

Số: 67/CBTT-CDC  
No.: 67/CBTT-CDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2025  
Ho Chi Minh City, March 18th, 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM  
To: Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Chương Dương/ Chuong Duong Corporation  
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code: CDC/ CDC  
- Địa chỉ/Address: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam/ 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, HCM City, Vietnam  
- Điện thoại liên hệ/Tel.: (84.28) 3836 7734 - Fax: (84.28) 3836 0582  
- E-mail: info@cdcorp.vn - Website: https://chuongduongcorp.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

**Báo cáo Thường niên 2024 của Công ty Cổ phần Chương Dương.  
Annual Report 2024 of Chuong Duong Corporation.**

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/03/2025 tại đường dẫn <https://chuongduongcorp.vn> /This information was published on the company's website on March 18, 2025, as in the link <https://chuongduongcorp.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

### Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Báo cáo Thường niên 2024 của Công ty Cổ phần Chương Dương.  
Annual Report 2024 of Chuong Duong Corporation.

### Đại diện tổ chức

#### Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT  
Legal representative/Person authorized to disclose information

(Ký ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(Signature, full name, position, and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Văn Minh Hoàng



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



(84.28) 3836 7734



[www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)



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



# 01

# 02

# 03

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán

# MỤC LỤC





**ĐIỂM NHẤN  
NĂM 2024**



**1.168**

Tỷ đồng

**DOANH THU THUẦN**

**11,67**

Tỷ đồng

**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ**

**23,32**

Triệu đồng

**LỢI NHUẬN SAU THUẾ**

**261** Nhân sự

**SỐ LƯỢNG NGƯỜI LAO ĐỘNG**

(tính đến 31/12/2024)

**219.887,16**

triệu đồng

**VỐN ĐIỀU LỆ**



## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh  
và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro





## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên Công ty** CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
- **Tên Tiếng Anh** CHUONG DUONG CORPORATION
- **Mã cổ phiếu** CDC
- **Vốn điều lệ** 219.887.160.000 đồng
- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** 234.206.069.600 đồng
- **Địa chỉ** 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- **Điện thoại** (028) 3836 7734
- **Fax** (028) 3836 0582
- **Email** info@cdcorp.vn
- **Website** www.chuongduongcorp.vn
- **Giấy chứng nhận ĐKDN** Số 0303146167 (Số cũ: 4103002011) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/01/2025.
- **Logo**









# “ Đoàn kết vững bền - Bứt phá tương lai ”



**1975**

Hãng Eiffel Asia – một chi nhánh của hãng Eiffel (Cộng hòa Pháp) tại Đông Dương được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam để trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu khu vực phía Nam



**2003**

Ngày 20/11/2003, Công ty cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương ACIC được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp (theo quyết định số 1589/QĐ – BXD).



**1990**

Ngày 04/12/1990, Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ra quyết định đổi thành Công ty Xây lắp.



Tháng 12/2007, Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CDC.

**2007**





## 2015 - 2020

Với gần 400 CBCNV Công ty tham gia thi công các dự án: Tòa nhà E-Building Trường CĐ LILAMA, trụ sở văn phòng Dofico, trụ sở công an Bạc Liêu, khu vận hành nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2, xử lý nước thải Vĩnh Tân 4, giảng đường B trường đại học ngân hàng, trụ sở HĐND Bạc Liêu, khu nhà ở thấp tầng Ba Son, khu nhà ở liền kề và VP Becamex Bình Phước,...



## 2010

Tháng 9/2010, hơn 12.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, tháng 4/2009, Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty Cổ phần Chương Dương (CDC).

## 2009



Hơn 600 CBVNV Công ty tham gia thi công các dự án: Bệnh viện Đa khoa vùng Tây Nguyên, khách sạn 202 BCD, Gia công KCT dây chuyền xi măng Hà Tiên 2.2, Nhận thi đấu ĐH Tôn Đức Thắng, Nhà máy Sản xuất thuốc thú y thủy sản, gia công kết cấu thép cầu vượt ngã 3 Vũng Tàu.

## 2010-2015



Trong giai đoạn phát triển mới với đội ngũ Lãnh đạo CBCNV nhiệt huyết năng động nhạy bén, Chương Dương Corp. đã và đang tham gia thi công nhiều công trình lớn như Khu đô thị AquaCity – Biên Hòa, KĐT Bàu Xéo – Đồng Nai, dự án Cảng Quốc tế Long Sơn – Bà Rịa Vũng Tàu và đặc biệt là dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân TP. Biên Hòa - Eco Residence

## 2020 - Nay



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

# CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ THÀNH TỰU

**Huân chương lao động hạng I**



**Huân chương lao động hạng II**



**Huân chương lao động hạng III**





- » Cờ thi đua Bộ Xây dựng năm 2016;
- » Một cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh Hùng Lao Động, một cá nhân được trao tặng bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ;
- » Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Các huy chương vàng chất lượng cao và bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng, cụ thể:
  - Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam đã trao huy chương vàng chất lượng cao cho các công trình: dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Trường An, giàn giáo thép xây tô, vi kèo thép khẩu độ 40,8m , nhà máy thủy điện Thác Mơ, nhà máy thủy điện Trị An, nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố;
  - Mitsubishi Heavy Industry Ltd đánh giá nhà máy điện Phú Mỹ 1 đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao.



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### CENTRAL GARDEN COMPLEX



**Tên dự án** Khu Cao ốc phức hợp Central Garden

**Giá trị đầu tư** 400 tỷ đồng

**Vị trí** 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô**

Nhà văn phòng có tổng diện tích sàn 4.238m<sup>2</sup> với 10 tầng bao gồm 01 tầng trệt và 09 lầu với 01 tầng hầm rộng 1.000m<sup>2</sup>; Khu chung cư cao 22 tầng với 385 căn hộ cao cấp, 02 tầng làm trung tâm thương mại và 01 tầng hầm để xe rộng 4.200m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn 46.600m<sup>2</sup>.

# TÂN HƯƠNG TOWER



**Tên dự án** Cao ốc Căn hộ Tân Hương

**Giá trị đầu tư** 400 tỷ đồng

**Vị trí** 118 Tân Hương, Quận Tân Phú, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 02 Block gồm: 360 Căn hộ và TTTM Dịch vụ Nhà trẻ tại tầng 1,2



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### NHÀ Ở XÃ HỘI CHƯƠNG DƯƠNG HOME



**Tên dự án** Dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home

**Giá trị đầu tư** 1.000 tỷ đồng

**Vị trí** Đường số 12, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 05 Block chung cư cao 12 tầng gồm 1.201 căn hộ,  
01 TTTM, 01 trường học và 01 công viên.

# ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN



**Tên dự án** Dự án Khu dân cư Đông Cầu Hương An

**Giá trị đầu tư** 650 tỷ đồng

**Vị trí** TT. Hương An, H. Quế Sơn, Quảng Nam

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 22,4 ha, mật độ xây dựng: 32%



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### CENTRAL GARDEN 2



**Tên dự án** Dự án khu đô thị Central Garden 2

**Giá trị đầu tư** 8.100 tỷ đồng

**Vị trí** Đường Phan Văn Hớn, H. Hóc Môn, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 13,5 ha, mật độ xây dựng: 40%, bao gồm chung cư cao 25 tầng, khu nhà trẻ 02 tầng với quy mô 500 trẻ

# | CẢNG QUỐC TẾ LONG SƠN



**Tên dự án** Xây dựng Kho Cảng Quốc Tế Long Sơn

**Giá trị đầu tư** 700 tỷ đồng

**Vị trí** Long Sơn, Bà Rịa – Vũng Tàu

**Chủ đầu tư** Công ty Cổ phần Cảng QT Long Sơn

**Quy mô** Xử lý nền, xây dựng kho WH3, xây dựng cảng và hạ tầng toàn bộ dự án

## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### NHÀ Ở XÃ HỘI LONG BÌNH TÂN - ECO RESIDENCE



**Tên dự án** Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân - Eco Residence

**Giá trị đầu tư** 1.218.361.697.718 đồng (Chưa bao gồm VAT)

**Vị trí** Số 52 Nguyễn Văn Tỏ, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương Homeland (Liên danh Chương Dương – Asia – Đỉnh Việt)

**Quy mô** 1,4 ha



# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	4933
2	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
3	Giáo dục tiểu học	8520
4	Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)	3700
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
6	Lắp đặt hệ thống điện	4321
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
9	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
10	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820
11	Xây dựng nhà để ở	4101
12	Xây dựng nhà không để ở	4102
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
14	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
15	Xây dựng công trình đường bộ	4212
16	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng	7730
17	Xây dựng công trình điện	4221
18	Xây dựng công trình đường sắt	4211
19	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
20	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
21	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.	4223

# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

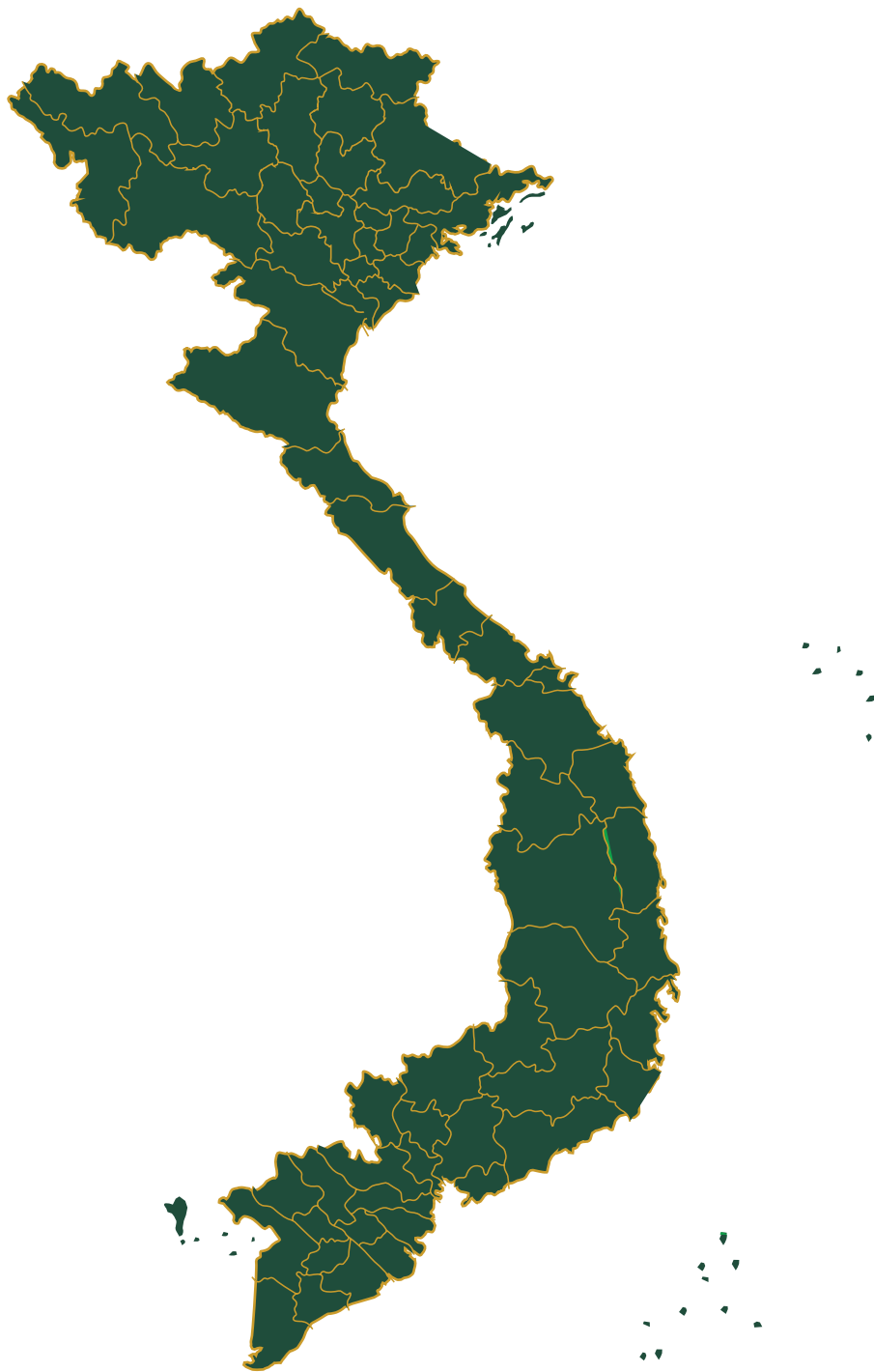
## Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
22	Xây dựng công trình công ích khác.	4229
23	Xây dựng công trình thủy (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)	4291
24	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. (không hoạt động tại trụ sở).	0810
25	Phá dỡ (trừ phá dỡ tàu biển đã qua sử dụng)	4311
26	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ kinh doanh bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác) (không hoạt động tại trụ sở)	4662
27	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	7110
29	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
30	Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không).	5224
31	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
32	Giáo dục nhà trẻ	8511
33	Giáo dục mẫu giáo	8512
34	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở)	2396
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
36	Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở)	8521
38	Sản xuất điện (không hoạt động tại trụ sở)	3511
39	Giáo dục trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở)	8523
40	Truyền tải và phân phối điện	3512
41	Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện	



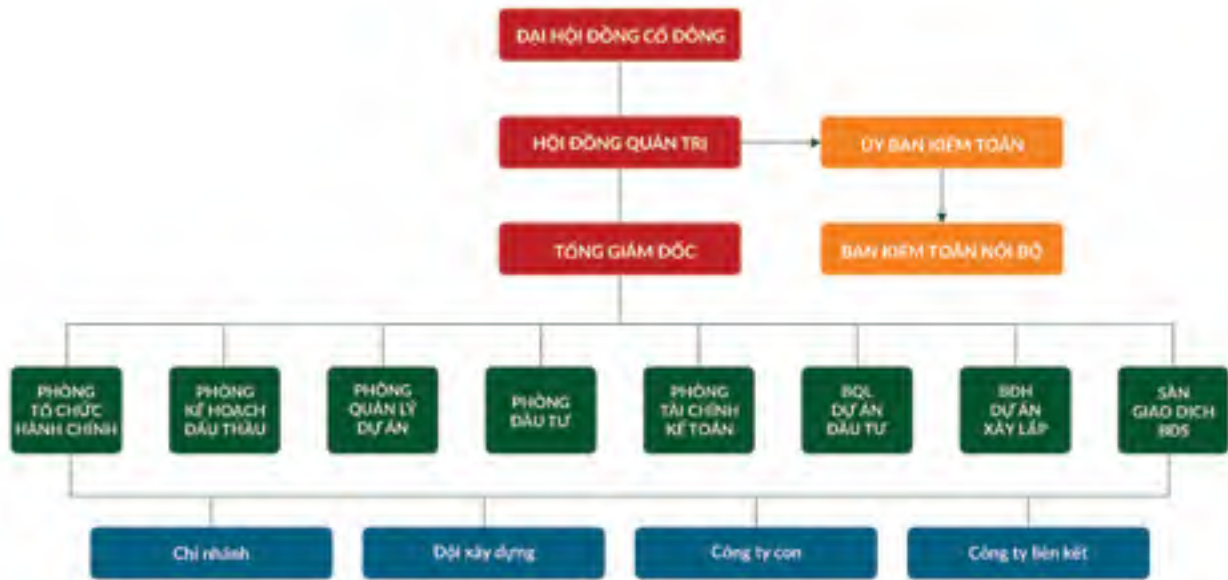
## Địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Chương Dương hoạt động kinh doanh ở các địa bàn khác nhau trên khắp cả nước.



# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty Cổ phần Chương Dương hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng ban nghiệp vụ.

**Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành kinh doanh của Công ty.

**Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định; Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông tất cả những vấn đề quản lý công ty theo Điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

**Ủy ban kiểm toán:** Là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng Quản trị. Ủy ban Kiểm toán chịu trách nhiệm rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro, giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty và thực hiện các hoạt động giám sát khác nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.

**Ban Tổng Giám đốc:** Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm; là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về trách nhiệm điều hành Công ty.

## Các công ty con, công ty liên kết

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số giấy ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>							
1	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	03/08/2016	0313948258	Gia công chế tạo các sản phẩm kết cấu thép tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn	13.218	100%	100%
2	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	23/03/2010	0309869525	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	3.000	88,96%	88,9%
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1 (ii)	12/01/2007	0304817876	Xây dựng dân dụng	1.300	66,67%	66,67%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	05/10/2010	0310363370	Xây dựng dân dụng và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	133	90%	90%
5	Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương - Serland	05/03/2021	0316733606	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà	10.000	100%	100%
6	Công ty TNHH Chương Dương E&C (ii)	03/06/2022	0317362640	Xây dựng dân dụng	50.000	100%	100%
7	Công ty CP Chương Dương Homeland (iii)	20/03/2024	3603953569	Kinh doanh bất động sản	280.000	51,52%	51,52%
<b>Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	09/04/2007	0304918218	Xây dựng dân dụng	5.000	26%	26%
2	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	11/03/2010	0304807042	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	20.000	21%	21%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	06/03/2002	0400413354	Xây dựng công trình hạ tầng giao thông cầu cảng	50.000	44,5%	44,5%

- (i) Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1 và Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn tạm ngưng hoạt động;
- (ii) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/06/2022, Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty TNHH Chương Dương E&C với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Tại ngày 30/09/2024, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty con này. Công ty xác định Công ty TNHH Chương Dương E&C là Công ty con do Công ty Cổ phần Chương Dương có quyền bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm đa số các thành viên trong Ban điều hành của Công ty TNHH Chương Dương E&C.
- (iii) Theo Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT ngày 14/03/2024, Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai





## Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu trở thành doanh nghiệp xây dựng chuyên nghiệp, và có vị thế trên thị trường, Công ty đã đặt ra các mục tiêu chủ yếu, chi tiết sau:

- » Tập trung vào hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên hàng năm, nhằm đảm bảo hiệu suất và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh.
- » Tiếp tục nỗ lực hoàn tất công tác đòi nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2024 trở về trước, nhằm tăng cường nguồn lực và cải thiện tình hình tài chính và tổ chức triển khai thực hiện đầu dự án căn hộ Nhà ở xã hội Long Bình Tân đảm bảo tiến độ, tìm kiếm tối thiểu 01 dự án bất động sản Nhà ở xã hội mới trong năm 2025, nhằm đóng góp vào việc giải quyết vấn đề nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng.
- » Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2025 - 2028, với tầm nhìn đến năm 2040, nhằm định hình và phát triển bền vững cho tương lai.
- » Duy trì và phát triển thế mạnh kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng sẽ mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và tăng cường cạnh tranh.
- » Đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty, nhằm tối ưu hóa quy trình và nâng cao hiệu suất làm việc.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Công ty luôn hướng đến mục tiêu phát triển chung cho toàn xã hội và mang lại lợi ích cao nhất cho khách hàng, bằng cách cam kết duy trì và nâng cao chất lượng sản phẩm của mình.
- Nhằm gia tăng giá trị thương hiệu và phát triển bền vững, Công ty luôn chú trọng trong việc quản trị hiệu quả và đảm bảo chất lượng quản lý.
- Con người luôn là nguồn lực quan trọng nhất trong hoạt động của mọi tổ chức, vậy nên, Công ty thường xuyên đưa ra các chính sách ưu đãi, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống về mặt vật chất lẫn tinh thần cho toàn thể người lao động.
- Tập trung phát triển, mở rộng thị phần trong lĩnh vực xây dựng nhà ở cho phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình tại các đô thị.
- Công ty chú trọng vào uy tín để tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường, đồng thời tích cực khai thác những điểm mạnh của mình trong lĩnh vực Bất động sản và nhận thầu xây dựng.

## Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Trong ngành xây dựng, là ngành nghề ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh là rất cao. Môi trường làm việc thường xuyên phải đối mặt với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quy trình như hàn, cắt cũng như khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan. Chính vì lẽ đó, việc giữ gìn vệ sinh công trình và hạn chế tác động đến môi trường luôn được Công ty chú trọng.

Công ty đã đề xuất và thực hiện kế hoạch sử dụng các thiết bị thân thiện với môi trường, cùng việc quản lý việc sử dụng

công cụ, trang thiết bị một cách hợp lý hơn, nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường. Bằng cách này, Công ty mong muốn góp phần làm cho quá trình xây dựng không chỉ hiệu quả mà còn bảo vệ được môi trường xung quanh.

Ngoài ra, Chương Dương không chỉ chú trọng đến việc bảo vệ môi trường mà còn quan tâm sâu sắc đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động và cộng đồng. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động hỗ trợ, giúp đỡ những gia đình có hoàn cảnh khó khăn, nhằm mang lại sự ấm no và niềm vui cho mọi người, từ đó tạo ra một môi trường làm việc tích cực và lòng tin mạnh mẽ trong cộng đồng.

## CÁC RỦI RO

Công ty cổ phần Chương Dương luôn chủ động trong việc nhìn nhận và đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng đến quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ đó, Công ty đưa ra các biện pháp, chiến lược nhằm khắc phục, giảm thiểu rủi ro và duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.

### Rủi ro kinh tế

Trong bối cảnh hội nhập và phát triển, kinh tế vĩ mô tiếp tục có tác động lớn đến Việt Nam và các doanh nghiệp trong nước. Năm 2024, kinh tế thế giới dần phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro từ bất ổn địa chính trị, xung đột quân sự kéo dài, biến đổi khí hậu và xu hướng thắt chặt tài chính tại một số quốc gia. Những yếu tố này gây ảnh hưởng đến thương mại toàn cầu, giá nguyên vật liệu và chi phí sản xuất, đặt ra nhiều thách thức cho nền kinh tế Việt Nam vốn có độ mở lớn. Theo Tổng cục Thống kê, GDP Việt Nam năm 2024 ước tăng 7,09%, phục hồi so với năm trước. Ngành xây dựng tăng 8,24%, đóng góp đáng kể vào tăng trưởng chung, tuy nhiên vẫn chịu tác động từ chính sách vĩ mô, tín dụng bất động sản bị siết chặt và chi phí đầu vào biến động.

Trước những thách thức này, Ban Lãnh đạo Công ty luôn theo dõi sát diễn biến kinh tế để xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp, đồng thời củng cố nội lực tài chính, duy trì quan hệ chặt chẽ với các đối tác và tổ chức tín dụng nhằm đảm bảo hoạt động ổn định, bền vững.



## Rủi ro về lãi suất

Năm 2024, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, với xu hướng cắt giảm lãi suất nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, các đợt điều chỉnh lãi suất đã giúp giảm áp lực tài chính cho doanh nghiệp, cải thiện khả năng tiếp cận vốn và thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh. Đối với Công ty Cổ phần Chương Dương, phần lớn các dự án được tài trợ từ vốn vay, nên biến động lãi suất ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính và dòng tiền. Do đó, Công ty luôn theo dõi sát diễn biến thị trường tiền tệ, chủ động xây dựng chiến lược quản lý vốn hiệu quả, tối ưu hóa chi phí vay và đảm bảo cân đối tài chính nhằm duy trì sự ổn định và phát triển bền vững.

