Hồng Diệp	16,368,000,000	-	-	Số 06/2025/HĐVV/CDC-VTHD ngày 11/07/2025	8.9%	12 tháng	
Tổng	55,609,713,376	3,902,000,000	108,469,000,000				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.20 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	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2025	219,887,160,000	14,318,909,600	5,926,734,244	92,213,047,025	332,345,850,869
Lãi trong năm nay	-	-	-	28,218,050,796	28,218,050,796
Tăng vốn trong năm (i)	219,887,160,000	21,988,716,000	-	-	241,875,876,000
Chi phí tăng vốn (i)	-	(563,100,000)	-	-	(563,100,000)
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu (ii)	87,952,290,000	(14,318,909,600)	-	(73,633,380,400)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	(1,054,000,000)	(1,054,000,000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	527,726,610,000	21,425,616,000	5,926,734,244	45,743,717,421	600,822,677,665
Số dư tại ngày Đầu năm	527,726,610,000	21,425,616,000	5,926,734,244	45,743,717,421	606,749,411,909
Lãi trong năm nay	-	-	-	2,615,431,409	2,615,431,409
Số dư tại ngày Cuối quý	527,726,610,000	21,425,616,000	5,926,734,244	48,359,148,830	609,364,843,318

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
Bà Nguyễn Thị Trang	30,000,000,000	30,000,000,000
Ông Phùng Khánh Ly	29,687,600,000	29,687,600,000
Ông Nguyễn Việt Bình	-	26,340,000,000
Bà Đỗ Ngọc Mai	26,848,800,000	-
Các cổ đông khác	441,190,210,000	441,699,010,000
Tổng	527,726,610,000	527,726,610,000

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

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	527,726,610,000	219,887,160,000
Vốn góp tăng trong năm	-	307,839,450,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	527,726,610,000	527,726,610,000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	Cuối quý Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52,772,661	52,772,661
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52,772,661	52,772,661
Cổ phiếu phổ thông	52,772,661	52,772,661
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52,772,661	52,772,661
Cổ phiếu phổ thông	52,772,661	52,772,661
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	Cuối quý VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	5,926,734,244	5,926,734,244
Tổng	5,926,734,244	5,926,734,244

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	136,175,685,157	191,815,223,394
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,830,424,509	13,511,569,972
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	122,127,191,200	56,297,666,391
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	2,839,365,052	3,244,573,248
Tổng	266,972,665,918	264,869,033,005

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	136,124,013,111	191,593,646,635
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,762,907,489	6,956,304,051
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	111,945,998,680	51,573,808,543
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	1,697,663,140	1,460,057,962
Tổng	255,530,582,420	251,583,817,191

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,776,384,034	5,809,189,907
Tổng	2,776,384,034	5,809,189,907
Trong đó, <i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	-	2,596,503,019

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	8,020,095,299	10,892,370,773
Tổng	8,020,095,299	10,892,370,773

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2,416,272,488	3,237,798,920
Chi phí đồ dùng văn phòng	205,078,174	261,867,666
Chi phí khấu hao TSCĐ	290,710,356	193,678,209
Thuế phí và lệ phí	32,976,392	68,651,297
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	70,400,000	(1,675,352,908)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	259,051,077	246,397,470
Chi phí bằng tiền khác	429,812,337	1,037,488,322
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	96,040,707
Tổng	3,704,300,824	3,466,569,683

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

6.6 Lợi nhuận khác

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	128,860,000	110,100,000
Tổng	128,860,000	110,100,000
Chi phí khác		
Các khoản khác	7,500,000	335,129,826
Tổng	7,500,000	335,129,826
Lợi nhuận khác	121,360,000	(225,029,826)

7. 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 riêng cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026.

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

Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026.

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, 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 Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
10	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

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	Quý 1	Quý 1
		Năm 2026	Năm 2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	887,000,000	1,411,000,000

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

Họ và tên	Chức danh	Quý 1	Quý 1
		Năm 2026	Năm 2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	90,000,000	45,000,000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	60,000,000	30,000,000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị - bổ nhiệm ngày 17/09/2025	35,000,000	-
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT- bổ nhiệm 12/06/25	-	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Thành viên UBKT	60,000,000	30,000,000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	30,000,000	15,000,000
Tổng		275,000,000	120,000,000