## Rủi ro về lãi suất

Hiện nay, Việt Nam đang tiến bộ và tích cực hội nhập với cộng đồng quốc tế, điều này dẫn đến việc hệ thống pháp luật của chúng ta ngày càng được củng cố và hoàn thiện, từ đó tạo điều kiện cho một môi trường kinh doanh văn minh và minh bạch hơn. Trong lĩnh vực hoạt động của mình, Chương Dương tham gia vào các ngành công nghiệp liên quan đến xây dựng công trình, nhà ở và quản lý bất động sản. Với tư cách là một công ty cổ phần, cổ phiếu của Chương Dương được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, để đảm bảo tuân thủ pháp luật và các quy định, Công ty luôn duy trì việc cập nhật các thay đổi trong các văn bản của hệ thống pháp luật Việt Nam như Luật Chứng khoán, Luật Bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và các văn bản liên quan khác.



Từ đó, Công ty điều chỉnh chính sách quản lý và chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt và phù hợp, nhằm hạn chế rủi ro. Ngoài việc duy trì sự cập nhật và tuân thủ các quy định pháp luật, Công ty cũng thiết lập các quy trình kiểm tra và đánh giá rủi ro pháp lý định kỳ, đảm bảo rằng các hoạt động kinh doanh luôn tuân thủ pháp luật và không gây ra các vấn đề pháp lý không mong muốn.



## CÁC RỦI RO

### Rủi ro kinh doanh

Ngành xây dựng có đặc thù giao dịch giá trị lớn, đòi hỏi nhiều thủ tục pháp lý phức tạp. Trong quá trình triển khai dự án, Công ty phải ứng trước các chi phí vật liệu, nhân công và vận hành, dẫn đến rủi ro dòng tiền nếu chủ đầu tư thanh toán chậm hoặc không đúng tiến độ. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty ưu tiên hợp tác với các chủ đầu tư uy tín, có năng lực tài chính vững mạnh. Đồng thời, Công ty yêu cầu chủ đầu tư mua bảo lãnh thanh toán từ ngân hàng nhằm đảm bảo quyền lợi và giảm thiểu nguy cơ mất cân đối tài chính. Những biện pháp này giúp Công ty duy trì dòng tiền ổn định và đảm bảo kế hoạch đầu tư trong các dự án xây dựng.

### Rủi ro giá nguyên vật liệu

Năm 2024, giá vật liệu xây dựng tiếp tục biến động do ảnh hưởng từ nguồn cung hạn chế, chi phí vận chuyển tăng và tình trạng khan hiếm cục bộ ở một số khu vực. Giá cát xây dựng có xu hướng tăng đều theo từng tháng, trong khi giá thép có sự biến động mạnh, có thời điểm đạt mức cao nhất trong 3 năm qua nhưng cũng có lúc giảm sâu do nhu cầu thị trường thay đổi. Những biến động này đã tác động đáng kể đến chi phí xây dựng và đầu tư của Công ty. Trước tình hình đó, Công ty Cổ phần Chương Dương áp dụng chiến lược linh hoạt trong quản lý nguyên vật liệu, ưu tiên tìm kiếm nhà cung cấp phù hợp và ký kết hợp đồng nguyên tắc thay vì hợp đồng trọn gói hoặc đơn giá cố định. Điều này giúp Công ty giảm thiểu rủi ro về giá, tối ưu chi phí và duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường, đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và hiệu quả.

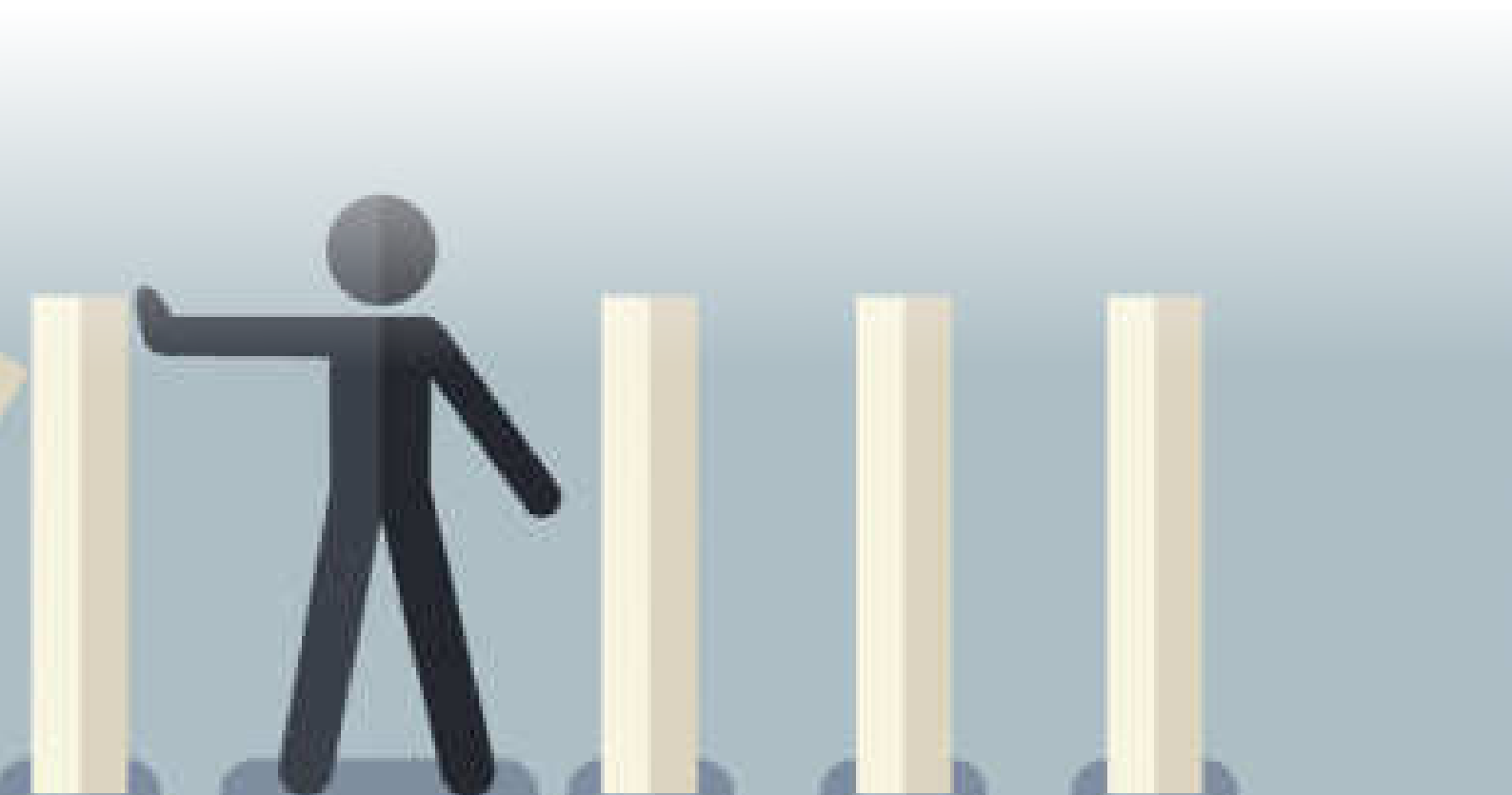


## Rủi ro cạnh tranh

Năm 2024, cạnh tranh trong ngành xây dựng và bất động sản tiếp tục gia tăng do thị trường thu hẹp, nguồn vốn tín dụng siết chặt và số lượng doanh nghiệp tham gia đấu thầu ngày càng nhiều. Điều này khiến tỷ lệ trúng thầu giảm, tạo áp lực lớn cho các doanh nghiệp trong việc giành được dự án. Để duy trì vị thế trên thị trường, Chương Dương tập trung cải tiến dịch vụ, tối ưu chi phí xây dựng và linh hoạt trong đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư. Công ty không ngừng nâng cao chất lượng dự án, áp dụng công nghệ mới và triển khai các chiến lược cạnh tranh hiệu quả. Đồng thời, Công ty cũng chú trọng xây dựng chính sách hỗ trợ khách hàng và đối tác, tạo ra lợi thế khác biệt nhằm duy trì sự phát triển bền vững trong môi trường cạnh tranh khắc nghiệt.

## Rủi ro bất khả kháng

Ngoài những rủi ro đã nêu trên, các rủi ro bất khả kháng không thể đoán trước được như thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ... cũng gây ra những ảnh hưởng vô cùng nghiêm trọng về tài sản và con người. Do đó, Công ty luôn chuẩn bị các công tác phòng ngừa để kịp thời ứng phó, dự báo và theo dõi tình hình để đưa ra những biện pháp khắc phục, giảm thiểu tối đa thiệt hại.





## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty







# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% Năm 2024/Năm 2023
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.303,71	1.168.778	(10,35%)
	Doanh thu bán hàng	490,85	863.361	75,89%
	Doanh thu xây dựng	735,66	213.678	(70,95%)
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	15,58	21.159	35,77%
	Doanh thu dịch vụ	61,61	70.580	14,56%
2	Lợi nhuận trước thuế	20,86	11.671	(44,04%)
3	Lợi nhuận sau thuế	10,66	23.325	118,90%



Trong năm 2024, mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn gặp phải nhiều thách thức, nhưng Công ty cổ phần Chương Dương vẫn duy trì được sự tăng trưởng đáng kể trong lĩnh vực kinh doanh chính. Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong năm 2024 đạt mức 1.168.778 tỷ đồng (thấp hơn so 2023 là 10,35%). Trong đó, doanh thu bán hàng đạt cao 863.361 tỷ đồng, tăng 75,89% so với năm 2023. Điều này là kết quả của việc Công ty tập trung vào công tác tiếp thị đấu thầu và mở rộng thị trường đến nhiều loại hình công trình như nhà phố, biệt thự, công trình hạ tầng và nhà xưởng sản xuất và đặc biệt đấu thầu các dự án Nhà ở xã hội.

Mặc dù tổng doanh thu có phần giảm nhẹ so với năm trước, Ban Lãnh đạo đã áp dụng các chính sách tiết kiệm và quản lý chi phí một cách hợp lý, bao gồm giá vốn hàng bán, chi phí thi công và chi phí quản lý doanh nghiệp, từ đó giúp tối đa hóa lợi nhuận trong kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng lên đến 23,325 tỷ đồng, tăng 118,90% so với năm 2023. Đây là dấu hiệu tích cực, hơn nữa lĩnh vực bán hàng và bất động sản tăng trưởng tốt, lợi nhuận sau thuế cao tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2025 và các năm tiếp theo.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	TH 2024/KH 2024
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	<b>2.050.000</b>	<b>1.272.732</b>	<b>62%</b>
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	1.230.000	231.296	19%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	724.000	949.697	131%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	40.000	21.159	53%
4	Giá trị kinh doanh khác	56.000	70.580	126%
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	<b>1.850.000</b>	<b>1.168.778</b>	<b>63%</b>
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	1.074.000	213.678	20%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	680.000	863.361	127%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	40.000	21.159	53%
5	Giá trị doanh thu khác	56.000	70.580	126%
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ</b>	<b>400.000</b>	<b>200.840</b>	<b>50%</b>
1	Đầu tư dự án BĐS	310.000	200.840	65%
2	Đầu tư M&A	80.000		
3	Đầu tư máy móc thiết bị	10.000		
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<b>47.500</b>	<b>11.671</b>	<b>25%</b>
1	Lợi nhuận trước thuế	47.500	11.671	25%





Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Chương Dương Corp. trong năm 2024 chưa đạt kế hoạch Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra. Một số hoạt động chưa hiệu quả so với dự kiến, đồng thời, tình hình cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp cùng ngành dẫn đến tỷ lệ trúng thầu của Công ty bị ảnh hưởng... tuy nhiên vào giai đoạn cuối năm, Công ty có nhiều chuyển biến tích cực trong hoạt động đầu tư, đặc biệt là công tác tham gia đấu thầu các dự án Nhà ở xã hội.

Ban lãnh đạo Công ty bằng nhiều giải pháp, chính sách khác nhau, đã vô cùng nỗ lực để khắc phục khó khăn, đạt được kết quả kinh doanh năm 2024 đáng khích lệ, kết quả đạt được:

- » Giá trị sản lượng: 1.272.732 triệu đồng, đạt 62% kế hoạch
- » Giá trị doanh thu: 1.168.778 triệu đồng, đạt 63% kế hoạch;
- » Giá trị đầu tư: 200.840 triệu đồng, đạt 50% kế hoạch;
- » Giá trị lợi nhuận: 11.671 triệu đồng, đạt 25% kế hoạch.
- » Giá trị thu hồi vốn: 987.114 triệu đồng, đạt 80% kế hoạch



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Danh sách Hội đồng quản trị

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cá nhân: 569.072	2,59%
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Cá nhân: 4	0,000018%
4	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
5	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT không điều hành	Đại diện: 5.226.687	23,77%

## Những thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT		15/04/2024
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT	15/04/2024	





## Danh sách Ban điều hành

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	569.072	2,59%
2	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
3	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	87.246	0,46%
4	Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	1.600	0,007%
5	Ông Võ Văn Giáp	Kế toán trưởng	-	-

## Những thay đổi nhân sự Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	02/02/2024	
2	Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	01/10/2024	



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Lý lịch Hội đồng quản trị và Ban điều hành



**Ông Nguyễn Ngọc Bên**  
Chủ tịch HĐQT

**Ngày sinh:** 10/12/1982

**Trình độ chuyên môn:** Thạc Sĩ Quản trị Kinh doanh

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

**Quá trình công tác:**

- 2005 – 2016 Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Tập đoàn Trí Tuệ Việt
- 2008 - 2016 Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bảo Quân
- 10/2016 - 2018 Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP
- 2018 – 2022 Chủ tịch - Công ty KSD Việt Nam
- 2022 – 12/2023 Chuyên gia cao cấp Công ty Cổ phần Chương Dương
- 12/2023 - nay Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương



**Ông Văn Minh Hoàng**  
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 05/03/1964

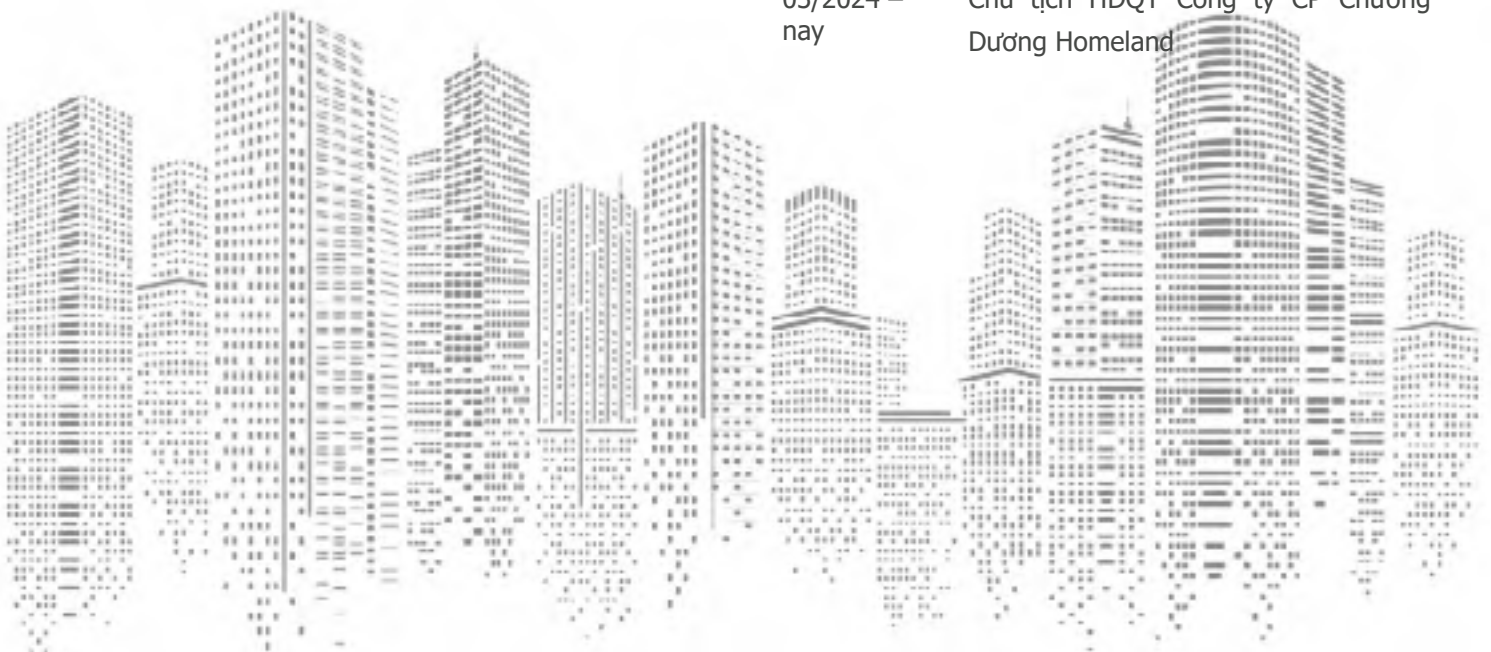
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 569.072 cổ phần (2,59% vốn điều lệ)

**Quá trình công tác:**

- 1996 – 2000 Kế toán Công ty Xây lắp, nay là Công ty cổ phần Chương Dương
- 2000 – 2006 Phó phòng TCKT - Công ty Xây lắp, nay là Công ty cổ phần Chương Dương
- 2006 – 2007 Kế toán trưởng Công ty Xây lắp
- 2007 – 2011 Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 2011 – 2017 Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 2017 – nay Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương
- 03/2024 – nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chương Dương Homeland





**Ông Nguyễn Hoài Nam**  
Thành viên HĐQT độc lập kiêm  
Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

**Ngày sinh:** 31/12/1962

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư XD công trình thủy lợi

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 4 cổ phần  
(0,00002% vốn điều lệ)

**Quá trình công tác:**

- 1999–2003 Giám đốc – Xí nghiệp xây dựng số 3, thuộc công ty Xây lắp, TCT Xây dựng số 1
- 2003–2005 Trưởng phòng Kỹ thuật – Công ty Xây Lắp thuộc Tổng công ty xây dựng số 1
- 2005–2018 Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Chương Dương; Giám đốc Dự án xây dựng Bệnh viện Đa khoa vùng Tây Nguyên
- 2018–2019 Làm việc dưới sự chỉ đạo của ban TGD, phụ trách tiếp thị đầu thầu các dự án – Tổng công ty Vật liệu Xây dựng số 1 – FICO
- 2019 –2023 Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Xây Dựng Fico - Corea
- 04/2023 - Nay Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán – CTCP Chương Dương



**Ông Đào Văn Sơn**  
Thành viên HĐQT

**Ngày sinh:** 18/03/1977

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** Không có

**Quá trình công tác:**

- 2000-2018 Trưởng phòng Vật tư, Thành viên Ban Kiểm Soát của Công ty Cổ Phần Bê Tông Biên Hòa
- 2018-2021 Trưởng phòng Vật tư của Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng số 1 Mê Kông
- 2021-03/2024 Giám đốc Công ty TNHH TM Chương Dương
- 12/2022-04/2023 Thành viên Ban Kiểm soát CDC
- 03-2024 - nay Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương
- 04/2024 – nay Thành viên Hội đồng quản trị; thành viên Ủy ban kiểm toán



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Lý lịch Hội đồng quản trị và Ban điều hành



**Ông Trần Mai Cường**  
Thành viên HĐQT

**Ngày sinh:** 02/06/1967

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ QTKD, Cử nhân kinh tế

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

Không có

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có.

**Quá trình công tác:**

04/1985 – 06/1997	Nhân viên ngân hàng - Ngân hàng Nông nghiệp Hà Tiên
06/1997 – 12/ 1998	Kế toán trưởng - Công ty Lắp máy và Xây dựng 18 (LILAMA)
01/1999 – 06/1999	Kế toán trưởng - TCT Xây dựng số 1
07/1999 - 02/2021	Kế toán trưởng, Tổng Giám Đốc, Chủ tịch HĐQT - CTCP Chương Dương
02/2021 - 2023	Chủ tịch HĐQT - CTCP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông, Thành viên HĐQT - CTCP Chương Dương
2023 - nay	Thành viên HĐQT - CTCP Chương Dương



**Ông Phạm Sĩ Như Nhiên**  
Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 13/03/1978

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

**Chức vụ tại các Công ty khác:** không có

**Quá trình công tác:**

04/2001-11/2002	Kỹ sư trưởng - Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
12/2002-12/2003	Chỉ huy phó - Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
01/2004-05/2006	Chỉ huy trưởng - Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14; Công ty CP Xây dựng và kinh doanh nhà Cửu Long
12/2006-03/2008	Chỉ huy phó - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
04/2008-12/2012	Chỉ huy trưởng - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
01/2013-04/2022	Giám đốc Dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
05/2023 đến nay	Phó Tổng Giám đốc - CTCP Chương Dương



**Ông Mai Xuân Chiêm**  
**Phó Tổng Giám đốc**

**Ngày sinh:** 02/06/1982

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh -  
Kỹ sư Trắc địa

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 87.246  
cổ phiếu (chiếm 0,46% vốn cổ phần của Công ty)

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có.

**Quá trình công tác:**

09/2007-10/2009	Kỹ sư trắc địa thuộc Phòng Kinh tế Kỹ thuật Nhân viên Phòng Quản lý Dự án & Quản lý Đầu tư (P.QLDA & QLĐT)
11/2009-05/2013	
06/2013-03/2016	Phó phòng P.PTDA & QLĐT
03/2016-03/2017	Phó phòng – Phụ trách P.PTDA & QLĐT
04/2017-01/2024	Trưởng phòng Đầu tư
02/2024 đến nay	Phó Tổng Giám đốc của CDC



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Lý lịch Hội đồng quản trị và Ban điều hành



**Ông Lê Anh Trung**  
Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 05/10/1977

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Kỹ thuật

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 1.600  
cổ phiếu (chiếm 0,007% vốn cổ phần của Công ty)

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có.

### Quá trình công tác:

08/2000 - 05/2006	Cán bộ kỹ thuật, Trưởng phòng kỹ thuật (2002) Công ty Công Trình Đường thủy miền Nam
04/2006 - 11/2007	Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án đại lộ Đông Tây và Môi trường nước TP. HCM
12/2007 - 08/2008	Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án KCN Hàm Kiệm II
09/2008 - 2019	Giám đốc Kinh tế - Kỹ thuật (nay là phòng Quản lý dự án xây lắp)
06/2019 - 09/2021	Phó Tổng giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Fico – Corea
9/2021 đến 09/2024	Phó Tổng giám đốc của Công ty CP XDCT 525
10/2024 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương



**Ông Võ Văn Giáp**  
Kế toán trưởng

**Ngày sinh:** 10/05/1984

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế (Kế toán - Kiểm toán)

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 0 cổ phiếu

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có.

### Quá trình công tác:

10/2010 - 12/2016	Kế toán Công trình - Công ty CP Công trình Giao thông Sài Gòn
01/2017 - 09/2017	Kế Toán Trưởng - Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Số 1
10/2017 - 03/2021	Kế toán trưởng, CV KT tổng hợp, CV Kiểm toán nội bộ - Công ty CP Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
04/2021 - 03/2022	Tư vấn thuế, Kế toán dịch vụ - Công ty C.A.T Education; Công ty Gen Việt Tất Thành; Công ty CP Hàng Hải Âu Châu
04/2023 - 05/2023	Kiểm toán nội bộ - CTCP Chương Dương
06/2023 - 8/2023	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ - CTCP Chương Dương
09/2023 - nay	Kế toán trưởng - CTCP Chương Dương







## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



### Danh sách Ủy ban Kiểm toán

#### Danh sách Ủy Ban kiểm toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	4	0,00002%
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT kiêm thành viên HĐQT	-	-

#### Những thay đổi trong Ủy Ban kiểm toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT		22/04/2024
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT	22/04/2024	





## Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>
1	Trên đại học	135	51,72%
2	Đại học	32	12,26%
3	Cao đẳng	24	9,20%
4	Trung cấp	70	26,82%
<b>B</b>	<b>Theo chức năng</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>
1	Lao động trực tiếp	153	58,62%
2	Lao động gián tiếp	108	41,38%



## Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tổng số lượng người lao động (người)	90	161	174	261
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	15.500.000	15.000.000	18.200.000	19.500.000

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



**“CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ”**

## Về đào tạo

Trước khi tiến hành thi công các dự án xây dựng, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đặt mục tiêu hàng đầu là đảm bảo an toàn lao động cho tất cả công nhân. Để đạt được điều này, Công ty không chỉ tập trung vào việc cung cấp trang thiết bị bảo hộ cá nhân mà còn chú trọng vào việc huấn luyện và đào tạo an toàn lao động cho toàn bộ nhân viên. Điều này giúp tạo ra một môi trường làm việc an toàn và đảm bảo sức khỏe cho tất cả các thành viên trong đội ngũ lao động.

Ngoài việc chú trọng vào an toàn lao động, Công ty cũng tăng cường áp dụng chính sách đào tạo và bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của nhân viên. Bằng cách này, Công ty đảm bảo rằng nguồn nhân lực của mình có đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết để thực hiện các công việc xây dựng một cách chuyên nghiệp và hiệu quả.

Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo định kỳ, cung cấp cơ hội cho cán bộ công nhân viên tham gia và cải thiện về kỹ năng chuyên môn, sơ cứu và kiến thức pháp luật liên quan. Điều này giúp nâng cao năng lực làm việc của nhân viên, đồng thời đảm bảo rằng họ luôn cập nhật và tuân thủ các quy định pháp luật mới nhất trong lĩnh vực xây dựng. Nhờ vào những hoạt động đào tạo này, Công ty không chỉ tạo ra một đội ngũ nhân viên có trình độ cao mà còn nâng cao khả năng cạnh tranh và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp trong thị trường xây dựng.

## Về tuyển dụng

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn tìm kiếm những nhân tài có năng lực và trình độ cao, trong quá trình tuyển dụng, nhằm đảm bảo hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Công ty không chỉ tập trung vào việc tuyển dụng những nhân viên có kỹ năng chuyên môn tốt mà còn quan tâm đến các yếu tố khác như tính cẩn trọng, tinh thần trách nhiệm và khả năng làm việc nhóm.

Khi tiến hành tuyển dụng cán bộ và công nhân viên, Công ty chú trọng vào việc lựa chọn những ứng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và đáp ứng đủ điều kiện công việc. Điều này giúp đảm bảo rằng Công ty có đội ngũ nhân viên đồng đều, có thể đáp ứng được mọi yêu cầu và thách thức trong quá trình hoạt động kinh doanh.







## Chính sách nhân sự

### Môi trường công việc

Công ty Cổ phần Chương Dương không chỉ là nơi làm việc mà còn là một môi trường chuyên nghiệp và an toàn cho người lao động. Việc đảm bảo an toàn trong môi trường làm việc được đặt lên hàng đầu, vì vậy những khu vực đang thi công nguy hiểm luôn được trang bị biển báo hiệu cần thiết, giúp công nhân có thể chủ động trong việc phòng ngừa tai nạn. Đồng thời, các khu vực nguy hiểm chỉ được thi công khi tuân thủ các tiêu chí an toàn của Công ty, nhằm đảm bảo sự an toàn cho mọi người lao động.

Bên cạnh đó, với tính chất công việc nguy hiểm và yêu cầu sự phối hợp cao, Công ty luôn chú trọng vào việc gắn kết người lao động, tạo ra một môi trường làm việc văn minh và đoàn kết. Sự đoàn kết này không chỉ giúp tăng cường hiệu suất làm việc mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các dự án xây dựng một cách an toàn và hiệu quả. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.

Trong trường hợp những nhân viên gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp nghiêm minh để xử lý vi phạm kỷ cương và kỷ luật. Điều này không chỉ giúp giải quyết vấn đề nội bộ mà còn làm gương, tạo ra một môi trường làm việc công bằng và minh bạch. Đồng thời, việc loại bỏ những yếu tố tiêu cực này cũng mở ra cơ hội cho những nhân viên mới, giúp tạo dựng một đội ngũ lao động chất lượng và đầy đủ năng lực.





### **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ**

Công ty cổ phần Chương Dương nhận thức được vai trò then chốt của nguồn nhân lực trong việc giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, do đó Công ty luôn quan tâm và tạo điều kiện để nhân viên có thể phát triển. Công ty đảm bảo rằng nhân viên sẽ được nhận lương thưởng đầy đủ và kịp thời theo quy định của Pháp luật. Bên cạnh đó, CDC cũng trích nộp đầy đủ, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp, đồng thời là những chính sách phúc lợi như Lễ tết, phụ cấp, thai sản, ốm đau... nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người lao động. Ngoài ra, để quan tâm đến sức khỏe tinh thần lẫn thể chất, Công ty thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức những chuyến du lịch, sinh nhật... cho toàn thể nhân viên Công ty.



# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên dự án	Giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện năm 2024
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công ty Mẹ)</b>	<b>1.438.796</b>	<b>168.845</b>
<b>1</b>	<b>Công trình đã thực hiện, đã quyết toán, đang thu hồi vốn</b>		
1.1	Tòa nhà chuyên gia Becamex _Bình Phước	36.824	320
1.2	Sửa chữa KS Sài Gòn Hạ Long - GD2	12.897	3.421
1.3	Bàu Xéo	82.136	3.108
1.4	Kết cấu & hoàn thiện Kho WH3 - Long Sơn	162.932	88
1.5	Hạ tầng - Long Sơn	77.992	18.749
1.6	Thi công thủy công - Long Sơn	275.908	9.882
<b>2</b>	<b>Công trình đã thực hiện, đang quyết toán thu hồi vốn</b>		
2.1	Aqua Riverside City	91.368	-
2.2	Lan can cảnh quan - Aqua Riverside City	4.490	-
2.3	Khu liên hợp TDTT tỉnh Bạc Liêu	33.714	5.738
2.4	Cục QLTT An Giang	25.356	5.828
2.5	Nhà liền kề (12 căn) - Long Hậu	26.147	6.052
<b>3</b>	<b>Công trình đang thi công</b>		
3.1	Bồn chứa LPG Thị Vải	29.992	18.482
3.2	Xuân Thảo Mỹ Yên	200.534	12.580
3.3	TTVH Nghệ thuật Tỉnh Kon Tum	36.225	-
<b>4</b>	<b>Các dự án trong năm 2024</b>		
4.1	Trung tâm hội nghị Phật Giáo Quốc Tế	30.000	25.057
4.2	Cảng Habitat	47.454	-
4.3	Tỉnh ủy Bình Định	13.041	7.480

STT	Tên dự án	Giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện năm 2024
4.4	Văn phòng tạm PTSC	12.557	-
4.5	Kè Long Sơn - giai đoạn 2	88.909	-
4.6	Viên nén gỗ	71.953	-
4.7	Gói Cọc - Dự án NOXH Long Bình Tân	78.367	52.059
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP (Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương)</b>		<b>21.129</b>
1	Công ty TNHH Hiệp Gia Viên		62
2	Công ty CP CN Cao G7 - KCT bồn và phễu		-
3	Cty Nhật Vượng		27
4	Công ty CP Chương Dương (Viên nén)		441
5	Công ty CP 525		5.250
6	Công ty AM		146
7	Công ty CP KT Nâng Chuyên Nghiệp		-
8	Công ty Cổ phần HASUCO Việt Nam		1.858
9	Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn		-
10	Công ty Cổ phần PJACA GROUP		580
11	Công ty CP Đầu tư Phát triển Việt Hương		5.053
12	Công ty CP Đầu tư Thiết bị Hải Phước		252
13	Công ty Xây dựng Thái Bình Dương		90
14	Công ty TNHH VESC		13
15	Công ty TNHH cơ khí và XD Phước Đạt		49
16	Công ty TNHH XD Đông Nam Phát		253
17	Công ty TNHH CN Trung Tây Nguyên		2.958
18	Công ty TML - Singapore		-
19	Công Ty Atad		-
20	Công ty CP TM Kỹ thuật PET-NOR LNG		939
21	Công ty TNHH SI U Construction		1.491
22	Cty TNHH MTV CKXD Phúc Hưng Phát		47
23	Công ty CP Kết cấu thép GSB		95
24	Cho thuê nhà xưởng		1.527
25	Công trình khác		-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>215.790</b>



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



## Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% 2024/2023
1	Tổng giá trị tài sản	1.805.882	2.006.033	11,08%
2	Doanh thu thuần	1.303.709	1.168.778	(10,35%)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.617	3.530	(81,04%)
4	Lợi nhuận khác	2.242	8.142	263,16%
5	Lợi nhuận trước thuế	20.859	11.672	(44,04%)
6	Lợi nhuận sau thuế	10.656	23.326	118,90%

Trong năm 2024, mặc dù nền kinh tế vẫn đối diện với nhiều thách thức và khó khăn, cuộc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp càng trở nên khốc liệt hơn. Tuy nhiên, nhờ vào sự nỗ lực không ngừng của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty Cổ phần Chương Dương đã ghi nhận những thành tựu đáng kể trong năm vừa qua.

Tổng giá trị tài sản năm 2024 đạt mức 2.006.033 tỷ đồng, tương đương tăng 11,08% so với năm 2023, Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc tăng chỉ tiêu hàng tồn kho, đặc biệt là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng do việc phát sinh chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, và chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cũng như chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của dự án Bà Điểm, chi phí góp vốn thành lập doanh nghiệp bất động sản.

Tổng tài sản tăng 11,08%, nhưng doanh thu thuần giảm 10,35%, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh giảm sâu 81,04%, cho thấy hiệu quả kinh doanh chính suy giảm. Lợi nhuận khác tăng mạnh 263,16%, giúp lợi nhuận sau thuế tăng 118,90% dù lợi nhuận trước thuế giảm 44,04%. Công ty cần cải thiện hoạt động kinh doanh cốt lõi, giảm phụ thuộc vào thu nhập bất thường để duy trì tăng trưởng bền vững. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế tăng lên đến 23.326 tỷ đồng trong năm 2024. Điều này chủ yếu nhờ vào việc Công ty thực hiện các biện pháp tiết kiệm và hiệu quả trong việc quản lý chi phí, từ đó tối đa hóa lợi nhuận. Nhìn chung, công tác tài chính của Công ty đã được ổn định, đáp ứng đúng nhu cầu sản xuất kinh doanh trong năm. Điều này làm tăng động lực cho Công ty trong việc phát triển kinh doanh trong năm 2025 và những năm tiếp theo.



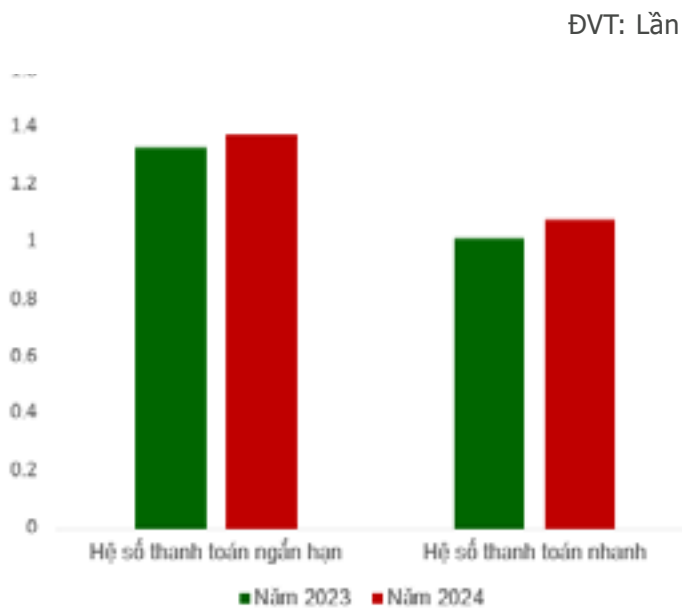


## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,33	1,37
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,01	1,08
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	81,3	77,3
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	433,7	339,5
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	3,86	3,06
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,75	0,61
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,82	1,99
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	3,23	5,87
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,62	1,22
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	1,39	0,30



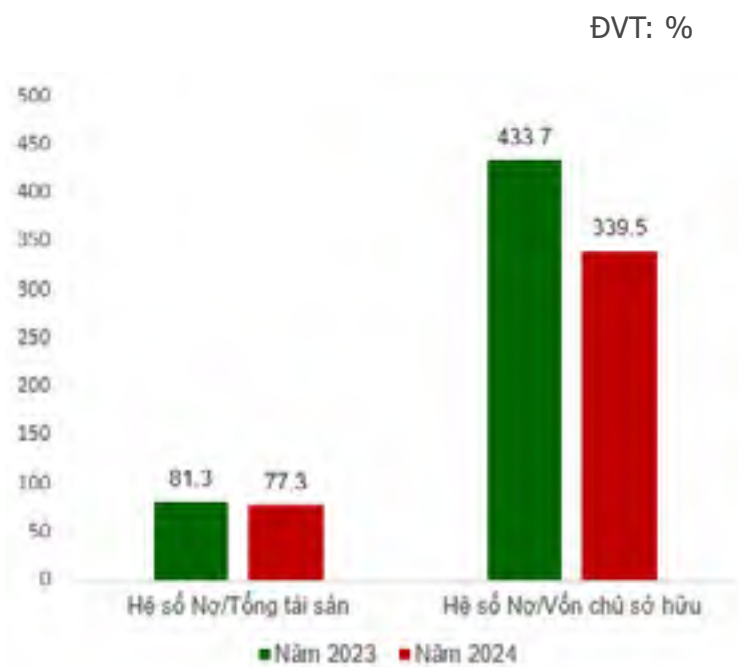
## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Năm 2024, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,33 lên 1,37 và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,01 lên 1,08, cho thấy khả năng đáp ứng nghĩa vụ tài chính tốt hơn. Đồng thời, tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản giảm từ 81,3% xuống 77,3% và Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm mạnh từ 433,7% xuống 339,5%, phản ánh mức độ phụ thuộc vào nợ vay giảm, giúp tài chính lành mạnh hơn. Tuy nhiên, hiệu quả hoạt động suy giảm khi vòng quay hàng tồn kho giảm từ 3,86 xuống 3,06 và vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,75 xuống 0,61, cho thấy tốc độ tiêu thụ hàng hóa và hiệu suất sử dụng tài sản chậm lại. Dù khả năng sinh lời tăng, thể hiện qua hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng từ 0,82% lên 1,99% và lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu tăng từ 3,23% lên 5,87%, nhưng chủ yếu nhờ lợi nhuận khác tăng mạnh, trong khi lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính giảm từ 1,39% xuống chỉ còn 0,30%. Công ty cần tập trung cải thiện hiệu quả kinh doanh cốt lõi để đảm bảo tăng trưởng bền vững.

## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

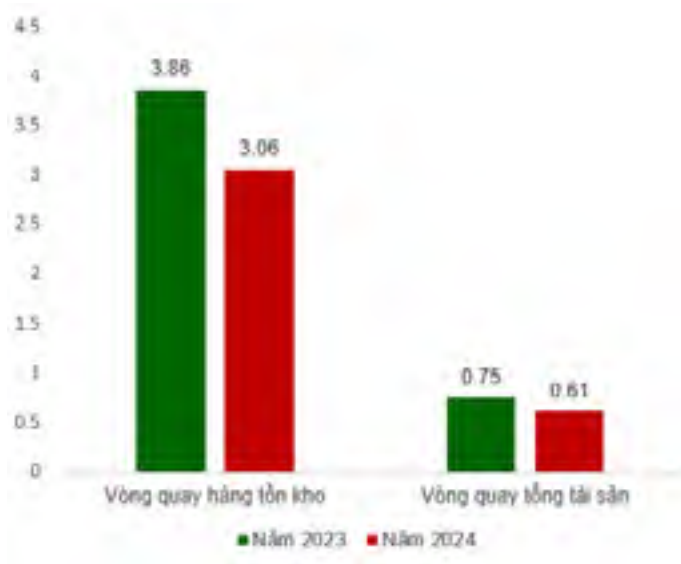
Năm 2024, cơ cấu vốn của công ty có sự cải thiện đáng kể khi tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản giảm từ 81,3% xuống 77,3%, cho thấy mức độ phụ thuộc vào nợ vay giảm và tài chính trở nên an toàn hơn. Đồng thời, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm mạnh từ 433,7% xuống 339,5%, phản ánh việc gia tăng vốn chủ sở hữu hoặc giảm nợ vay, giúp công ty giảm áp lực tài chính. Việc cải thiện cơ cấu vốn này giúp công ty nâng cao khả năng tự chủ tài chính, giảm rủi ro trong dài hạn, tuy nhiên vẫn cần tối ưu hiệu quả sử dụng vốn để đảm bảo lợi nhuận bền vững.



## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2024, năng lực hoạt động của công ty suy giảm, thể hiện qua vòng quay hàng tồn kho giảm từ 3,86 xuống 3,06, cho thấy tốc độ tiêu thụ hàng hóa chậm lại, làm tăng tồn kho và chi phí lưu kho. Đồng thời, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,75 xuống 0,61, phản ánh hiệu suất sử dụng tài sản kém hơn khi doanh thu tạo ra trên mỗi đồng tài sản giảm. Để cải thiện, công ty cần tối ưu quản lý hàng tồn kho, nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh.

ĐVT: Vòng



## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



ĐVT: %

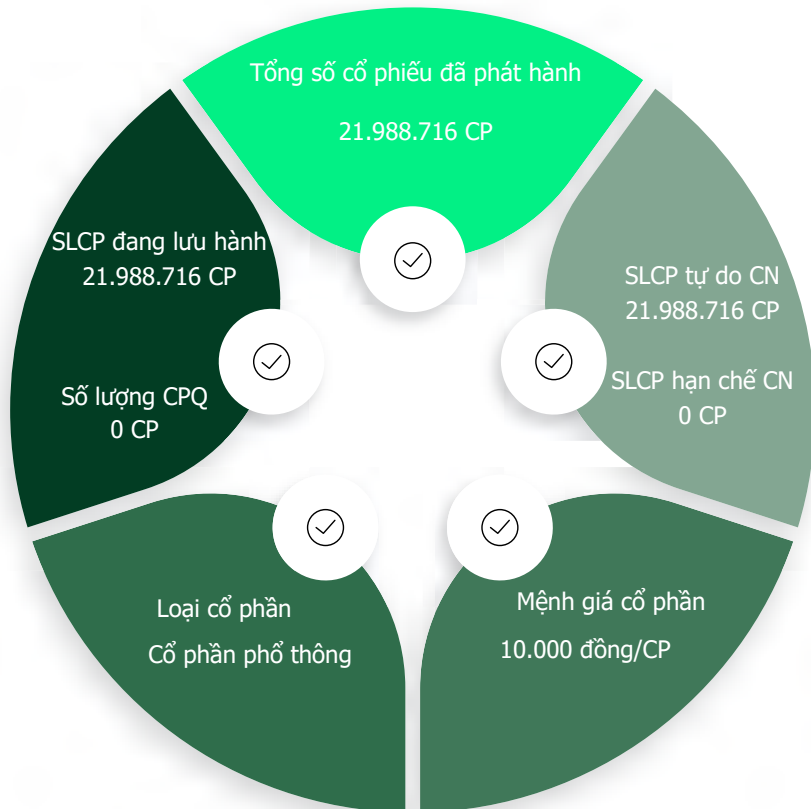
Trong năm 2024, khả năng sinh lời của công ty có sự cải thiện nhưng chưa thực sự bền vững. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng từ 0,82% lên 1,99%, phản ánh lợi nhuận sau thuế tăng mạnh dù doanh thu giảm, chủ yếu nhờ lợi nhuận khác. Tương tự, hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân tăng từ 3,23% lên 5,87% và hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân tăng từ 0,62% lên 1,22%, cho thấy khả năng sinh lời trên vốn và tài sản có cải thiện. Tuy nhiên, hệ số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên doanh thu thuần giảm mạnh từ 1,39% xuống 0,30%, phản ánh sự suy giảm trong hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi. Điều này cho thấy công ty vẫn đang phụ thuộc nhiều vào lợi nhuận khác thay vì lợi nhuận từ hoạt động chính. Để đảm bảo tăng trưởng bền vững, công ty cần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, tối ưu chi phí và gia tăng doanh thu từ hoạt động cốt lõi.



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



## Cổ phần



## Danh sách cổ đông lớn

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	5.226.687	52.266.870.000	23,77%
<b>Tổng cộng</b>		5.226.687	52.266.870.000	23,77%



## Cơ cấu cổ đông

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ đông tổ chức	Số cổ đông cá nhân
<b>I</b>	<b>Cổ đông lớn</b>	<b>5.226.687</b>	<b>23,77</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
1	Trong nước	5.226.687	23,77	1	0
2	Nước ngoài	0	0	0	0
<b>II</b>	<b>Cổ đông khác</b>	<b>16.762.029</b>	<b>76,23</b>	<b>15</b>	<b>833</b>
1	Trong nước	16.672.284	75,82	10	815
2	Nước ngoài	89.745	0,41	5	18
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.988.716</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>833</b>



## Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 49%.



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



## Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn	Hình thức tăng vốn
1	Năm 2003		14 tỷ đồng	Vốn điều lệ ban đầu
2	Năm 2006	4 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu
3	Năm 2007	18 tỷ đồng	36 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu
4	Năm 2009	28,6 tỷ đồng	64,7 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu
5	Năm 2010	60 tỷ đồng	124,7 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và cổ đông chiến lược
6	Năm 2011	24,9 tỷ đồng	149,6 tỷ đồng	Phát hành chi trả cổ tức và cổ phiếu thưởng
7	Năm 2015	7,5 tỷ đồng	157,1 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu
8	Năm 2020	62,8 tỷ đồng	219,9 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu



### Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.



### Các chứng khoán khác

Không có.





# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



## Tác động lên môi trường

Tình hình môi trường hiện nay đang đối diện với nhiều thách thức nghiêm trọng, bao gồm biến đổi khí hậu, ô nhiễm không khí và nước, mất rừng, sự suy giảm đa dạng sinh học và nhiều vấn đề khác. Các doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng, đóng vai trò quan trọng trong việc giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững.

Hàng năm, Công ty tiêu thụ một lượng lớn nguyên vật liệu như thép, xi măng, gạch, vôi và cát, cùng với việc sử dụng các phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc trong quá trình xây dựng, tạo ra nhiều ảnh hưởng không tốt đến môi trường của các cư dân sinh sống trong khu vực lân cận công trình. Ngoài ra, việc sử dụng các vật liệu xây dựng này cũng góp phần vào lượng phát thải CO2 lớn, gây ra hiệu ứng nhà kính và ô nhiễm không khí.

Để giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường, Công ty không ngừng nỗ lực tuyên truyền đến cán bộ công nhân viên về việc xử lý các chất gây hại đến môi trường như xi măng, vôi, đảm bảo rằng các công việc xây dựng không làm ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân trong khu vực. Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và quy tắc bảo vệ môi trường, thực hiện kế hoạch sử dụng máy móc một cách hợp lý trong các công đoạn vận chuyển và xây lắp, nhằm giảm thiểu lượng khí thải ra môi trường và tiết kiệm chi phí cho Công ty. Đây là những biện pháp cụ thể giúp Công ty đảm bảo sự phát triển bền vững và hài hòa với môi trường xung quanh.