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

Họ và tên	Chức danh	Quý 1	Quý 1
		Năm 2026	Năm 2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	150,000,000	360,000,000
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	100,000,000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	130,000,000	300,000,000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	60,000,000	180,000,000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	75,000,000	190,000,000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	60,000,000	150,000,000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	37,000,000	111,000,000
Tổng		612,000,000	1,291,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

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	Cuối quý	Đầu năm
		VND	VND
<u>Bán hàng</u>		62,807,700,443	195,968,173,803
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	61,701,173,492	195,968,173,803
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	1,102,745,585.00	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	3,781,366.00	-
<u>Mua hàng</u>		7,599,278,354	183,643,984,009
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	1,773,253,589	160,710,373,022
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	3,335,618,902	7,765,233,591
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Hàng hóa, dịch vụ	2,039,508,963	7,400,744,174
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	450,896,900	7,767,633,222
<u>Giao dịch nhân thanh toán tiền cho vay</u>		-	160,200,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Tiền gốc vay	-	129,700,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Tiền gốc vay	-	30,500,000,000
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>		-	2,596,503,019
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Lãi cho vay	-	1,335,730,849
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi cho vay	-	1,260,772,170.00
<u>Giao dịch thu - chi hộ, và các giao dịch khác</u>		1,497,845,760	2,148,523,933
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Nhận ký quỹ, ký cược, chi hộ	161,397,760	1,681,953,933
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Thu, chi hộ	1,000,000,000	147,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Thu, chi hộ	60,000,000	80,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Thu, chi hộ	20,000,000	101,600,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Thu, chi hộ	256,448,000	137,970,000
<u>Giao dịch nhận nợ gốc vay</u>		-	108,400,000,000
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương			90,500,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương			17,900,000,000
<u>Giao dịch thanh toán nợ gốc vay</u>		2,800,000,000	75,000,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland		2,800,000,000	23,000,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương		-	52,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

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

Bên liên quan	Cuối quý	Đầu năm
	VND	VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>	3,202,980,736	3,202,980,736
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	3,195,369,436	3,195,369,436
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	6,122,050	6,122,050
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1,489,250	1,489,250
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	105,652,710,911	62,900,818,961
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	-	503,266,968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	6,477,353,044	6,477,353,044
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	99,175,357,867	55,920,198,949
<u>Phải thu ngắn hạn khác</u>	5,806,215,666	4,308,369,906
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	220,430,640	59,032,880
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	1,827,000,000	827,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	140,000,000	80,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	1,031,161,800	1,031,161,800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	2.130.591.226	2.110.591.226
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	457.032.000	200.584.000
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	244,416,809,512	179,428,209,542
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	244,416,809,512	179,428,209,542
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	35,973,399,298	18,950,992,122
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	-	10,829,415,734
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	2,744,662,255	4,913,337,685
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	1,637,101,841	905,852,223
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
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	351,457,349	351,457,349
<u>Phải thu của khách hàng dài hạn</u>	15,619,620,650	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương Homeland	15,619,620,650	-
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>	6,476,141,103	4,644,199,194
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	1,831,941,909.00	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4,644,199,194	4,644,199,194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>	92,450,000,000	95,250,000,000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	92,450,000,000	95,250,000,000
<u>Phải trả khác</u>	24,212,931,605	32,012,931,605
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	16,735,526,781	24,535,526,781
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	477,404,824	477,404,824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7,000,000,000	7,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

7.4 Thông tin so sánh

Như đề cập trong thuyết minh – phần 1.5, Công ty áp dụng Báo cáo tài chính riêng theo Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 vì vậy một số dữ liệu trình bày trong Báo cáo tài chính được phân loại lại để phù hợp với quy định của thông tư

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

Chỉ tiêu	Mã số	Báo cáo tình hình tài	Bảng cân đối kế
		chính tại ngày 01/01/2026	toán tại ngày 31/12/2025
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	447,634,001,934	405,727,001,934
Chứng khoán kinh doanh	121	908,159,855	908,159,855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(182,839,630)	(182,839,630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	446,908,681,709	405,001,681,709
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	691,658,232,261	733,565,232,261
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	281,331,402,123	281,331,402,123
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	300,949,328,119	300,949,328,119
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		41,907,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	136	141,379,353,641	141,379,353,641
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(32,001,851,622)	(32,001,851,622)

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

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

Phê duyệt, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp

Tổng Giám Đốc



Handwritten signature of Văn Minh Hoàng

Văn Minh Hoàng