## Quản lý nguồn nguyên liệu

Hoạt động trong lĩnh vực xây, Công ty sử dụng khối lượng lớn vật liệu xây dựng như thép, xi măng, vôi và cát, chiếm hơn 80% chi phí của Công ty. do đó việc quản lý nguyên vật liệu đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả và bền vững của quá trình sản xuất. Để thực hiện điều này, Công ty đã áp dụng một số chính sách và biện pháp cụ thể như sau:

1. Lựa chọn nhà cung cấp đáng tin cậy: Việc chọn nhà cung cấp uy tín và chất lượng giúp đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Quá trình này được tiến hành sau một đánh giá kỹ lưỡng về uy tín, chất lượng và giá cả của các nhà cung cấp.
2. Lập kế hoạch nhập kho hiệu quả: Kế hoạch nhập kho được xây dựng dựa trên nhu cầu sản xuất thực tế và dự báo thị trường. Điều này giúp tránh tình trạng thiếu hụt hoặc lãng phí nguyên vật liệu và giảm thiểu chi phí lưu kho.
3. Khuyến khích tái sử dụng và tái chế: Công ty đặt mục tiêu thúc đẩy tái sử dụng và tái chế nguyên vật liệu còn sử dụng được trong quá trình sản xuất và xây dựng. Điều này không chỉ giảm thiểu lượng rác thải mà còn tiết kiệm chi phí.
4. Liên tục cải tiến: Công ty đánh giá và cải tiến các quy trình quản lý nguyên vật liệu để đảm bảo hiệu quả và tiết kiệm. Việc thu thập và phân tích dữ liệu giúp Công ty hiểu rõ hơn về nhu cầu sử dụng cho từng dự án, công trình và tối ưu hóa quản lý nguyên vật liệu.

Những biện pháp này không chỉ giúp Công ty quản lý nguyên vật liệu một cách hiệu quả, mà còn giảm thiểu lãng phí và tối ưu hóa chi phí sản xuất. Đồng thời, chúng cũng góp phần vào bảo vệ môi trường và phát triển bền vững của Công ty.



# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



## Tiêu thụ nước

Trong hoạt động xây dựng, Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước để tẩy rửa các trang thiết bị, dụng cụ xây dựng, trộn vữa, tưới tường, cho sinh hoạt của công nhân... Nước đóng vai trò vô cùng quan trọng, không chỉ là nguồn tài nguyên quan trọng để sử dụng trong các công đoạn sản xuất mà còn đóng góp vào việc duy trì môi trường sống và hoạt động của con người. Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nước, Công ty thường xuyên khuyến khích cán bộ nhân viên viên sử dụng nước hợp lý, tiết kiệm, đúng mục đích và tránh lãng phí.

Công ty cũng thường xuyên kiểm tra và sửa chữa kịp thời các thiết bị có thể gây rò rỉ nước, giảm thiểu lãng phí nước và đảm bảo hệ thống ống hoạt động hiệu quả. Ngoài ra, CDC không ngừng tìm cách tái sử dụng nước trong quy trình sản xuất như nước được tái sử dụng để tưới cây, làm mát hoặc cho các mục đích khác, giúp giảm thiểu chi phí tiêu thụ nước và bảo vệ môi trường.

Đồng thời, Công ty cũng tăng cường công tác tuyên truyền và giáo dục ý thức tiết kiệm nước cho cán bộ và nhân viên, từ đó thúc đẩy hành động tiết kiệm và bảo vệ nguồn nước hiệu quả hơn.



## Chính sách liên quan đến người lao động

Trong hoạt động xây dựng, nguồn lao động đóng vai trò cực kỳ quan trọng và quyết định đến sự thành công của mọi dự án. Công ty Cổ phần Chương Dương hiểu rõ tầm quan trọng của người lao động và luôn đặt an toàn lao động lên hàng đầu. Việc dự báo và phòng ngừa nguy cơ tai nạn lao động được thực hiện một cách chặt chẽ và kỹ lưỡng. Công ty đảm bảo rằng các khu vực nguy hiểm luôn được đánh dấu rõ ràng và được trang bị đầy đủ các biện pháp an toàn.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào việc cung cấp các dụng cụ, đồ bảo hộ cần thiết và đào tạo cho người lao động về các biện pháp phòng tránh tai nạn và an toàn lao động. Công ty chỉ cho phép tiến hành thi công khi đảm bảo

tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn lao động của Nhà nước và của chính Công ty.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động đoàn thể, khám sức khỏe định kỳ và quan tâm đến các nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, từ đó nâng cao đời sống và tinh thần làm việc của họ. Chương Dương luôn đảm bảo trả lương đầy đủ và đúng hạn cho nhân viên, cùng việc chấp hành đầy đủ các quy định về Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội, và Bảo hiểm thất nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo điều kiện cho người lao động học hỏi, cải thiện kỹ năng và tay nghề, từ đó đảm bảo sản phẩm đầu ra luôn đạt chất lượng cao nhất. Điều này không chỉ giúp Công ty phát triển mà còn tạo điều kiện cho sự phát triển cá nhân của mỗi nhân viên.



## **Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Đối với Công ty Cổ phần Chương Dương, việc đóng góp cho giá trị cộng đồng không chỉ là một nhiệm vụ mà còn là một tầm nhìn cốt lõi mà Công ty luôn hướng đến. Tổ chức công đoàn của Công ty không ngừng quan tâm và tích cực tham gia vào các hoạt động nhằm hỗ trợ cộng đồng. Một trong những hoạt động quan trọng nhất là việc tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em của những người lao động có thành tích học tập xuất sắc hoặc đang gặp khó khăn về kinh tế. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia vào các phong trào địa phương và cộng đồng nhằm góp phần xây dựng một xã hội ngày càng phồn thịnh và phát triển. Ngoài ra, Công ty cũng hỗ trợ các quỹ từ thiện và quỹ kêu gọi tài trợ cho những người dân gặp khó khăn hoặc ở các vùng thường xuyên xảy ra thiên tai. Việc này không chỉ là sự biểu hiện của trách nhiệm xã hội mà còn là sự thể hiện của tinh thần đoàn kết và sẻ chia của Công ty đối với cộng đồng. Những hoạt động này không chỉ mang lại lợi ích cho cộng đồng mà còn tạo điều kiện cho nhân viên Công ty cảm thấy tự hào về sự góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội.



## **Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN**

Trong năm 2024, CDC chưa có các hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh. Trong tương lai, nếu có cơ hội Công ty sẽ hưởng ứng và tận dụng những ưu đãi khi tham gia thị trường vốn xanh tại Việt Nam và cả quốc tế.







## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Tổng quan về hoạt động của công ty năm 2024

Năm 2024, kinh tế thế giới đối mặt với lạm phát cao, bất ổn địa chính trị và suy giảm tăng trưởng, ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng và dòng vốn đầu tư. Trong nước, chính sách tiền tệ linh hoạt và đầu tư công tăng cường hỗ trợ doanh nghiệp, nhưng bất động sản và xuất khẩu vẫn gặp khó khăn.

Công ty Cổ phần Chương Dương chịu tác động rõ rệt khi doanh thu và lợi nhuận không đạt kế hoạch, đặc biệt mảng xây lắp (19-20%) và bất động sản (53%) sụt giảm mạnh. Tuy nhiên, kinh doanh thương mại vượt 125% kế hoạch, giúp bù đắp phần nào sự suy giảm. Về tài chính, tỷ lệ nợ giảm, khả năng thanh toán cải thiện, nhưng hiệu suất sử dụng tài sản giảm. Để phát triển bền vững, công ty cần đẩy nhanh tiến độ dự án, tối ưu chi phí và tận dụng cơ hội từ đầu tư công.

### Thuận lợi:

- » Chính sách hỗ trợ từ Nhà nước: Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công và điều chỉnh chính sách tiền tệ linh hoạt giúp doanh nghiệp xây dựng có cơ hội tiếp cận nguồn vốn tốt hơn.
- » Lĩnh vực kinh doanh thương mại tăng trưởng mạnh: Doanh thu từ kinh doanh thương mại vượt kế hoạch 127-131%, tạo nguồn thu ổn định và bù đắp cho các mảng kinh doanh khác.
- » Cơ hội từ thị trường bất động sản phục hồi: Dù còn khó khăn, nhưng với xu hướng nổi lòng tin dụng và chính sách kích cầu, thị trường bất động sản có dấu hiệu cải thiện, tạo cơ hội phát triển các dự án như dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai - Eco Residence.
- » Đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm đã giúp cho Công ty hoàn thành tốt các công trình xây dựng của mình.

### Khó khăn:

- » Áp lực cạnh tranh trong ngành: Ngành xây dựng và bất động sản đang đối mặt với sự cạnh tranh khốc liệt, đòi hỏi công ty phải tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ để duy trì thị phần.
- » Mảng xây lắp và bất động sản sụt giảm: Doanh thu xây lắp chỉ đạt 19-20% kế hoạch, còn mảng bất động sản đạt 53%, phản ánh tiến độ triển khai dự án chậm và thị trường bất động sản chưa phục hồi hoàn toàn; Tình trạng chất lượng nhà xưởng thiết bị đã đầu tư lâu nên dễ hư hỏng, thiếu đồng bộ và lạc hậu.
- » Hiệu suất hoạt động suy giảm: Vòng quay tổng tài sản và hàng tồn kho giảm, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn và khả năng luân chuyển hàng hóa kém hơn.
- » Biến động kinh tế và chi phí đầu vào: Giá nguyên vật liệu và chi phí vận hành có thể tiếp tục tăng do ảnh hưởng từ bất ổn kinh tế và địa chính trị toàn cầu.



## Đánh giá các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

### Hoạt động xây lắp

Công ty đã cố gắng và nỗ lực trong công tác tiếp thị đấu thầu, tiếp cận nhiều loại hình công trình như: nhà xưởng, công trình văn phòng, công trình hạ tầng .

Công ty tham gia đấu nhiều gói thầu và đã trúng thầu thi công xây dựng 6 gói thầu: Trung tâm Hội nghị Phật giáo Quốc tế (30 tỷ đồng), Cảng Habitat (47,4 tỷ đồng), Văn phòng Tỉnh ủy Bình Định (13 tỷ đồng), Văn phòng tạm PTSC (12,5 tỷ đồng), Kè Long Sơn giai đoạn 2 (88,9 tỷ đồng) và Nhà máy Viên nén gỗ (71,9 tỷ đồng). Như vậy, tổng giá trị hợp đồng đã ký mới trong năm vừa qua khoảng 264 tỷ đồng, Tham gia đấu thầu nhiều nhưng tỷ lệ trúng thầu vẫn còn thấp.



### Công tác quản lý dự án:

Công tác quản lý dự án xây lắp cơ bản vẫn không để xảy ra các vấn đề lớn liên quan đến chất lượng và an toàn lao động. Thương hiệu CDC ngày càng được nhận diện tích cực trên thị trường.

Tuy nhiên, tiến độ thi công một số dự án chưa đáp ứng được tiến độ yêu cầu một phần do nguồn tài chính cho hoạt động xây lắp gặp khó khăn. Tại một số dự án, việc thực hiện hồ sơ nghiệm thu và thanh toán với chủ đầu tư còn hạn chế nên dẫn đến tiến độ thanh toán chậm, cùng với đó mức thu hồi vốn xây lắp vẫn chưa đạt yêu cầu đề ra.

### Hoạt động sản xuất công nghiệp:

Trong năm 2024 Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương đã tích cực tiếp cận và thực hiện chào thầu đối với các dự án của Công ty mẹ, công ty thành viên cũng như cho các đối tác khác. Qua đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương đã dần phục hồi và bước đầu đạt được kết quả nhất định.

Công ty có mặt bằng nhà xưởng, sân bãi rộng rãi, vị trí thuận lợi, đội ngũ kỹ thuật có kinh nghiệm.

Tuy nhiên, năng suất làm việc vẫn thấp do thiết bị máy móc cũ kỹ, lỗi thời. Bên cạnh đó, do ảnh hưởng của kế hoạch di dời nhà máy ra khỏi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch tiếp thị và mở rộng hoạt động kinh doanh. Do đó, hiệu quả sản xuất kinh doanh không đạt như dự kiến



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Đánh giá các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

### Hoạt động kinh doanh thương mại

Công ty CP Thương mại Chương Dương có lượng khách hàng ổn định, có mối quan hệ tốt với nhiều khách hàng lớn, truyền thống.

Trong năm 2024 thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng vẫn đang trong giai đoạn khó khăn, nhu cầu thấp, các đơn vị cung cấp cạnh tranh gay gắt nên giá bán thấp, lợi nhuận, sản lượng và doanh thu sụt giảm nghiêm trọng.

Công ty CP Thương mại Chương Dương chưa đủ vốn cần thiết để kinh doanh đạt kế hoạch đề ra.

Tỷ lệ thu hồi vốn chưa cao, hiệu quả kinh doanh thấp.

### Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

Các dự án Nhà ở xã hội có trong kế hoạch đầu tư vẫn đang trong giai đoạn tham gia đấu thầu.

Công tác đầu tư các dự án bất động sản tại các tỉnh phía Nam có nhiều khởi sắc. Trong tháng 5/2024 vừa qua Công ty đã tổ chức Lễ động thổ triển khai các thủ tục đầu tư dự án Nhà ở xã hội ở Long Bình Tân, Tp Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Lãi suất vay ngân hàng đã thấp. Tuy nhiên, vay đầu tư bất động sản vẫn khó khăn.

Công tác cấp Giấy chứng nhận cho cư dân còn gặp vướng mắc và thủ tục kéo dài.

Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản nhìn chung



### Hoạt động dịch vụ quản lý nhà

Đã triển khai phần mềm quản lý nhà vào công tác quản lý tại 2 dự án Central Garden và Tân Hương, để giảm chi phí thất thoát và tăng hiệu quả kinh doanh.

Công tác quản lý vận hành tại các khu chung cư tương đối ổn định, không để xảy ra những sự cố đáng tiếc. Công tác thu phí dịch vụ tại các chung cư được thực hiện tốt.

Chất lượng dịch vụ quản lý vẫn còn thấp.

Hai dự án Central Garden và Tân Hương đang thiếu nhân sự kỹ thuật có tay nghề chuyên môn phục vụ chuyên sâu công tác vận hành tòa nhà.



## **Đánh giá các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024**

### **Công tác ứng dụng công nghệ và số hóa**

Xây dựng được kế hoạch thực hiện số hóa trong hoạt động quản trị toàn Công ty đến năm 2025, tháng 12/2024 CDC đã áp dụng phần mềm quản trị dự án xây dựng và văn phòng FastCons trong phạm vi toàn Công ty.

Trong năm 2025 sẽ hoàn thiện công tác số hóa trong lĩnh vực quản lý thi công xây lắp, công tác giao việc, kiểm soát công việc trong phạm vi toàn hệ thống Công ty mẹ/ Công ty con.

### **Công tác Kế hoạch – ISO**

Công tác báo cáo và xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên đảm bảo theo quy định.

Công ty duy trì triển khai đánh giá chất lượng theo Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015, việc áp dụng cơ chế quản lý theo ISO vào quản lý thi công xây dựng công trình và quản lý đầu tư được thực hiện nghiêm túc trong các bộ phận phòng ban nghiệp vụ.

Công tác ISO được đánh giá và kiểm soát thường kỳ theo quy định.

### **Công tác nhân sự và xây dựng bộ máy**

Hoạt động nhân sự đã thực hiện tốt việc sắp xếp, tinh giảm, điều chuyển nhân sự tại Công ty và các BDH công trình, dự án phù hợp với năng lực, chuyên môn, không để xảy ra trường hợp thừa, thiếu hụt hoặc sử dụng không hiệu quả nhân sự, duy trì việc đánh giá năng lực lao động KPIs.

Môi trường làm việc được cải thiện, tinh thần làm việc người lao động có nhiều thay đổi tích cực.

Đời sống người lao động được nâng lên, cụ thể mức thu nhập bình quân Công ty tăng từ 18,2 triệu/người/tháng tăng lên 19,5 triệu/người/tháng trong năm 2024.

### **Hoạt động thu hồi và sử dụng vốn**

Trong năm 2024, Công ty đã làm việc thêm với một số ngân hàng để có thêm nguồn vốn vay phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn còn hạn chế.

Công ty đã tập trung dồn đốc quyết liệt công tác thu hồi vốn, đặc biệt là các công nợ cũ lớn, kéo dài tại các công trình xây dựng đã hoàn thành.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

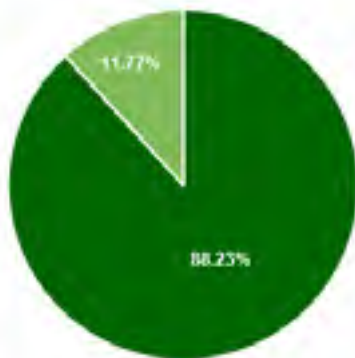


## Tình hình tài sản

Đơn vị: Tỷ đồng

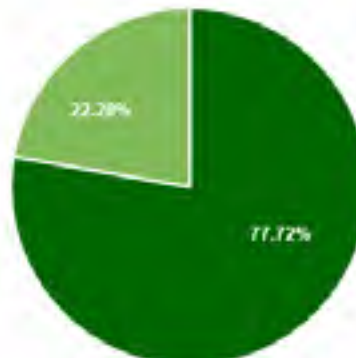
STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		% 2024/2023
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	1.613.193	88,23%	1.606.697	77,72%	89,80%
2	Tài sản dài hạn	192.689	11,77%	399.336	22,28%	41,77%
	Tổng tài sản	1.805.882	100,00%	2.006.033	100,00%	79,10%

**Năm 2023**



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

**Năm 2024**



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Tại thời điểm 31/12/2024,, tổng tài sản của công ty tăng 11,08%, từ 1.805,88 tỷ đồng lên 2.006,03 tỷ đồng, nhưng có sự thay đổi đáng kể trong cơ cấu tài sản. Tài sản ngắn hạn giảm nhẹ từ 1.613,19 tỷ đồng xuống 1.606,70 tỷ đồng, làm tỷ trọng giảm từ 89,80% xuống 77,72%, cho thấy công ty giảm sự tập trung vào tài sản ngắn hạn. Ngược lại, tài sản dài hạn tăng mạnh từ 192,69 tỷ đồng lên 399,34 tỷ đồng, khiến tỷ trọng tăng từ 11,77% lên 22,28%. Điều này phản ánh xu hướng dịch chuyển đầu tư sang tài sản dài hạn, có thể là mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đầu tư vào dự án bất động sản, cụ thể Công ty tăng mạnh lượng tiền mặt và hàng tồn kho

do đang trong giai đoạn thực hiện các dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home, dự án Khu đô thị Central Garden 2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh, dự án công trình Tân Vạn Nhơn Trạch... Trong đó bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu Tuy nhiên, công ty cần đảm bảo khả năng thanh khoản để duy trì sự ổn định tài chính trong quá trình tái cơ cấu tài sản.

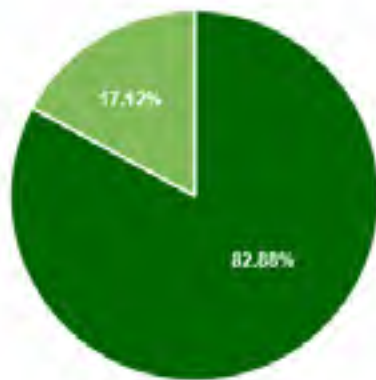


## Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: Tỷ đồng

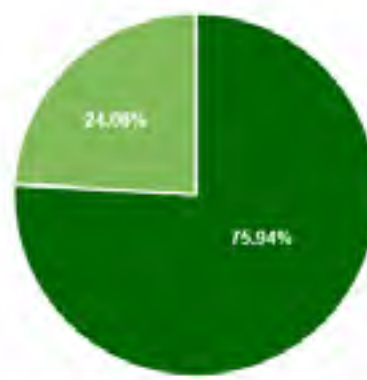
STT	Chi tiêu	31/12/2023		31/12/2024		% 2024/2023
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	1.216.345	82,88%	1.176.618	75,94%	103,38%
2	Nợ dài hạn	251.223	17,12%	372.885	24,06%	67,37%
	Tổng nợ phải trả	1.467.568	100%	1.549.504	100%	94,71%

Năm 2023



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2024



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Tổng nợ phải trả của Công ty trong giai đoạn cuối năm 2023 đạt mức 1.467.568 triệu đồng, tăng 10,42%, trong đó chiếm tỷ trọng lớn là các khoản nợ ngắn hạn, chiếm 82,88%, tăng 19,26% so với thời điểm đầu năm. Nguyên nhân chính đến từ sự gia tăng của các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, do Công ty bổ sung thêm nguồn vốn

lưu động để thực hiện các dự án. Thế nhưng, Công ty cũng đồng thời triển khai thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm, cụ thể nợ dài hạn của Công ty giảm mạnh, giảm 18,75% so với thời điểm 01/01/2023, từ đó giúp giảm bớt gánh nặng chi phí lãi vay cho Công ty.



# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Tập trung nâng cao kỷ luật kỷ cương trong quản lý điều hành từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên, Công ty liên kết để đảm bảo độ hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.
- Trang bị phần mềm công nghệ thông tin nhằm số hóa các hoạt động quản lý công văn, công tác quản lý nguồn nhân lực trong Công ty. Điển hình cuối năm 2024, Công ty đã áp dụng hệ thống phần mềm FastCons mới vào hoạt động quản trị công ty và hoạt động xây lắp.
- Tinh gọn bộ máy quản lý nhằm tiết giảm chi phí, tiết giảm nguồn lực trong các hoạt động giám sát, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cụ thể:

## **1. Cải tiến cơ cấu tổ chức**

Công ty cần tái cấu trúc bộ máy quản lý theo hướng tinh gọn, nâng cao tính linh hoạt và hiệu quả trong phối hợp giữa các phòng ban. Đồng thời, cần tăng cường phân quyền và trách nhiệm cho các cấp quản lý, giúp đẩy nhanh quá trình ra quyết định. Ứng dụng công nghệ trong quản lý là yếu tố quan trọng, đặc biệt trong giám sát tiến độ dự án, quản lý tài chính và điều phối nhân sự nhằm tối ưu hiệu suất vận hành.

## **2. Cải thiện chính sách tài chính**

Công ty cần tối ưu hóa nguồn vốn, đảm bảo cân bằng giữa nợ ngắn hạn và dài hạn để duy trì thanh khoản ổn định. Kiểm soát chi phí chặt chẽ, đặc biệt trong hoạt động xây dựng và bất động sản, giúp tăng hiệu quả sử dụng vốn. Quản lý dòng tiền hiệu quả cũng là ưu tiên, tránh tình trạng mất cân đối giữa doanh thu và nghĩa vụ tài chính, đồng thời đảm bảo công ty có đủ vốn để triển khai các dự án quan trọng.

## **3. Nâng cao hiệu quả quản lý hoạt động kinh doanh**

Công ty cần tăng hiệu suất khai thác tài sản bằng cách đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho, cải thiện vòng quay vốn. Phát triển chiến lược kinh doanh bền vững, tập trung vào các mảng có lợi nhuận cao như bất động sản và dịch vụ để tạo nguồn thu ổn định. Đồng thời, cần nâng cao chất lượng dịch vụ và sản phẩm, giúp tăng doanh thu từ hoạt động cốt lõi, hạn chế sự phụ thuộc vào nguồn thu nhập khác không bền vững.

## **4. Tăng cường minh bạch và quản trị rủi ro**

Minh bạch tài chính là yếu tố quan trọng, công ty cần nâng cao tính minh bạch trong báo cáo tài chính, tuân thủ các quy định kế toán và kiểm toán để tạo niềm tin cho cổ đông và nhà đầu tư. Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro hiệu quả giúp giám sát biến động tài chính, thị trường và kiểm soát các khoản đầu tư, hạn chế rủi ro thua lỗ.

## **5. Phát triển nguồn nhân lực**

Nhân sự là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển của doanh nghiệp, công ty cần tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực nhân sự, đặc biệt trong các lĩnh vực quản lý tài chính, kinh doanh và công nghệ. Đồng thời, áp dụng chính sách đãi ngộ hợp lý, thu hút và giữ chân nhân tài, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích sáng tạo và đổi mới.

Việc cải tiến đồng bộ trong cơ cấu tổ chức, tài chính, quản lý hoạt động kinh doanh, minh bạch tài chính và phát triển nhân sự sẽ giúp công ty nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững trong năm 2025 và các năm tiếp theo trong chiến lược kinh doanh Công ty giai đoạn 2025-2028.





# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI



**Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2025 – 2028**

**Mục tiêu chung**

**Top 10**

**Doanh nghiệp xây dựng**

**Top 10**

**DN BĐS nhà ở xã hội,  
thương mại bình dân**

**Tiên tiến**

**Hệ thống quản trị và điều  
hành doanh nghiệp**

**Trên 7.800 tỷ**

**Doanh thu**

**Tăng hơn 10 lần**

**Vốn chủ sở hữu**

## Mục tiêu cho các lĩnh vực hoạt động chính

Thi công xây lắp

Trở thành nhà thầu có đủ năng lực tham gia nhận thầu EPC và thực hiện mở rộng hợp tác đầu tư xây lắp với các đối tác nước ngoài

Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Mở rộng thêm các mặt hàng vật liệu xây dựng khác, ngoài kinh doanh vật liệu xây dựng thông thường.

Đầu tư kinh doanh bất động sản

- Đầu tư hoàn thành dự án Central Garden 2 cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (13ha).
- Hoàn thành bàn giao xong căn hộ dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân được khởi công từ năm 2024.
- Triển khai thêm được 01 dự án bất động sản khác.

## Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chủ yếu

Đơn vị tính: tỷ đồng

### Chỉ tiêu doanh thu

Lĩnh vực	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	1.950	2.450	3.000	4.350
Thương mại	1.700	1.800	2.400	2.900
Kinh doanh bất động sản	800	800	750	600
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.450</b>	<b>5.050</b>	<b>6.150</b>	<b>7.850</b>

### Chỉ tiêu lợi nhuận

Lĩnh vực	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	70	100	125	155
Thương mại	15	20	20	25
Kinh doanh bất động sản	90	90	80	80
<b>Tổng cộng</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>225</b>	<b>260</b>

Lợi nhuận được tính cho hoạt động xây lắp là 3% doanh thu, cho hoạt động thương mại là 1% doanh thu và cho hoạt động Bất động sản là 10% doanh thu.



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

## » Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2025 – 2028

### Chỉ tiêu kế hoạch tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
<b>Doanh thu</b>	<b>4.450</b>	<b>5.050</b>	<b>6.150</b>	<b>7.850</b>
<b>Chi phí</b>	<b>4.240</b>	<b>4.795</b>	<b>5.880</b>	<b>7.535</b>
Chi phí quản lý (khác)	90	100	125	155
Chi phí tiền lương	110	125	155	195
Chi phí tài chính	220	245	230	195
<b>Lợi nhuận</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>225</b>	<b>260</b>
<b>Nợ vay</b>	<b>2.485</b>	<b>2.775</b>	<b>2.875</b>	<b>2.810</b>
Vay ngắn hạn	900	1.000	1.300	1.600
Vay dài hạn	1.585	1.775	1.575	1.210
<b>Vốn Chủ sở hữu</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>2.500</b>
<b>ROA (%)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>ROE (%)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

- Lãi suất vay ngắn hạn: tính 8%/năm cho chu kỳ vay 4 tháng.
- Lãi suất vay trung và dài hạn: 12%/năm cho thời hạn vay 3 năm (36 tháng).
- Chi phí quản lý khác: được tính 2% doanh thu.
- Chi phí tiền lương: được tính khoảng 2,5% doanh thu.



## Đầu tư phát triển – kinh doanh bất động sản

Trong giai đoạn 2024 đến 2028 Công ty sẽ đẩy mạnh chủ yếu đầu tư vào các dự án đang triển khai.

**Dự án Central Garden 2:** Tổng diện tích khoảng 13,5ha - Tổng mức đầu tư 5.926 tỷ đồng, được chia thực hiện 2 giai đoạn.

- » Giai đoạn 1 (2021 - 2025): Thực hiện 4,2ha. Tổng mức đầu tư 2.502 tỷ đồng.
- » Giai đoạn 2 (2025 - 2028): Thực hiện 9,3ha - Tổng mức đầu tư 3.424 tỷ đồng.

**Dự án Khu đô thị Đông Cầu Hương An:** Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phú Hương, tổng diện tích 22,4 ha, giá trị đầu tư ước tính 788 tỷ đồng.

**Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại TP.HCM và các tỉnh:** số lượng khoảng 1.000 căn hộ, diện tích 1,5ha, tổng mức đầu tư 1.170 tỷ đồng.

**Các dự án khác** (khi có điều kiện thuận lợi sẽ triển khai đầu tư): tổng mức đầu tư dự kiến 1.200 tỷ đồng.



## Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và các giải pháp thực hiện

### Mục tiêu chung:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2025 được thông qua.
- Hoàn tất công tác đòi nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2024 trở về trước.
- Triển khai thực hiện đầu tư mới tối thiểu 01 dự án căn hộ Nhà ở xã hội trong năm 2025.
- Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2025–2028, tầm nhìn đến năm 2040.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

### Chi tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	% (+/-) KH2025/TH 2024
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	<b>1.272.732</b>	<b>2.350.000</b>	<b>85%</b>
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	231.296	757.000	227%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	949.697	1.021.000	8%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	21.159	500.000	2263%
4	Giá trị kinh doanh khác	70.580	72.000	2%
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	<b>1.168.778</b>	<b>2.200.000</b>	<b>88%</b>
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	213.678	657.000	207%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	863.361	1.021.000	18%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	21.159	450.000	2027%
4	Giá trị doanh thu khác	70.580	72.000	2%
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ</b>	<b>200.840</b>	<b>845.000</b>	<b>321%</b>
1	Đầu tư dự án BĐS	200.840	735.000	
2	Đầu tư M&A		100.000	
3	Đầu tư máy móc thiết bị		10.000	
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<b>11.671</b>	<b>42.500</b>	<b>264%</b>
1	Lợi nhuận trước thuế	11.671	42.500	264%

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025; HĐQT trình Đại hội Đồng Cổ đông với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Giá trị sản lượng: 2.350.000 triệu đồng, tăng trưởng 85% so với năm 2024;
- Giá trị doanh thu: 2.200.000 triệu đồng, tăng trưởng 88% so với năm 2024;
- Giá trị đầu tư phát triển: 4845.000 triệu đồng, tăng trưởng 321% so với năm 2024;
- Giá trị lợi nhuận: 42.500 triệu đồng, tăng trưởng 264% so với năm 2024;
- Giá trị thu hồi vốn: 1.870 triệu đồng, tăng trưởng 89% so với năm 2024.

## Giải pháp thực hiện



### Hoạt động xây lắp

#### Công tác tiếp thị đấu thầu

- Tập trung tiếp thị đấu thầu các dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp.
- Nâng tỷ lệ trúng thầu lên tối thiểu 30% trên tổng số dự án tham gia đấu thầu.
- Tập trung đấu thầu vào các gói thầu có khả năng trúng thầu cao.
- Quyết liệt đeo bám các gói thầu đã chào giá đang chờ kết quả.

#### Công tác quản lý dự án xây lắp

- Kết hợp với các Ban điều hành công trình lập tiến độ tổng thể và chi tiết tất cả các gói thầu đang thi công; lập kế hoạch thanh toán thu hồi vốn và công tác cung cấp vật tư để theo dõi, giám sát, đôn đốc các Ban điều hành công trình thực hiện theo kế hoạch đã cam kết.
- Kết hợp với bộ phận phát triển sản phẩm của Công ty tìm kiếm các loại vật tư thay thế có chất lượng, giá thành rẻ; tích lũy các chủng loại vật liệu, các đầu mối vật liệu, các nhà máy sản xuất nhằm tối ưu chi phí vật tư khi thi công các dự án.
- Chủ động đề xuất các giải pháp thay thế (cả về vật liệu, kết cấu, biện pháp thi công...) nhằm giảm giá thành thi công để có giá dự thầu tốt nhất.
- Theo dõi, đôn đốc nhằm đẩy mạnh công tác thanh quyết toán các công trình.
- Đánh giá và lựa chọn nhà cung cấp, nhà thầu phụ phù hợp, có năng lực.



### Hoạt động sản xuất công nghiệp

- Tăng cường công tác tiếp thị, xúc tiến tìm kiếm đối tác mới của Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương để có nguồn việc, tăng doanh thu.
- Xây dựng giá cả dự thầu phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mới thầu.
- Thu hồi triệt để các công nợ tồn đọng.
- Đẩy nhanh tiến độ gia công đáp ứng tiến độ của từng hạng mục công trình.
- Tổ chức tốt công tác lập biện pháp, giải pháp tổ chức sản xuất, thi công để tối ưu hóa chi phí.





# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI (TIẾP THEO)



## Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025



### Hoạt động kinh doanh thương mại

- Tập trung nguồn hàng cung cấp cho nội bộ, đặc biệt là dự án nhà ở xã hội tại Đồng Nai. Tiếp cận các đối tác trong ngành xây dựng cầu đường, hạ tầng.
- Tăng cường bán xi măng cho các đơn vị đang thi công các dự án đầu tư công, các đối tác đang có giao dịch với Công ty mẹ và thầu phụ. Đồng thời, tăng cường công tác tiếp thị xi măng vào các trạm trộn bê tông để tăng sản lượng, doanh thu và lợi nhuận.
- Tập trung công tác thu hồi vốn để xoay vòng vốn nhanh. Tìm hiểu và đánh giá năng lực tài chính khách hàng kỹ càng, không được để khách hàng nợ lâu, nợ xấu.
- Công ty CP Thương mại Chương Dương phối hợp cùng Công ty mẹ để làm việc với ngân hàng nhằm tăng hạn mức, vay thêm vốn để mở rộng mặt hàng, khách hàng nhằm tăng sản lượng, doanh thu.



### Hoạt động đầu tư & kinh doanh bất động sản

#### Công tác kinh doanh bất động sản

- Tập trung triển khai lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho cư dân các dự án Tân Hương Tower, NOXH Chương Dương Home; phải đảm bảo hoàn thành trong năm 2025. Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.
- Triển khai mở bán căn hộ đối với dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân ngay từ đầu năm 2025.
- Đẩy nhanh việc cho thuê diện tích các mặt bằng còn trống.

#### Công tác đầu tư bất động sản:

Xem trang 80

#### Đầu tư M & A

- Tổ chức tìm kiếm, đánh giá và đàm phán để đầu tư M&A vào doanh nghiệp bất động sản nhằm nâng cao năng lực của CDC.



## KHU ĐÔ THỊ CENTRAL GARDEN 2

- Hoàn tất thanh toán đối với hợp đồng đã ký, hoàn tất công tác bồi thường giai đoạn 1 và thỏa thuận đền bù giai đoạn 2 (dự kiến 9,3ha).
- Thực hiện thủ tục pháp lý xin chủ trương cho dự án.
- Lập quy hoạch chi tiết 1/500.
- Thiết kế mặt bằng quy hoạch tổng thể và bản vẽ phối cảnh.
- Thiết kế cơ sở, báo cáo ĐTM, PCCC và xin cấp phép xây dựng giai đoạn 1.

## TÂN HƯƠNG TOWER

- Làm việc với cơ quan nhà nước về chủ trương đầu tư trường học, thống nhất đầu tư Trường THCS hay Trường mầm non.
- Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để xác định nghĩa vụ tài chính cho phần đất chung cư, thủ tục nộp tiền sử dụng đất và triển khai làm sổ hồng cho cư dân.

## KDC ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN

- Bám sát các công việc đang triển khai, đánh giá lại hiệu quả dự án để báo cáo HĐQT quyết định.
- Sau khi có phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 thì tiến hành công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
- Triển khai các thủ tục pháp lý để xin phép xây dựng và thực hiện các bước cần thiết tiếp theo.

## NOXH CHƯƠNG DƯƠNG HOME

- Tìm đối tác hợp tác đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại: xem xét quy hoạch xuống thấp tầng (2-3 tầng) và chuyển nhượng sang công ty khác để đầu tư.
- Đối với Trường học và 1.600 m<sup>2</sup> đất giai đoạn 2: làm việc với UBND Tp. Thủ Đức để xin chủ trương đầu tư nhà trẻ.
- Quyết toán dự án và hoàn tất việc bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý Nhà nước.
- Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận chủ quyền cho cư dân tại dự án.
- Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.

## NHÀ Ở XÃ HỘI LONG BÌNH TÂN

- Thiết kế thi công và lập phương án thi công cọc đại trà.
- Xin phép xây dựng.
- Triển khai thi công phần cọc đại trà, tầng hầm của dự án.
- Tìm kiếm các ngân hàng có ưu đãi về lãi suất để vay vốn thực hiện dự án.
- Quản lý chặt chẽ nguồn nhân sự, dòng tiền và các công việc để dự án được thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả cao.
- Đăng tải thông tin về dự án lên trang web của Sở Xây dựng.

## NHÀ Ở XÃ HỘI Ở ĐÀ NẴNG & ĐỒNG NAI

- Theo dõi thông tin từ chính quyền địa phương và đăng ký tham gia thực hiện dự án.

# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI (TIẾP THEO)



## Các hoạt động khác

### Công tác tổ chức hành chính nhân sự

#### a. Công tác hành chính, CNTT, pháp chế:

Tiếp tục số hóa các hoạt động quản lý điều hành, quản lý công việc của các bộ phận phòng/ ban Công ty thông qua phần mềm quản trị FastCons; số hóa tất cả giấy tờ pháp lý để lưu trữ, xây dựng thành ngân hàng dữ liệu truy xuất dễ dàng mọi nơi.

Triển khai các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo dựng không gian văn phòng làm việc văn minh, hiện đại, chuyên nghiệp.

Hạn chế thấp nhất sử dụng giấy in trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.

Thực hiện công tác pháp chế chuyên nghiệp, hiệu quả.

#### b. Công tác nhân sự:

- » Xây dựng và ban hành Quy trình quản lý nhân sự tập trung cho toàn hệ thống.
- » Tiếp tục xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo và tuyển dụng nhân sự để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh.
- » Tiếp tục rà soát và sắp xếp lao động tại Công ty Mẹ và Công ty con.
- » Duy trì đánh giá hiệu quả công việc trong tất cả các vị trí làm việc.
- » Tổ chức học/đào tạo: đề xuất kỹ sư tham gia học lớp bồi dưỡng để xin cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực xây lắp.
- » Định kỳ 2 tháng tổ chức các buổi thuyết trình về các đề tài chuyên môn nghiệp vụ cho các Phòng/Ban Công ty.



## Công tác tài chính kế toán

### a. Công tác Tài chính:

- » Xây dựng phương án để mở hạn mức tín dụng, huy động vốn vay, đảm bảo nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh.
- » Đánh giá các chỉ tiêu tài chính hiện tại và so sánh với chỉ số của Ngành. Xây dựng hệ thống cảnh báo và quản trị rủi ro.
- » Tổ chức soát xét, đánh giá chi phí và hiệu quả kinh doanh của từng lĩnh vực.
- » Triển khai tăng vốn điều lệ Công ty trong năm 2024.

### b. Công tác Kế toán:

- Áp dụng động bộ và triệt để phần mềm Kế toán cho cả hệ thống.
- Tổ chức lại hoạt động của Phòng Tài chính Kế toán, phân công lại công việc cho phù hợp với từng nhân viên.
- Theo dõi, đơn đốc thu hồi công nợ, thu hồi vốn hàng tuần, hàng tháng.
- Phân tích hiệu quả, lãi/lỗ định kỳ hàng Quý tại các công trình đang thi công, soát xét đánh giá hiệu quả của các dự án đã hoàn thành.
- Rà soát lại hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên (doanh thu - chi phí, thực thu - thực chi).

### c. Công tác Kiểm toán nội bộ:

- Tiếp tục xây dựng phương án thực hiện kiểm toán cả năm cho toàn bộ hệ thống, bao gồm tại Công ty Mẹ, các Ban điều hành, các Công ty thành viên.
- Tổ chức kiểm tra, kiểm toán, lập báo cáo đánh giá theo kế hoạch hoặc đột xuất theo yêu cầu.
- Tiếp tục kiện toàn tổ chức và nâng cao hoạt động của kiểm toán nội bộ.

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có.





# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty cổ phần Chương Dương, với hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, là một trong những ngành nghề có tính chất đặc biệt, đặc thù và có ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người lao động. Môi trường làm việc thường xuyên tiếp xúc với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quá trình như hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị. Điều này đặt ra một thách thức lớn đối với việc bảo vệ sức khỏe và an toàn lao động.

Với nhận thức sâu sắc về vấn đề này, Công ty luôn đặt sự quan tâm đặc biệt vào sức khỏe và an toàn của người lao động. Công ty tổ chức các buổi kiểm tra sức khỏe định kỳ cho toàn bộ nhân viên, nhằm phát hiện và phòng tránh kịp thời các vấn đề liên quan đến sức khỏe lao động.

Ngoài ra, để đảm bảo hiệu suất làm việc cao nhất và đáp ứng được yêu cầu công việc, Công ty luôn quan tâm đến việc phát triển nguồn nhân lực. Điều này được thể hiện qua việc tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên tham gia các khóa học, bồi dưỡng, nâng cao tay nghề và kỹ thuật. Đồng thời, Công ty cũng xây dựng chính sách lương thưởng hấp dẫn, công bằng và minh bạch, phản ánh đúng những đóng góp và cống hiến của từng cá nhân, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định về trích nộp và bảo vệ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật. Điều này không chỉ giúp tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển cá nhân mà còn thể hiện cam kết của Công ty đối với sự phát triển bền vững của toàn bộ tổ chức.



## Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm của mỗi cá nhân mà còn là cam kết của Công ty trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú trọng đến việc tìm kiếm và sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, từ việc chọn lựa các loại vật liệu xây dựng có ít ảnh hưởng đến môi trường đến việc ứng dụng các thiết bị công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải.

Ngoài việc chọn lựa nguồn nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, Công ty cũng chú trọng vào việc tạo ra một môi trường làm việc sạch sẽ và an toàn cho nhân viên. Trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty luôn tổ chức các buổi họp và tập huấn để phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên, nhấn mạnh vào việc duy trì môi trường sống xung quanh luôn vệ sinh và an toàn.

Hơn nữa, thông qua các chương trình tuyên truyền và giáo dục, Công ty không chỉ chia sẻ lợi ích của việc bảo vệ môi trường mà còn khuyến khích các hành động cụ thể như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên. Điều này không chỉ giúp giảm bớt áp lực lên môi trường mà còn tạo ra một môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cả Công ty và cộng đồng xung quanh.



## Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm của mỗi cá nhân mà còn là cam kết của Công ty trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú trọng đến việc tìm kiếm và sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, từ việc chọn lựa các loại vật liệu xây dựng có ít ảnh hưởng đến môi trường đến việc ứng dụng các thiết bị công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải.

Ngoài việc chọn lựa nguồn nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, Công ty cũng chú trọng vào việc tạo ra một môi trường làm việc sạch sẽ và an toàn cho nhân viên. Trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty luôn tổ chức các buổi họp và tập huấn để phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên, nhấn mạnh vào việc duy trì môi trường sống xung quanh luôn vệ sinh và an toàn.

Hơn nữa, thông qua các chương trình tuyên truyền và giáo dục, Công ty không chỉ chia sẻ lợi ích của việc bảo vệ môi trường mà còn khuyến khích các hành động cụ thể như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên. Điều này không chỉ giúp giảm bớt áp lực lên môi trường mà còn tạo ra một môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cả Công ty và cộng đồng xung quanh.

# 4

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động  
của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của  
Ban Tổng Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị





# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## Đánh giá chung

Kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra trong năm 2024. Một số mặt hoạt động còn yếu, hoạt động đấu thầu xây lắp không hiệu quả, tỷ lệ trúng thầu xây lắp trong năm 2024 rất thấp, một số dự án thi công xây lắp chậm tiến độ, làm tăng chi phí quản lý, công tác quyết toán, thu hồi vốn chưa hoàn thành chỉ tiêu; hoạt động đầu tư bất động sản trong năm 2024 có nhiều chuyển biến tích cực, đặc biệt là công tác tham gia đấu thầu các dự án Nhà ở xã hội. Công ty đã trúng thầu dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha tại phường Long Bình Tân, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai.

Ban lãnh đạo Công ty có nhiều nỗ lực, bằng nhiều giải pháp để khắc phục khó khăn, đạt được kết quả kinh doanh năm 2024 đáng khích lệ, kết quả đạt được:

- » Giá trị sản lượng: 1.272.732 triệu đồng, đạt 62% kế hoạch;
- » Giá trị doanh thu: 1.168.778 triệu đồng, đạt 63% kế hoạch;
- » Giá trị đầu tư phát triển: 200.840 triệu đồng, đạt 50% kế hoạch;
- » Giá trị lợi nhuận: 11.671 triệu đồng, đạt 25% kế hoạch;
- » Giá trị thu hồi vốn: 987.114 triệu đồng đạt 48% kế hoạch.



## Đánh giá các mặt hoạt động chủ yếu

- » Lĩnh vực thi công xây lắp: Hoạt động tiếp thị đấu thầu đã được quan tâm, nhưng hiệu quả chưa cao; Hoạt động quản lý dự án và quản lý thi công xây lắp đã được kiện toàn và quy định chặt chẽ; Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị; tăng tính chủ động quản lý thi công xây lắp tại hiện trường, rút ngắn thời gian chờ xử lý, đẩy nhanh tiến độ thi công, hoạt động thu hồi vốn còn chậm.
- » Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản có nhiều tiến bộ vượt bậc, công tác làm sổ hồng căn hộ dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home đã được triển khai và nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- » Công tác tài chính kế toán: Thực hiện tốt việc cân đối dòng tiền, giãn, giảm dư nợ tín dụng, giảm lãi suất, đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Tình trạng công nợ tồn đọng nhiều, thu hồi nợ khách hàng chưa được quan tâm thực hiện triệt để.
- » Quản trị nhân sự và bộ máy: Phân công trách nhiệm, chức năng nhiệm vụ đầy đủ, rõ ràng công việc của từng Phòng ban nghiệp vụ; Mô tả chi tiết nhiệm vụ cho từng vị trí công tác, áp dụng đánh giá kết quả nhiệm vụ (KPIs) hàng tháng đối với toàn thể Phòng/ban Công ty nhưng chất lượng và hiệu quả chưa đạt yêu cầu; Quản lý lao động tốt, năng suất và hiệu quả lao động còn thấp.

## Một số hạn chế



Tiếp thị đấu thầu chưa đạt kết quả theo kỳ vọng, tỷ lệ trúng thầu công trình vẫn còn thấp.



Lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp vẫn còn nhiều khó khăn, tình trạng thiếu việc làm vẫn tiếp diễn; năng suất, hiệu quả thấp.



Lĩnh vực kinh doanh nhà: Thời gian thực hiện hồ sơ pháp lý chủ quyền căn hộ tại dự án Tân Hương Tower và dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home chậm, đang chuyển biến.



Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản thực hiện đầu tư mới chưa đúng theo mục tiêu Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 và chiến lược đầu tư Công ty giai đoạn 2024-2028.



## Về công tác môi trường

Đặc thù ngành xây dựng trong quá trình hoạt động sẽ phát sinh nhiều khói bụi, rác thải công nghiệp khi hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan của ngành thải ra... Vậy nên, Công ty luôn chú trọng đến công tác giữ gìn vệ sinh công trình, hạn chế tác động đến môi trường. Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng những thiết bị thân thiện với môi trường và quản lý việc sử dụng công cụ, trang thiết bị hợp lý hơn để giảm thiểu tác động. Ngoài ra, Chương Dương Corp. cũng luôn tích cực tuyên truyền, nâng cao nhận thức người lao động về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường sống xung quanh.





CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

# ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

TP. HCM, ngày 15 tháng 4 năm 2024



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong quản lý điều hành, Ban Tổng giám đốc và Ban điều hành đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng giám đốc thực hiện tốt các chế độ chính sách của Nhà nước, đã nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin Báo cáo tài chính định kỳ và báo cáo tình hình quản trị công ty định kỳ theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt và sáng tạo quyết tâm của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV Công ty trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp Công ty hoàn thành các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra.

# CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

## Mục tiêu chung

- » Tập trung chỉ đạo Ban điều hành tổ chức thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD trong năm 2024, với giá trị sản lượng 2.350 tỷ đồng; Giá trị doanh thu đạt 2.200 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế đạt 42,5 tỷ đồng;
- » Duy trì phát triển thế mạnh kinh doanh của công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp; Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.
- » Đẩy nhanh tiến độ đầu tư, thi công dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân - Eco Residence
- » Tham gia và phấn đấu trúng thầu đầu tư ít nhất 01 dự án NOXH tại khu vực Tp.HCM, Đà Nẵng và tổ chức khởi công xây dựng ít nhất một dự án NOXH trong năm 2025.
- » Tiếp tục đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.

## Giải pháp chung

- » HĐQT công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong sản xuất kinh doanh năm 2025 là đẩy mạnh lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại và phân khúc thị trường nhà ở giá trung bình. Mở rộng lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu thị trường phía Nam; Nâng cao giá trị xây lắp, hạ tầng giao thông.
- » Tiếp tục rà soát sửa đổi bổ sung các quy định/ quy chế quản trị nội bộ Công ty để hoàn thiện khung pháp lý trong hoạt động quản lý điều hành phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.
- » Tiếp tục thực hiện thực chất hiệu quả nhiệm vụ đã nêu trong báo cáo và trong đề án chiến lược đầu tư phát triển, Công ty đến năm 2030.



## CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025



### Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản và M&A doanh nghiệp

- » Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh hoạt động đầu tư để đạt giá trị trên 845 tỷ đồng trong năm 2025.
- » Đẩy nhanh thực hiện công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý căn hộ cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower; dự án Chương Dương Home. Xem xét hợp tác đầu tư hoặc tìm đối tác đầu tư khu đất Trường họ, TTTM và khu đất 1,600 m<sup>2</sup> tại chung cư này.
- » Thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu 1 dự án Nhà ở xã hội trong các dự án tham gia đấu thầu.
- » Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500 dự án Central Garden 2 – huyện Hóc Môn; Tập trung khai thác tài sản tại Chung cư Chương Dương Home; Chung cư Tân Hương Tower; Chung cư và tòa nhà văn phòng Công ty tại 328 Võ Văn Kiệt – Q.1. Trong đó việc hoàn thành thủ tục sở hữu tài sản văn phòng 328 Võ Văn Kiệt – Q.1.
- » Thực hiện M&A tối thiểu 01 doanh nghiệp có tiềm năng.



### Lĩnh vực xây lắp dân dụng và công nghiệp

- » Tập trung đẩy mạnh các mặt tiếp thị đấu thầu và tổ chức thi công xây lắp tại Công ty mẹ để đạt giá trị doanh thu trên 657 tỷ đồng, đẩy mạnh thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2024 như dự án Xuân Thảo, Long Bình Tân, Nhà máy liên doanh chế biến Viên nén Gỗ , dự án Long Sơn giai đoạn 2... bên cạnh đó thực hiện quyết toán dứt điểm các dự án như dự án đã bàn giao cho chủ đầu tư.
- » Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án thi công xây lắp.
- » Áp dụng triệt để phần mềm số hóa quản lý công tác đấu thầu và quản lý dự án.



### **Lĩnh vực kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng:**

- » Tập trung kinh doanh tại các tỉnh khu vực phía Nam.
- » Tham gia kinh doanh và hợp tác mua bán với các đối tác, đối tượng có năng lực tài chính, có lịch sử kinh doanh tốt, hạn chế kinh doanh mua bán với các chi nhánh và các doanh nghiệp phía Bắc.
- » Mở rộng thêm mặt hàng kinh doanh: xi măng, đá, cát (kể cả cát san lấp mặt bằng).
- » Doanh thu phải đạt trên 1,021 tỷ đồng, tăng tốc độ vòng quay vốn, hạn chế tối đa rủi ro trong hoạt động thương mại.



### **Các mặt hoạt động khác**

- Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho công ty đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, phương hại lợi ích của công ty.
- Chỉ đạo thực hiện triệt để nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và các nghị quyết của HĐQT trong các kỳ họp.
- Chỉ đạo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng những quy định của pháp luật có liên quan.
- Tổ kiểm toán nội bộ tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động SXKD đột xuất, định kỳ; kiểm soát tốt việc giám sát, quản lý chi phí và doanh thu tại các dự án đầu tư, cũng như dự án thi công xây lắp.
- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty Mẹ đến các Công ty con.

# CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

## Công tác Quản trị - Điều hành cụ thể

### Công tác quản trị nhân sự:

- » Tập trung nghiên cứu và xây dựng chức năng nhiệm vụ tùy từng mô hình cơ cấu tổ chức phù hợp từng giai đoạn, đồng thời bố trí sắp xếp nhân sự đúng đầu tổ chức, nhân viên tác nghiệp có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ phát triển của Công ty Mẹ và Công ty con.
- » Thường xuyên sàng lọc, đào tạo nguồn nhân sự Công ty để sắp xếp nhân sự phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ và năng lực của từng con người trong toàn hệ thống Công ty.
- » Tiếp tục thu hút, tuyển dụng lực lượng lao động trẻ, khỏe, có hoài bão, có động lực và năng lực bổ sung và thay thế lực lượng lao động hiện có.
- » Tập trung đào tạo, luân chuyển lực lượng lao động, nhân sự cán bộ chủ chốt để có đủ năng lực giữ các vị trí trọng yếu trong Công ty.
- » Quản lý tập trung nhân sự Công ty mẹ, Công ty con. Duy trì và triển khai có hiệu quả đánh giá KPIs thực chất hơn.

### Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- » Kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy quản lý đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng đội ngũ đảm bảo tính chuyên nghiệp, năng động. Nâng cao kỹ năng năng lực lập dự án, quản lý dự án.
- » Tập trung tham gia đầu tư các dự án thuộc các tỉnh Miền Đông Nam Bộ (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu),

các tỉnh Miền Tây (Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang), các tỉnh Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang - Khánh Hòa).

- » Các dự án tại các Tỉnh khác sẽ xem xét cho từng dự án, từng khu vực khi có dự án cụ thể.
- » Tham gia hợp tác với tất cả các đối tác, đối tượng phù hợp với nhu cầu và văn hóa của Công ty.
- » Tăng cường các mối quan hệ với các Sở ban ngành của TP.HCM và các Tỉnh có dự án đầu tư để đẩy nhanh thủ tục đầu tư.
- » Chuẩn bị vốn đầy đủ để triển khai các dự án theo kế hoạch được Đại hội Đồng Cổ đông thông qua và HĐQT phê duyệt.
- » Thành lập doanh nghiệp dự án để đẩy nhanh công tác đầu tư BĐS và quản trị dự án hiệu quả cao.

### Công tác quản lý tài chính, kế toán:

- » Thực hiện lộ trình tăng vốn chủ sở hữu theo lộ trình để bổ sung vào vốn kinh doanh và dùng làm đối ứng để đầu tư.
- » Vay vốn, sử dụng và quản lý vốn, quản lý và giám sát chi phí, quản lý và giám sát nợ phải thu, phải trả, thanh toán, quyết toán, hạch toán, thuế...
- » Đẩy mạnh và thực hiện quyết liệt công tác thu hồi công nợ tồn đọng, sử dụng bằng các giải pháp mạnh hơn.

## **Công tác quản lý kinh tế kỹ thuật về hoạt động xây lắp:**

### **Tiếp thị đấu thầu:**

- » Tham gia với tất cả các nguồn vốn trong và ngoài nước.
- » Tham gia trong phạm vi cả nước và mở rộng ra nước ngoài khi đủ điều kiện; thị trường trong nước ưu tiên các tỉnh phía Nam.
- » Tham gia làm nhà thầu cho tất cả các đối tượng là doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, chủ đầu tư là Nhà nước và tư nhân khi các đối tác đủ điều kiện.
- » Nâng cao hiệu quả hoạt động đấu thầu (tập trung tham gia dự án có quy mô > 100 tỷ đồng).
- » Lựa chọn và hợp tác chiến lược một vài nhà thầu phụ có mong muốn cùng Công ty đồng hành phát triển.
- » Tập trung tham dự thầu các lĩnh vực: Xây lắp dân dụng, xây lắp công nghiệp (nhà xưởng công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện...), Giao thông cầu đường - hạ tầng.

### **Điều hành thi công, giao thầu, giao khoán:**

- » Đổi mới việc quản lý các dự án thi công xây lắp đảm bảo tinh gọn và hiệu quả.
- » Tách bạch công tác đấu thầu giao thầu và quản lý phát triển dự án xây lắp theo Chiến lược phát triển Công ty Hội đồng quản trị đã phê duyệt.
- » Xây dựng bằng được đội ngũ điều hành công trường chuyên nghiệp (biết công việc, thành thạo việc, yêu công việc...).
- » Lựa chọn thầu phụ đảm bảo chất lượng và có

năng lực, không giao khoán vật tư...

- » Công tác thanh toán với Chủ đầu tư phải đảm bảo thời hạn theo hợp đồng đối với chủ đầu tư.
- » Công tác làm hồ sơ phải nhanh chóng kịp thời, phải rút ngắn hồ sơ trong tất cả các giai đoạn. Tuy nhiên phải đảm bảo theo hợp đồng giao nhận thầu thi công.

### **Quản lý vật tư, máy móc thiết bị thi công:**

- » Quản lý vật tư, máy móc thiết bị tập trung Công ty mẹ, Công ty con; Công ty mẹ điều quản lý và điều phối toàn bộ nguồn lực về máy móc thiết bị thi công và vật tư tại tất cả các dự án Công ty nhận và giao thầu;
- » Công ty cấp vật tư chính, giao cho BĐH kiểm tra, khối lượng, chất lượng, bảo quản, sử dụng chặt chẽ, hiệu quả.

### **Quản trị rủi ro:**

- » Chỉ đạo Ban điều hành tuyệt đối tránh: Nợ xấu (mất vốn, nợ chậm - nợ tồn đọng - dây dưa); Nợ ứng trước nhưng khối lượng không tương xứng (tạm ứng quá khối lượng công việc); Nợ không quyết toán, không hoàn ứng...
- » Phải đối chiếu công nợ thường xuyên, đảm bảo đầy đủ hồ sơ, chứng từ... và thu hồi vốn kịp thời.
- » Phải tổ chức kiểm soát cho được chi phí, làm rõ nguyên nhân phát sinh tăng - giảm so với kế hoạch chi phí và dòng tiền.
- » Thường xuyên kiểm tra và xử lý ngay kịp thời các vấn đề phát sinh, không để tồn tại kéo dài (không để ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty).





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị,  
Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán





# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## Thành phần và cơ cấu HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	569.072	2,59%
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	4	0,000018%
4	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
5	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT không điều hành	Đại diện 5.226.687 CP	23,77%

## Lý lịch Hội đồng Quản trị

Xem tại Chương II (Trang 37) - Tổ chức và nhân sự.

## Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT		15/04/2024
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT	15/04/2024	

## Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị

Ủy ban Kiểm toán.



## Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Chỉ đạo thực hiện hoàn thành tài liệu và các thủ tục tổ chức ĐHCĐ lấy ý kiến bằng văn bản miễn nhiệm và bầu bổ sung TV HĐQT Công ty.
- Hội đồng Quản trị luôn giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc ra quyết định nhanh và hiệu quả cao nhất.
- Giám sát và chỉ đạo công tác lập báo cáo tài chính theo định kỳ hàng quý và 6 tháng và cả năm 2024; Xây dựng và triển khai giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định kỳ, hàng quý và 6 tháng và cả năm 2024; Triển khai họp trực tiếp thường kỳ hàng quý, nhằm đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh quý trước và triển khai nhiệm vụ hoạt động sản xuất kinh doanh quý tiếp theo.
- Chỉ đạo, điều hành Ủy Ban kiểm toán Công ty, Ban kiểm toán nội bộ thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, tình hình điều hành kinh doanh tuân thủ theo quy định/ quy chế/ quy trình và phòng ngừa rủi ro trong kinh doanh, đã được HĐQT phê duyệt ban hành áp dụng của Công ty mẹ/ Công ty con theo định kỳ, đột xuất.



- Định hướng tổ chức quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh phấn đấu đạt mục tiêu đề ra trong năm 2024.
- Hoàn tất hồ sơ tăng vốn Điều lệ Công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2024 và đã nộp cho Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước xem xét phê duyệt theo quy định.

### Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp định kỳ, 45 phiên họp bằng hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	04	100%	
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	04	100%	
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	04	100%	
4	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Tv UBKT	03	100%	Bổ nhiệm 15/04/2024
5	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	04	100%	



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### Nghị quyết/Quyết định trong năm 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	06/NQ-HĐQT	08/01/2024	Chấp thuận cho Cty CP XDCT 525 tham gia đấu thầu - dự án NOXH chung cư số 3 khu B - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng
2	05/QĐ-HĐQT	10/01/2024	Phê duyệt liên danh đấu thầu dự án NOXH chung cư số 3 khu B - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng
3	08/QĐ-HĐQT	12/01/2024	Thành lập Ban Kiểm toán nội bộ
4	09/QĐ-HĐQT	12/01/2024	Thành lập Tổ tăng vốn 2024
5	11/NQ-HĐQT	16/01/2024	Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
6	12/QĐ-HĐQT	16/01/2024	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
7	13/QĐ-HĐQT	16/01/2024	Bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
8	15/QĐ-HĐQT	30/01/2024	Chi duyệt chi thưởng cá nhân đạt thành tích trong hoạt động SXKD 2023
9	18/NQ-HĐQT	01/02/2024	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2024
10	18/NQ-HĐQT	02/02/2024	Bổ nhiệm chức danh Phó TGĐ Công ty Cp Chương Dương
11	21/QĐ-HĐQT	02/02/2024	Bổ nhiệm chức danh Phó TGĐ Công ty Cp Chương Dương
12	22/NQ-HĐQT	06/02/2024	Tổng kết SXKD 2023 và NV kế hoạch 2024
13	30/NQ-HĐQT	19/02/2024	Điều chỉnh nội dung ĐHCĐ 2024
14	34/NQ-HĐQT	07/03/2024	Khôi phục hoạt động KD Công ty TNHH Chương Dương E&C
15	35/QĐ-HĐQT	07/03/2024	BN Giám đốc - Công ty TNHH Chương Dương E&C
16	47/NQ-HĐQT	07/03/2024	Tài liệu Đại hội Đồng Cổ đông thường niên 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
17	50/NQ-HĐQT	14/03/2024	Thành lập Cty CP Chương Dương Homeland
18	51/QĐ-HĐQT	14/03/2024	Thành lập Cty CP Chương Dương Homeland
19	52/QĐ-HĐQT	14/03/2024	Cử người đại diện vốn góp Cty CP Chương Dương Homeland
20	53/QĐ-HĐQT	14/03/2024	Quy định v/v Cử người đại diện vốn góp tại Cty CP Chương Dương Homeland
21	55/NQ-HĐQT	25/03/2024	Phê duyệt tổ chức ĐHĐCĐ, phương án nhân sự - Công ty CP TM Chương Dương
22	56/QĐ-HĐQT	25/03/2024	Quy định v/v Cử người đại diện vốn góp tại Cty CP Chương Dương Homeland
23	57/QĐ-HĐQT	25/03/2024	Quy định v/v Cử người đại diện vốn góp tại Cty CP Chương Dương Homeland
24	58/NQ-HĐQT	26/03/2024	Dời thời gian tổ chức ĐHCĐ 2024
25	66/NQ-HĐQT	29/03/2024	Trình ĐHĐCĐ miễn nhiệm và bầu bổ sung TV HĐQT
26	72/NQ-HĐQT	11/04/2024	Ký kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch với Công ty con
27	73/NQ-HĐQT	12/04/2024	Họp HĐQT quý 2/2024
28	75/NQ-HĐQT	16/04/2024	Bổ nhiệm, miễn nhiệm quản lý cty Serland
29	76/NQ-HĐQT	16/04/2024	Bổ nhiệm, miễn nhiệm quản lý cty Serland
30	77/QĐ-HĐQT	16/04/2024	Bổ nhiệm, miễn nhiệm quản lý cty Serland
31	78/QĐ-HĐQT	16/04/2024	Bổ nhiệm, miễn nhiệm quản lý cty Serland
32	83/NQ-HĐQT	22/04/2024	Miễn nhiệm và bổ nhiệm TV UBKT
33	84/NQ-HĐQT	09/05/2024	Hạn mức tín dụng; thế chấp cầm cố tài sản đảm bảo nợ vay cho Công ty Kết Cấu Thép Chương Dương- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam CN 1
34	88/NQ-HĐQT	15/05/2024	Không tham gia góp vốn đầu tư để tăng vốn điều lệ Công ty CP XDCT 525



**Nghị quyết/Quyết định trong năm 2024**

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
35	93/NQ-HĐQT	30/05/2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2024 - RSM Việt Nam
36	95/NQ-HĐQT	30/05/2024	Miễn nhiệm và Bổ nhiệm chức danh quản lý cty (Giám đốc/Trưởng phòng)
37	96/QĐ-HĐQT	30/05/2024	Miễn nhiệm Giám đốc Nhân sự
38	97/QĐ-HĐQT	30/05/2024	Miễn nhiệm Giám đốc QLDA
39	98/QĐ-HĐQT	30/05/2024	Bổ nhiệm Giám đốc QLDA
40	99/QĐ-HĐQT	30/05/2024	Bổ nhiệm Giám đốc Đầu Tư
41	100/QĐ-HĐQT	30/05/2024	Bổ nhiệm Giám đốc Nhân sự
42	101/QĐ-HĐQT	30/05/2024	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị cty, Thư ký HĐQT
43	103/NQ-HĐQT	31/05/2024	Cấp hạn mức tín dụng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Đồng Nai
44	106/NQ-HĐQT	10/06/2024	Huy động vốn thông qua các cá nhân để thực hiện dự án Đồng Nai và thực hiện công tác đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Central Garden 2, giai đoạn 2
45	110/NQ-HĐQT	12/06/2024	Bổ nhiệm Giám đốc/Trưởng phòng Kế hoạch Đấu thầu
46	111/QĐ-HĐQT	12/06/2024	Bổ nhiệm Giám đốc/Trưởng phòng Kế hoạch Đấu thầu
47	112/NQ-HĐQT	20/06/2024	Thông qua NQ HĐQT v/v triển khai phương án chi tiết chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
48	113/NQ-HĐQT	20/06/2024	Thông qua NQ HĐQT v/v danh mục tài liệu hồ sơ nộp UBCK VN
49	114/NQ-HĐQT	20/06/2024	Cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành
50	115/NQ-HĐQT	20/06/2024	Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
51	118/NQ-HĐQT	19/06/2024	Tổ chức ĐHCĐ V/v miễn nhiệm và bổ nhiệm TV HĐQT Công Ty Homeland
52	121/NQ-HĐQT	18/07/2024	NQ thông qua Báo cáo khả thi + Phân chia và kế hoạch triển khai gói thầu dự án NOXH Long Bình Tân, Đồng Nai
53	122/QĐ-HĐQT	18/07/2024	Bổ nhiệm chức danh Phụ trách phát triển sản phẩm CDC
54	127/QĐ-HĐQT	06/08/2024	Quyết định HĐQT phê duyệt liên danh đấu thầu dự án Nhà ở xã hội Phường Phước Tân Đồng Nai (CHC1, CHC2)

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
55	133/QĐ-HĐQT	24/09/2024	QĐ ban hành Quy chế CBTT CDC
56	134A/NQ-HĐQT	25/09/2024	Nghị quyết thông qua hạn mức tín dụng BIDV_Đồng Nai
57	134/QĐ-HĐQT	26/09/2024	QĐ bổ nhiệm Phó tổng giám đốc CDC
58	137/NQ-HĐQT	02/10/2024	Nghị quyết sửa đổi bs hs tăng vốn ĐL theo yc UBCK
59	142A/NQ-HĐQT	18/10/2024	NQ bảo lãnh tín dụng 525 tại BIDV Hải Vân
60	144/NQ-HĐQT	18/10/2024	NQ gia hạn kỳ hạn trái phiếu và điều chỉnh ngày đáo hạn trái phiếu đến 26/11/2026
61	148/QĐ-HĐQT	23/10/2024	QĐ phê duyệt liên danh đấu thầu (CDC-ASIA-Nam Thịnh)dự án Nhà ở xã hội tại khu đất tái định cư Phường LBT, TP Biên Hòa, Đồng Nai.
62	151/NQ-HĐQT	23/10/2024	NQ điều chỉnh sửa đổi Nghị quyết 112, 26/6/2024 lần 2
63	152/NQ-HĐQT	23/10/2024	NQ điều chỉnh sửa đổi Nghị quyết 113 ngày 20/6/2024 và thông qua hs chào bán ck.
64	153/NQ-HĐQT	23/10/2024	Văn bản Giải trình và bổ sung thông tin hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
65	154/NQ-HĐQT	23/10/2024	Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
66	157/NQ-HĐQT	04/11/2024	NQ phê duyệt chỉnh sửa nội dung NQ 106/NQ-HĐQT, ngày 10/06/2024
67	159/NQ-CSHTP	15/11/2024	Nghị quyết CSHTP về việc gia hạn trái phiếu đến 26/11/2026
68	160/NQ-HĐQT	14/11/2024	Nghị quyết của HĐQT về việc cầm cố tài sản QSD đất số thửa 310 và 541 tại CD Home-Thủ Đức cho BIDV ĐN
69	163/NQ-HĐQT	21/11/2024	NQ phê duyệt Ông Đào Công Văn thôi nhiệm vụ Giám đốc KCT và giao Đức tạm kiêm nhiệm
70	164/QĐ-HĐQT	21/11/2024	QĐ phê duyệt Ông Đào Công Văn thôi nhiệm vụ Giám đốc KCT và giao Đức tạm kiêm nhiệm
71	167 /QĐ-HĐQT	11/12/2024	Quyết định phê duyệt liên danh đấu thầu dự án NOXH Đà Nẵng.
72	170 /NQ-HĐQT	17/12/2024	Nghị quyết phê duyệt về đầu tư tài chính.
73	172 /NQ-HĐQT	24/12/2024	Nghị quyết họp HĐQT quý 4-2024
74	175 /NQ-HĐQT	26/12/2024	Nghị quyết phê duyệt thay đổi đơn vị kiểm toán độc lập





## **Công tác Quan hệ cổ đông và Công bố thông tin**

- » Tuân thủ các quy định liên quan đến hoạt động về quan hệ cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định đối với Công ty đại chúng – tổ chức niêm yết.
- » Đảm bảo các quyền lợi của cổ đông Công ty theo đúng Điều lệ và Quy định của Pháp luật hiện hành.



## **Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Chương Dương được Hội đồng quản trị thành lập, đã thực hiện kiểm ra tình hình tài chính tại Công ty mẹ và các Công ty con định kỳ và đột xuất và kiểm tra, giám sát sự tuân thủ quy định, quy chế, quy trình tổ chức thực hiện của Công ty mẹ đến các Công ty con; Tham gia đánh giá hiệu quả chất lượng công việc của các Phòng/ban/đơn vị từng tháng/quý.



## **Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty**

STT	Tên khóa học	Thành phần tham gia
1	Tham gia các khóa cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán	Ông Đoàn Thanh Tùng - Thư ký Công ty



## ỦY BAN KIỂM TOÁN

### Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	4 CP	0,000018%
2	Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT kiêm thành viên HĐQT	-	-

### Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
3	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT		15/04/2024
5	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT	15/04/2024	

### Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

#### Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông

Ủy ban Kiểm toán giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo quy định, quy chế hoạt động của Ban và quy định của pháp luật; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên Ủy ban Kiểm toán tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, Ủy ban Kiểm toán còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề như:

- » Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;
- » Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng, cả năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;
- » Từ khi thành lập, Ủy ban kiểm toán tổ chức họp 4 lần nhằm thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2024.

## Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- Trong quá trình hoạt động, Ủy ban Kiểm toán luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ủy ban Kiểm toán; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán.
- Ủy ban Kiểm toán có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên và công ty con.

## Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán

- Giám sát các hoạt động thi công trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty;
- Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hợp đồng kinh tế và các hoạt động kinh doanh tuân thủ pháp luật.

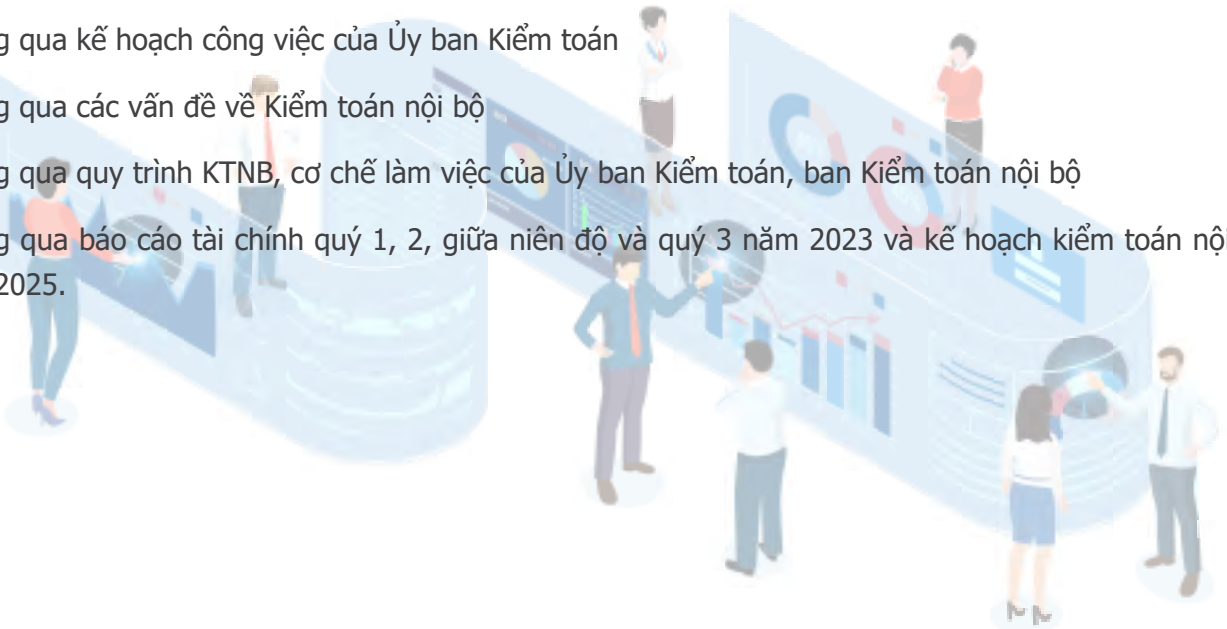
## »» Số lượng các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT	04	100%	
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT	01	100%	Miễn nhiệm từ ngày 15/04/2024
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên UBKT	03	100%	Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2024

## »» Nội dung và kết quả các cuộc họp

Năm 2024, UBKT đã tổ chức 4 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

- » Thông qua kế hoạch công việc của Ủy ban Kiểm toán
- » Thông qua các vấn đề về Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua quy trình KTNB, cơ chế làm việc của Ủy ban Kiểm toán, ban Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua báo cáo tài chính quý 1, 2, giữa niên độ và quý 3 năm 2023 và kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025.





# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## >> Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng và thu nhập
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	1.445.000.000.000
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.256.086.000.000
3	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	120.000.000
4	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập	551.143.000
5	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên HĐQT	55.000.000
6	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	648.913.000
7	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	632.000.000
8	Ông Lê Anh Trung	Phó tổng giám đốc	200.000.000
9	Ông Võ Văn Giáp	Kế toán trưởng	636.865.000





## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Nguyễn Hoảng	Bố ruột Chủ tịch HĐQT	368.00	1,67	2.000	0,009	Bán
2	Đào Thị Minh Hiền	Mẹ ruột Chủ tịch HĐQT	121.100	0,55	0	0	Bán
3	Đỗ Thị Minh Thư	Em dâu Chủ tịch HĐQT	37.700	0,17	0	0	Bán
4	Đoàn Thanh Tùng	Người nội bộ	53.733	0,24	33.733	0,15	Bán



## Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ trong công tác điều hành của Ban Lãnh đạo, giúp cho việc vận hành Công ty được suôn sẻ và gặt hái được kết quả tốt như kế hoạch đề ra.

Trong những năm gần đây, bộ máy quản lý của Chương Dương đã được tinh gọn để phù hợp hơn với đặc điểm nền kinh tế hiện tại, giúp cho việc điều hành Công ty diễn ra một cách linh hoạt và hiệu quả nhất.

Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc Công ty được tham gia vào những chương trình đào tạo, bồi dưỡng và Hội thảo về công tác quản trị theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, nhằm tiếp cận các hướng quản trị mới, hiệu quả hơn, giúp hoàn thiện bộ máy quản lý.

Ngoài ra, Công ty cam kết công bố thông tin đầy đủ, chính xác và đúng hạn, bao gồm các Nghị quyết, Quyết định, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên và Tài liệu đại hội cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty
1	Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty liên kết	0400413354, cấp ngày 20/05/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	2024
2	Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương – Serland	Công ty con	0316733606, cấp ngày 10/05/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2024
3	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	0313948258, cấp ngày 05/02/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2024
4	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	0304807042, cấp ngày 05/03/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	Lầu 9, tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2024

**Số Nghị quyết/ Quyết định của  
ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua**

**Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch**

72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024

- » CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 480.883.045 VNĐ
- » CDC bán hàng hóa dịch vụ: 943.815.577 VNĐ
- » CDC được hưởng cổ tức phần còn lại của năm 2023: 1.001.161.800 VNĐ
- » CDC đã chi hộ: 30.000.000 VNĐ
- » CDC phải thu tiền bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 2.204.792 VNĐ
- » CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 4.645.135.747 VNĐ
- » CDC phải trả khoản khác: 1.031.161.800 VNĐ

72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024

- » CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 6.306.112.869 VNĐ
- » CDC bán hàng hóa/cung cấp dịch vụ: 6.939.205.010 VNĐ
- » CDC đã chi hộ: 258.800.970 VNĐ
- » CDC phải trả đơn vị tiền mua hàng hóa dịch vụ: 610.921.821 VNĐ
- » CDC phải trả khoản khác: 7.000.000.000 VNĐ

72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024

- » CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 1.099.763.086 VNĐ
- » CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 441.118.121 VNĐ
- » CDC đã chi hộ: 125.000.000 VNĐ
- » CDC phải thu tiền bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 2.006.041.015 VNĐ
- » CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 1.896.486.280 VNĐ
- » CDC phải thu khoản khác: 125.000.000 VNĐ
- » CDC phải trả khoản khác: 477.404.824 VNĐ

72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024

- » CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 1.046.044 VNĐ
- » CDC mua hàng hóa dịch vụ: 7.500.637.046 VNĐ
- » CDC đã chi hộ: 90.000.000 VNĐ
- » CDC đã ghi nhận khoản lãi cho vay: 1.629.138.835 VNĐ
- » CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 11.274.470.289 VNĐ
- » CDC phải thu khoản khác: 2.038.591.226 VNĐ



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

### **>>> Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	0317362640, cấp ngày 06/09/2024, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	C5, KDC Quang Vinh, KP 3, Phường Quang Vinh, Tp Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	2024
6	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	0317362640, cấp ngày 30/06/2022, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2024
7	Tổng công ty xây dựng số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	0301429113	111A Pasteur, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam	2024

### **>>> Giao dịch giữa người nội bộ công ty với công ty con**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ
1	Ông Đào Văn Sơn	Người nội bộ	Tv HĐQT	040077013350, cấp ngày 9/8/2021, Cục CSQLHCVTTXH	7B Đường 11, Tầng Nhon Phú B, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 52.058.949.855 VNĐ</li> <li>» CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 3.405.859.522 VNĐ</li> <li>» CDC đã chi hộ: 1.252.729.541 VNĐ</li> <li>» CDC đã nhận tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án Long Bình Tân: 13.435.335.000 VNĐ</li> <li>» CDC phải thu tiền bán hàng hóa/ cung cấp dịch vụ: 56.223.665.843 VNĐ</li> <li>» CDC phải thu khoản khác: 646.688.202 VNĐ</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC mua hàng hóa / cung cấp dịch vụ: 21.490.298.670 VNĐ</li> <li>» CDC mua hàng hóa/ dịch vụ: 26.462.193.742 VNĐ</li> <li>» CDC đã chi hộ: 265.000.000 VNĐ</li> <li>» CDC trả tiền trước khối lượng: 14.434.155.214 VNĐ</li> <li>» CDC phải trả tiền mua hàng hóa là khối lượng thi công: 358.805.290 VNĐ</li> <li>» CDC phải thu khoản khác: 276.606.435 VNĐ</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, ngày 11/04/2024	» Chi phí đi vay: 1.643.583.136 VNĐ

Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Cổ phần Thương mại Chương Dương	31/12/2024	» Mua 49% vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương: 7.900.000.000 VNĐ



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán







**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/3/2024)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/3/2024)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập

##### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2024)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/4/2024)

##### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/02/2024)
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/10/2024)

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KÝ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 7.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



---

**Văn Minh Hoàng**  
**Tổng Giám đốc**

*(Giấy ủy quyền số 38/UQ-DDPL ngày 06/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị)*  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025



Số: 74/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Chương Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 17/02/2025, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên khác và Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần vào ngày 21/3/2024.



**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2025

**Lê Thanh Tùng Lâm**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2021-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.606.697.004.677</b>	<b>1.613.192.772.213</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>23.693.652.340</b>	<b>121.234.285.956</b>
1. Tiền	111		12.743.652.340	77.502.576.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.950.000.000	43.731.709.521
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>368.964.722.794</b>	<b>350.356.302.353</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(189.059.630)	(184.511.130)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		368.245.622.569	349.632.653.628
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>865.338.817.827</b>	<b>745.816.923.170</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	218.765.602.312	562.024.208.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	427.013.317.539	96.644.685.414
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	56.352.000.000	81.352.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	198.130.107.000	80.318.637.802
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(34.995.980.387)	(74.596.380.276)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>337.990.318.787</b>	<b>382.430.670.682</b>
1. Hàng tồn kho	141		337.990.318.787	382.430.670.682
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.709.492.929</b>	<b>13.354.590.052</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.018.273.240	7.465.645.272
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.108.598.832	5.502.972.277
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.582.620.857	385.972.503

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

Mẫu số B 01 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (CHUYÊN SANG)</b> (100 = 110+120+130+140+150)			<b>1.606.697.004.677</b>	<b>1.613.192.772.213</b>
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>399.335.567.232</b>	<b>192.689.460.472</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>156.496.158.000</b>	<b>641.868.468</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	138.856.500.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	17.639.658.000	641.868.468
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.289.166.804</b>	<b>118.543.560.666</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	12.289.166.804	49.203.567.300
- Nguyên giá	222		37.570.700.456	159.062.558.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.281.533.652)	(109.858.991.268)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.13	-	5.954.727.272
- Nguyên giá	225		-	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(661.636.364)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	-	63.385.266.094
- Nguyên giá	228		-	66.827.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(3.441.733.906)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.14	<b>37.237.596.336</b>	<b>39.222.333.568</b>
1. Nguyên giá	231		65.399.041.982	66.824.372.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.161.445.646)	(27.602.038.649)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>119.870.710.830</b>	<b>28.790.208.927</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.15	119.780.086.830	28.790.208.927
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		90.624.000	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>71.847.288.275</b>	<b>3.300.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		71.847.288.275	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	6.300.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(3.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.594.646.987</b>	<b>2.191.488.843</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.074.057.488	2.191.488.843
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.16	520.589.499	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.006.032.571.909</b>	<b>1.805.882.232.685</b>





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1.549.513.931.564</b>	<b>1.467.567.753.766</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.176.618.475.106</b>	<b>1.216.344.692.532</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	100.117.710.850	182.054.805.011
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	47.173.792.583	147.675.911.907
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	10.627.213.331	13.147.766.905
4. Phải trả người lao động	314		6.012.111.733	9.135.541.258
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	124.137.400.905	53.711.674.330
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.881.241.771	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	17.670.023.242	17.459.388.137
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	851.391.691.406	777.767.559.967
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	8.451.085.432	11.260.531.200
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.156.203.853	4.131.513.817
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>372.895.456.458</b>	<b>251.223.061.234</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	52.004.581.301	48.075.098.501
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	96.656.710.279	108.747.972.654
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.19	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
5. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	6.742.356.832	6.586.344.478
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	184.170.857.773	37.124.328.926
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.16	2.268.889.504	19.637.255.906
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	899.393.042	899.393.042
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>456.518.640.345</b>	<b>338.314.478.919</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.23</b>	<b>456.518.640.345</b>	<b>338.314.478.919</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		219.887.160.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.122.974.468	7.929.219.555
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.882.826.813	68.328.481.136
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		58.835.288.391	41.765.786.811
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.047.538.422	26.562.694.325
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		132.306.769.464	27.850.708.628
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>2.006.032.571.909</b>	<b>1.805.882.232.685</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp



Văn Minh Hoàng



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

Mẫu số B 02 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.168.778.153.337	1.303.709.579.011
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	136.500
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	10	6.1	1.168.778.153.337	1.303.709.442.511
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.100.691.473.489	1.207.878.440.093
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	20		68.086.679.848	95.831.002.418
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	37.822.325.892	25.257.415.756
7. Chi phí tài chính	22	6.4	64.206.445.190	59.459.139.502
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.765.723.085	54.999.947.028
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.789.211.388	(722.038.531)
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.472.197.062	1.869.547.896
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	38.489.332.004	40.420.645.149
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)+24-(25+26))</b>	30		3.530.242.872	18.617.047.096
12. Thu nhập khác	31	6.7	9.138.202.604	3.880.562.038
13. Chi phí khác	32	6.7	996.450.144	1.638.433.917
14. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	40	6.7	8.141.752.460	2.242.128.121
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	50		11.671.995.332	20.859.175.217
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	6.235.448.567	9.530.838.797
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	(17.888.955.901)	672.542.938
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	60		23.325.502.666	10.655.793.482
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		24.047.538.422	8.564.054.913
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(722.035.756)	2.091.738.569
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	1.094	344
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	547	344

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	11.671.995.332	20.859.175.217
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	8.389.910.350	12.288.425.851
- Các khoản dự phòng	03	2.403.233.991	3.853.409.362
- 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	(76.081.841)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.899.229.579)	(24.267.460.890)
- Chi phí lãi vay	06	60.765.723.085	54.999.947.028
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	58.435.906.300	67.657.414.727
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(803.377.958.454)	149.166.675.331
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(160.471.584.649)	(140.039.317.669)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	315.693.156.428	(61.378.783.474)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.392.550.807	(3.404.253.779)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(58.062.417.225)	(53.977.040.783)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.918.147.206)	(4.541.731.508)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.524.850.000)	(1.098.500.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(652.833.343.999)	(47.615.537.155)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(469.217.273)	(8.803.914.359)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(244.420.153.708)	(133.858.893.628)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	206.487.785.619	21.408.325.895
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(44.946.728.322)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	25.700.000.002	1.999.999.998
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.236.138.637	19.146.409.676
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(34.412.175.045)	(100.108.072.418)

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

Mẫu số B 03 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		148.700.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.539.951.278.033	1.118.184.244.753
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.093.863.644.405)	(939.737.415.506)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35		(448.875.000)	(1.077.300.000)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.633.873.200)	(1.249.900.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>589.704.885.428</b>	<b>176.119.628.447</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>(97.540.633.616)</b>	<b>28.396.018.874</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>121.234.285.956</b>	<b>92.839.374.434</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		<i>-</i>	<i>(1.107.352)</i>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>23.693.652.340</b>	<b>121.234.285.956</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Vũ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 16 ngày 08/12/2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION. Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Các Công ty con trực tiếp</b>						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Quang Vinh, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,58%	53,58%	53,58%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (ii)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
6	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (ii)	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	88,96%	88,96%	88,96%
7	Công ty TNHH Chương Dương E&C (iii)	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100%	0%	0%
<b>Các Công ty liên kết</b>						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Đà Nẵng	Thi công xây dựng	44,50%	44,50%	44,50%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21%	21%	21%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26%	26%	26%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

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

Tại ngày 31/12/2024, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

<b>Tên</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Địa chỉ</b>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xi nghiệp Bé tông Xây lắp Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Áp Chiêu Liêu, 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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cỏ Giàng  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

**2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 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, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán****Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

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

Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của chính Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2024.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải thu khách hàng...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại cổ phần tại ngày 31/12/2024.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng thương mại cổ phần tại ngày 31/12/2024.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

***Các khoản cho vay***

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

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

***Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết***

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 33
Máy móc, thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

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

**Thuê hoạt động**

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

(1/1) 2/1/21



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

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

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí sửa chữa**

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty hoặc các bên liên quan;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả: trích trước dựa trên số dư nợ, lãi suất áp dụng và số ngày tính lãi, căn cứ trên hợp đồng vay hoặc điều kiện phát hành trái phiếu.
- Chi phí khác: được trích trước khi thực tế đã nhận được hàng hóa, dịch vụ nhưng chưa nhận được hóa đơn, chứng từ tương ứng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Nếu Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo thì được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, không bao gồm (loại trừ) khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp, (khoản chênh lệch này) thì được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: dự phòng trợ cấp thôi việc và dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

**Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Điều 48 Bộ Luật Lao động năm 2012, đối với người lao động đã có thời gian làm việc thường xuyên cho Công ty từ đủ 12 tháng trở lên (“người lao động thỏa điều kiện”) khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo đúng quy định của Bộ Luật Lao động thì người sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho người lao động đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương bình quân của người lao động đó được tính theo quy định.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước đối với số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuế tài chính**

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

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



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, doanh thu từ Hợp đồng xây dựng, và cho thuê hoạt động.

**Doanh thu bán hàng hóa**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

##### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập. Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

##### ***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

##### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư và giá thành của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp như sau:

- 20% tính trên thu nhập chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường, không bao gồm hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội
- 10% tính trên thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	317.648.756	968.628.225
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.426.003.584	76.533.948.210
Các khoản tương đương tiền (i)	10.950.000.000	43.731.709.521
<b>Tổng</b>	<b>23.693.652.340</b>	<b>121.234.285.956</b>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất từ 1,6%/năm đến 1,9%/năm. Đồng thời, số tiền gửi này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 5.22.

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>368.245.622.569</b>	<b>368.245.622.569</b>	<b>349.632.653.628</b>	<b>349.632.653.628</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	368.245.622.569	368.245.622.569	349.632.653.628	349.632.653.628
<b>Tổng</b>	<b>368.245.622.569</b>	<b>368.245.622.569</b>	<b>349.632.653.628</b>	<b>349.632.653.628</b>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất áp dụng là 4,5%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**b. Chứng khoán kinh doanh**

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	908.159.855		(189.059.630)	908.159.855		(184.511.130)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	(i)	-	673.329.125	(i)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)	105.289.800	29.952.000	(75.337.800)
Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)	92.551.230	11.825.000	(80.726.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)	36.989.700	8.542.600	(28.447.100)
<b>Tổng</b>	<b>908.159.855</b>		<b>(189.059.630)</b>	<b>908.159.855</b>		<b>(184.511.130)</b>

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 31/12/2024.



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**c. Đầu tư vào Công ty liên kết**

	31/12/2024 (VND)				01/01/2024 (VND)			
	Tỷ lệ	Quyền nắm giữ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
			biểu quyết	hợp lý				
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>								
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	44,50%	44,50%	76.500.000.000	(i)	71.847.288.275	71.847.288.275	1.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)	21,00%	21,00%	71.000.000.000	(i)	71.062.132.341	-	-	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	40,86%	40,86%	4.200.000.000	(i)	785.155.934	-	-	-
<b>Tổng</b>			1.300.000.000	(i)	-	1.300.000.000	-	-
			76.500.000.000		71.847.288.275	1.300.000.000	-	-

**d. Đầu tư vào đơn vị khác**

	31/12/2024 (VND)				01/01/2024 (VND)			
	Tỷ lệ	Quyền nắm giữ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
			biểu quyết	hợp lý				
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>								
Công ty Cổ phần Xây dựng CIENCO5			-		-	6.300.000.000	-	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Năng lượng Tài tạo Châu Á			-		300.000.000	-	(i)	-
<b>Tổng</b>			-		-	6.000.000.000	(i)	(3.000.000.000)
			-		-	6.300.000.000	-	(3.000.000.000)

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	30.412.982.112	168.326.141.443
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	32.210.723.085	32.800.723.085
Các đối tượng khác	156.141.897.115	360.897.344.339
<b>Tổng</b>	<b>218.765.602.312</b>	<b>562.024.208.867</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>93.500.000</i>	<i>127.229.220</i>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>427.013.317.539</b>	<b>96.644.685.414</b>
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	274.169.500.000	12.615.500.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 161	-	18.183.280.000
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	-	15.506.136.000
Các đối tượng khác	152.843.817.539	50.339.769.414
<b>b) Dài hạn</b>	<b>138.856.500.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	138.856.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>565.869.817.539</b>	<b>96.644.685.414</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>1.064.234.826</i>	<i>161.905.019</i>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	56.352.000.000	81.352.000.000
<b>Tổng</b>	<b>56.352.000.000</b>	<b>81.352.000.000</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 – DN/H

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.6 Phải thu khác**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>198.130.107.000</b>	<b>(4.721.092.823)</b>	<b>80.318.637.802</b>	<b>(6.720.873.902)</b>
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.280.983.446	-	9.260.454.357	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	11.750.000.000	-	11.000.000.002	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	214.355.982	-	-	-
Tạm ứng	39.237.565.867	(2.522.778.515)	31.133.197.914	(2.522.778.515)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	327.272.000	-	216.272.000	-
Ứng kinh phí cho công trình	-	-	2.360.861.895	-
Tạm ứng kinh phí cho Dự án (i)	110.320.836.286	-	-	-
Các khoản khác	25.999.093.419	(2.198.314.308)	26.347.851.634	(4.198.095.387)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>17.639.658.000</b>	<b>-</b>	<b>641.868.468</b>	<b>-</b>
Ký cược ký quỹ dài hạn	239.658.000	-	641.868.468	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	17.400.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>215.769.765.000</b>	<b>(4.721.092.823)</b>	<b>80.960.506.270</b>	<b>(6.720.873.902)</b>

Trong đó,

<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>2.592.242.026</i>	<i>-</i>	<i>-</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/Tr ngày 02/01/2024. Thời gian tạm ứng tối đa không quá 1 tháng theo từng tờ trình xin tạm ứng được phê duyệt.
- (ii) Khoản ủy thác đầu tư của Công ty TNHH Chương Dương E&C, một Công ty con của Công ty, theo Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 08/06/2024 với Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia. Mục đích của việc góp vốn đầu tư vào Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân.

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	31.294.139.277	4.653.908.892	68.903.841.393	3.620.352.421
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	2.198.314.308	-	4.027.299.170	-
Trả trước cho người bán	3.634.657.179	-	2.762.813.621	-
<b>Tổng</b>	<b>39.649.889.279</b>	<b>4.653.908.892</b>	<b>78.216.732.699</b>	<b>3.620.352.421</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.7 Nợ xấu (Tiếp theo)**

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

	Quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm VND	Quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm VND	Quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm VND	Quá hạn từ 03 năm trở lên VND
Trưởng Đại học Tôn Đức Thắng	-	-	-	3.845.755.611
Các đối tượng khác	-	5.071.012.012	-	30.733.121.656
<b>Tổng</b>	-	<b>5.071.012.012</b>	-	<b>34.578.877.267</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	582.203.644	-	2.215.611.092	-
Công cụ, dụng cụ	31.472.835	-	986.957.190	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	336.397.263.587	-	379.036.290.901	-
Hàng hóa	979.378.721	-	191.811.499	-
<b>Tổng</b>	<b>337.990.318.787</b>	-	<b>382.430.670.682</b>	-

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	163.795.884.803	-	177.430.066.210	-
Dự án Chương Dương Home (ii)	-	-	52.939.771.677	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	-	-	8.343.877.321	-
Các công trình khác	172.601.378.784	-	140.322.575.693	-
<b>Tổng</b>	<b>336.397.263.587</b>	-	<b>379.036.290.901</b>	-

- (i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.
- (ii) Trong năm 2024, có 7.407.484.355 VND chi phí lãi vay và 5.680.019.792 VND lãi trái phiếu (năm 2023: có 2.189.408.923 VND chi phí lãi vay và 5.812.077.961 VND lãi trái phiếu) đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.
- (iii) Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, sau đó đã được điều chỉnh theo Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Quy mô của Dự án bao gồm 1.205 căn hộ trên tổng diện tích khu đất là 26.340,8 m<sup>2</sup>. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo hợp nhất quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho các căn hộ của Dự án.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.018.273.240</b>	<b>7.465.645.272</b>
Chi phí vật tư, thiết bị	134.002.028	7.149.150.142
Chi phí sửa chữa	10.616.669	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	873.654.543	316.495.130
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.074.057.488</b>	<b>2.191.488.843</b>
Chi phí sửa chữa	570.772.090	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	503.285.398	2.191.488.843
<b>Tổng</b>	<b>2.092.330.728</b>	<b>9.657.134.115</b>

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
<b>Phải nộp</b>	<b>13.147.766.905</b>	<b>11.038.355.883</b>	<b>13.558.909.457</b>	<b>10.627.213.331</b>
Thuế giá trị gia tăng	8.160.260.375	124.262.632	2.657.661.405	5.626.861.602
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.639.407.596	5.107.624.121	5.918.147.206	3.828.884.511
Thuế thu nhập cá nhân	154.112.155	4.693.704.159	3.698.682.265	1.149.134.049
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.218.801.048	1.218.801.048	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	193.986.779	(142.000.806)	29.652.804	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	35.964.729	35.964.729	-
<b>Phải thu</b>	<b>385.972.503</b>	<b>122.433.612</b>	<b>3.319.081.966</b>	<b>3.582.620.857</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	18.197.488	18.197.488	3.319.081.966	3.319.081.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	35.710.316	10.171.425	-	25.538.891
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	94.064.699	94.064.699	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	19.772.359.577	113.366.651.023	24.106.279.930	1.817.268.038	159.062.558.568
Tăng trong năm	3.728.760.374	179.090.909	95.500.000	194.626.363	4.197.977.646
Mua trong năm	-	179.090.909	95.500.000	194.626.363	469.217.272
Phân loại lại	3.728.760.374	-	-	-	3.728.760.374
Giảm trong năm	(9.730.432.040)	(104.339.426.977)	(10.429.614.441)	(1.190.362.300)	(125.689.835.758)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(9.730.432.040)	(104.339.426.977)	(10.429.614.441)	(1.190.362.300)	(125.689.835.758)
Số dư tại ngày 31/12/2024	13.770.687.911	9.206.314.955	13.772.165.489	821.532.101	37.570.700.456
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	9.569.040.838	87.536.321.569	11.231.219.713	1.522.409.148	109.858.991.268
Tăng trong năm	2.834.151.350	2.242.657.350	1.670.536.171	90.448.767	6.837.793.638
Khấu hao trong năm	957.059.977	2.242.657.350	1.670.536.171	90.448.767	4.960.702.265
Phân loại lại	1.877.091.373	-	-	-	1.877.091.373
Giảm trong năm	(4.842.641.011)	(80.874.498.211)	(4.801.099.868)	(897.012.164)	(91.415.251.254)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(4.842.641.011)	(80.874.498.211)	(4.801.099.868)	(897.012.164)	(91.415.251.254)
Số dư tại ngày 31/12/2024	7.560.551.177	8.904.480.708	8.100.656.016	715.845.751	25.281.533.652
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2024	10.203.318.739	25.830.329.454	12.875.060.217	294.858.890	49.203.567.300
Tại ngày 31/12/2024	6.210.136.734	301.834.247	5.671.509.473	105.686.350	12.289.166.804

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024: 13.535.980.063 VND (tại ngày 01/01/2024: 78.500.631.652 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 31/12/2024 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 669.801.764 VND).

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.12 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2024	66.827.000.000	66.827.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(66.827.000.000)	(66.827.000.000)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(66.827.000.000)	(66.827.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.441.733.906	3.441.733.906
Tăng trong năm	717.027.897	717.027.897
Khấu hao trong năm	717.027.897	717.027.897
Giảm trong năm	(4.158.761.803)	(4.158.761.803)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(4.158.761.803)	(4.158.761.803)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2024	63.385.266.094	63.385.266.094
Tại ngày 31/12/2024	-	-

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

*Đơn vị tính: VND*

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2024	6.616.363.636	6.616.363.636
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(6.616.363.636)	(6.616.363.636)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(6.616.363.636)	(6.616.363.636)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2024	661.636.364	661.636.364
Tăng trong năm	275.681.818	275.681.818
Khấu hao trong năm	275.681.818	275.681.818
Giảm trong năm	(937.318.182)	(937.318.182)
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(937.318.182)	(937.318.182)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2024	5.954.727.272	5.954.727.272
Tại ngày 31/12/2024	-	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	66.824.372.217	2.303.430.139	(3.728.760.374)	65.399.041.982
Nhà và quyền sử dụng đất	66.824.372.217	2.303.430.139	(3.728.760.374)	65.399.041.982
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	27.602.038.649	2.436.498.370	(1.877.091.373)	28.161.445.646
Nhà và quyền sử dụng đất	27.602.038.649	2.436.498.370	(1.877.091.373)	28.161.445.646
<b>Giá trị còn lại</b>	39.222.333.568	(133.068.231)	(1.851.669.001)	37.237.596.336
Nhà và quyền sử dụng đất	39.222.333.568	(133.068.231)	(1.851.669.001)	37.237.596.336

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

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

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm lần lượt là 37.307.668.352 VND và 18.098.739.132 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

- (ii) Trong năm 2024, Công ty đã phân loại lại phần diện tích cho thuê thuộc tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	28.790.208.927	28.790.208.927
Dự án Chương Dương Home (ii)	89.553.413.220	89.553.413.220	-	-
<b>Tổng</b>	<b>119.780.086.830</b>	<b>119.780.086.830</b>	<b>28.790.208.927</b>	<b>28.790.208.927</b>

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

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và 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 5.22).

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	520.589.499	-
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>520.589.499</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.268.889.504	19.637.255.906
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>2.268.889.504</b>	<b>19.637.255.906</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**5.17 Phải trả người bán**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>100.117.710.850</b>	<b>100.117.710.850</b>	<b>182.054.805.011</b>	<b>182.054.805.011</b>
Đối tượng khác	100.117.710.850	100.117.710.850	182.054.805.011	182.054.805.011
<b>b) Dài hạn</b>	<b>52.004.581.301</b>	<b>52.004.581.301</b>	<b>48.075.098.501</b>	<b>48.075.098.501</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	16.618.288.648	16.618.288.648	10.166.857.896	10.166.857.896
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.990.328.846	1.990.328.846	6.680.795.508	6.680.795.508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	82.961.339	82.961.339	6.161.492.715	6.161.492.715
Đối tượng khác	33.313.002.468	33.313.002.468	25.065.952.382	25.065.952.382
<b>Tổng</b>	<b>152.122.292.151</b>	<b>152.122.292.151</b>	<b>230.129.903.512</b>	<b>230.129.903.512</b>

*Trong đó,**Phải trả người bán ngắn**hạn là các bên liên quan**(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)*

12.113.725.786	12.113.725.786	3.183.358.886	3.183.358.886
----------------	----------------	---------------	---------------

*Phải trả người bán dài hạn**là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)*

16.406.467.631	16.406.467.631	-	-
----------------	----------------	---	---

**5.18 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>47.173.792.583</b>	<b>147.675.911.907</b>
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	1.143.231.248	29.121.398.657
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Các công trình	-	15.525.000.000
Công ty TNHH HRS Đỗ Trần	-	15.402.147.713
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	10.793.009.100	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	6.590.834.897	-
Đối tượng khác	28.646.717.338	87.627.365.537
<b>b) Dài hạn</b>	<b>96.656.710.279</b>	<b>108.747.972.654</b>
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96.656.710.279	86.807.972.654
Ban Quản lý dự án đường Hồ Chí Minh - Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ	-	21.940.000.000
<b>Tổng</b>	<b>143.830.502.862</b>	<b>256.423.884.561</b>



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.19 Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>124.137.400.905</b>	<b>53.711.674.330</b>
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	4.258.063.496	1.554.757.636
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	74.978.434.147	32.795.814.688
Trích trước chi phí khác	302.356.331	-
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	25.996.392.540	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	18.602.154.391	19.361.102.006
<b>a) Dài hạn</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>154.137.400.905</b>	<b>83.711.674.330</b>

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

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

**5.20 Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>17.670.023.242</b>	<b>17.459.388.137</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	323.465.045	5.950.169
Kinh phí công đoàn	869.597.410	1.475.036.541
Bảo hiểm xã hội	1.909.114.798	3.062.643.285
Bảo hiểm y tế	24.600.372	257.613.450
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	124.243.374
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130.500.000	64.200.000
Cổ tức phải trả	-	4.226.535.000
Phí bảo tri chung cư	2.425.143.142	2.805.209.692
Phải trả ngắn hạn khác	11.975.437.204	5.437.956.626
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.742.356.832</b>	<b>6.586.344.478</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.742.356.832	6.586.344.478
<b>Tổng</b>	<b>24.412.380.074</b>	<b>24.045.732.615</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Dự phòng phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>8.451.085.432</b>	<b>11.260.531.200</b>
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	11.242.300.506
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	18.230.694	18.230.694
<b>b) Dài hạn</b>	<b>899.393.042</b>	<b>899.393.042</b>
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
<b>Tổng</b>	<b>9.350.478.474</b>	<b>12.159.924.242</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính**

**a. Ngân hạn**

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	842.311.477.474	842.311.477.474	1.490.353.178.859	1.416.922.026.618	768.880.325.233	768.880.325.233
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	300.432.191.898	300.432.191.898	339.589.987.475	287.982.915.904	248.825.120.327	248.825.120.327
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - TP. Hồ Chí Minh	312.874.523.464	312.874.523.464	486.807.828.659	382.800.474.553	208.867.169.358	208.867.169.358
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (iii)	-	-	-	29.187.577.213	29.187.577.213	29.187.577.213
Trái phiếu phát hành (iv)	18.736.447.978	18.736.447.978	35.997.844.612	26.628.985.743	9.367.589.109	9.367.589.109
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (v)	-	-	-	111.195.438.045	111.195.438.045	111.195.438.045
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	4.172.600.758	4.172.600.758	9.562.677.968	10.083.864.498	4.693.787.288	4.693.787.288
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	-	-	169.267.876.350	252.114.973.035	82.847.096.685	82.847.096.685
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	59.985.180.510	59.985.180.510	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	117.225.415.585	166.081.516.581	48.856.100.996	48.856.100.996
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	21.962.972.157	33.705.270.632	11.742.298.475	11.742.298.475
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	22.846.404.333	35.994.552.070	13.148.147.737	13.148.147.737
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân - Thẻ tín dụng	-	-	11.690.175.884	11.690.175.884	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (vi)	-	-	18.815.326	18.815.326	-	-
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (viii)	34.100.000.000	34.100.000.000	39.750.000.000	5.650.000.000	-	-
Đổi tương khác	165.100.713.376	165.100.713.376	167.600.000.000	2.499.286.624	-	-
	6.895.000.000	6.895.000.000	8.048.000.000	1.303.000.000	150.000.000	150.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**a. Ngân hạn (Tiếp theo)**

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn (trong trước chuyển sang)</i>	842.311.477.474	842.311.477.474	1.490.353.178.859	1.416.922.026.618	768.880.325.233	768.880.325.233
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	9.080.213.932	9.080.213.932	10.187.885.123	9.994.905.925	8.887.234.734	8.887.234.734
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	6.920.213.932	6.920.213.932	7.202.970.119	6.896.650.917	6.613.894.730	6.613.894.730
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	-	-	-	820.000.000	820.000.000	820.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	164.040.000	328.080.000	164.040.000	164.040.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	212.000.004	424.000.008	212.000.004	212.000.004
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	-	448.875.000	1.526.175.000	1.077.300.000	1.077.300.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (viii)	2.160.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>851.391.691.406</b>	<b>851.391.691.406</b>	<b>1.500.541.063.982</b>	<b>1.426.916.932.543</b>	<b>777.767.559.967</b>	<b>777.767.559.967</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DUƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cồ Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(i) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378299/HĐTD ngày 26/11/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (“BIDV Đồng Nai”)

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

Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 30/11/2025

Thời hạn của các khoản vay : không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

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

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

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

- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty;
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;
- Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 85.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

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

Hạn mức tín dụng : 450.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 350.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.

Thời hạn cấp hạn mức : Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 10/10/2025

Thời hạn của các khoản vay : không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 – 2025

Lãi suất: : Quy định theo từng lần nhận nợ

Biện pháp bảo đảm : Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II:

- Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 138.000.000.000 VND.
- Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cồ Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

- Hạn mức tín dụng : 25.000.000.000 VND
- Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
- Thời hạn của các khoản vay : Không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn
- Mục đích vay : Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý; hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
- Lãi suất vay : Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
- Biện pháp bảo đảm : Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai
  - Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;
  - Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 25.000.000.000 VND;
  - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/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) Thông tin trái phiếu phát hành như sau:

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Trái phiếu phát hành	110.950.000.000	11%	111.950.000.000	11%
		Kỳ hạn		Kỳ hạn
		60 tháng		36 tháng

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cổ Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu : CDCH2124001

Ngày phát hành : 26/11/2021

Mệnh giá trái phiếu : 100.000 VND/trái phiếu

Khối lượng trái phiếu phát hành : 1.119.500 trái phiếu

Khối lượng trái phiếu lưu hành : 1.109.500 trái phiếu

tại ngày 31/12/2024

Loại trái phiếu

Lãi suất cố định

Kỳ trả lãi

Ngày thanh toán lãi

Tổng giá trị phát hành

Tổng số tiền thực tế thu được từ

việc phát hành trái phiếu

Mục đích sử dụng vốn từ trái

Điều khoản mua lại trái phiếu

: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản

: 11%/năm

: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh

: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành

: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu

: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 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

: - 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 thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau:

: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m<sup>2</sup>, hầm 1.000 m<sup>2</sup>;

: - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;

: - 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.

Chỉ tiết số tiền sử dụng từ đợt :  
phát hành trái phiếu như sau

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG**

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Hạn mức vay : 10.000.000.000 VND  
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh  
Thời hạn vay : 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022 đến hết ngày 25/01/2023 và được gia hạn đến 15/03/2024  
Lãi suất vay : Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

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

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

Số tiền vay : 40.000.000.000 VND  
Thời hạn cho vay : 12 tháng  
Mục đích vay : Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh  
Lãi suất vay : Lãi suất tiền gửi VND có kỳ hạn 06 tháng lĩnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ của Ngân hàng TMCP An Bình + Biên độ 3%/năm, lãi được trả định kỳ hàng quý  
Hình thức đảm bảo tiền vay : Khoản vay không có tài sản đảm bảo

(vii) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/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;

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cổ Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(viii) Theo Nghị quyết số 106/NQ-HDQT 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 31/12/2024

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	Thời gian		Mục đích vay
						đáo hạn	Tài sản đảm bảo	
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	15.564.713.376	-	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Lê Minh Đức	17.248.000.000	-	-	Số 02/2024/HĐVV/CDC-LMD ngày 21/6/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	15.020.000.000	-	-	- Số 11/2024/CDC-NTD ngày 26/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Khổng Trung Kiên	16.464.000.000	-	-	- Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Chí Tùng	15.820.000.000	-	-	- Số 07/2024/CDC-NCT ngày 26/8/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Tô Thị Thủy	17.640.000.000	-	-	- Số 01/2024/HĐVV/CDC-TTT ngày 17/4/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,8%/năm	12 tháng		Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác
Ông Hoàng Anh Tuấn	15.820.000.000	-	-	- Số 06/2024/CDC-HAT ngày 21/8/2024	8,6%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	
Ông Nguyễn Tôn Văn Học	15.520.000.000	-	-	- Số 12/2024/CDC-NTVH ngày 30/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Trần Đức Anh	19.540.000.000	-	-	Số 05/2024/CDC-TDA ngày 15/8/2024 và số 10/2024/CDC-NHN-DA ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	16.464.000.000	-	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-DVS ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	720.000.000	14.980.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	15.280.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Dự	-	720.000.000	15.280.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
<b>Tổng</b>	<b>165.100.713.376</b>	<b>2.160.000.000</b>	<b>45.540.000.000</b>					



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cổ Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.23 Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>	219.887.160.000	14.318.909.600	6.013.464.990	50.565.967.086	30.523.276.922	321.308.778.598
Lãi trong năm trước	-	-	-	8.564.054.913	2.091.738.569	10.655.793.482
Chia cổ tức	-	-	-	(293.000.000)	(5.476.435.800)	(5.476.435.800)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	293.000.000	(293.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(886.800.000)	(289.200.000)	(1.176.000.000)
Bán 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-	-	11.998.639.412	1.001.360.588	13.000.000.000
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do ghi nhận thiếu	-	-	1.622.754.565	(1.622.754.565)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-
Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	2.374.290	(31.651)	2.342.639
<b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b>	219.887.160.000	14.318.909.600	7.929.219.555	68.328.481.136	27.850.708.628	338.314.478.919
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	219.887.160.000	14.318.909.600	7.929.219.555	68.328.481.136	27.850.708.628	338.314.478.919
Lãi trong năm nay	-	-	-	24.047.538.422	(722.035.756)	23.325.502.666
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	(407.338.200)	(407.338.200)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	-	(806.245.087)	(8.585.351.690)	(24.414.565.208)	(33.806.161.985)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(1.007.000.000)	-	(1.007.000.000)
Biến động khác	-	-	-	99.158.945	-	99.158.945
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345

(i) Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty mẹ, trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-DHDCĐ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	5.226.687	23,77%	52.266.870.000	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Ông Trịnh Duy Minh	822.853	3,74%	8.228.530.000	1.198.553	5,45%	11.985.530.000
Các cổ đông khác	15.939.176	72,49%	159.391.760.000	15.563.476	70,78%	155.634.760.000
<b>Tổng</b>	<b>21.988.716</b>	<b>100,00%</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>21.988.716</b>	<b>100,00%</b>	<b>219.887.160.000</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	219.887.160.000	219.887.160.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.929.219.555
<b>Tổng</b>	<b>7.122.974.468</b>	<b>7.929.219.555</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.24 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

**a. Tài sản thuê ngoài**

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 01 năm trở xuống	405.299.982	694.207.360
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	(i)	2.336.829.440
Trên 05 năm	(i)	15.481.495.040
<b>Tổng</b>	<b>405.299.982</b>	<b>18.512.531.840</b>

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty ký kết Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và các phụ lục Hợp đồng có liên quan, theo đó, Công ty thanh toán tiền thuê lại đất và phí sử dụng hạ tầng theo Hợp đồng quy định đến hết ngày 31/12/2025. Từ ngày 01/01/2026, tiền thuê lại đất được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước.

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	213.678.484.338	735.659.960.530
Doanh thu bán hàng hóa	863.361.091.272	490.853.179.456
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	21.159.007.219	15.584.578.994
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	70.579.570.508	61.611.723.531
<b>Tổng</b>	<b>1.168.778.153.337</b>	<b>1.303.709.442.511</b>

(i) Trong đó, doanh thu liên quan đến việc kinh doanh bất động sản đầu tư là 37.307.668.352 VND.

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	224.984.793.188	644.929.225.866
Giá vốn bán hàng hóa	866.574.056.100	512.848.660.288
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	(20.360.174.789)	13.628.267.927
Giá vốn cung cấp dịch vụ (i)	29.492.798.990	36.472.286.012
<b>Tổng</b>	<b>1.100.691.473.489</b>	<b>1.207.878.440.093</b>

(i) Trong đó, giá vốn liên quan đến việc kinh doanh bất động sản đầu tư là 18.098.739.132 VND.

Đồng thời, Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản được điều chỉnh giảm theo giá trị dự án được tạm quyết toán theo Báo cáo hợp nhất quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024 với số tiền là 35.487.236.598 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.256.667.726	24.989.499.421
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	807.658.166	1.140.127
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	190.694.367
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	-	76.081.841
Lãi kinh doanh chứng khoán	12.758.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>37.822.325.892</b>	<b>25.257.415.756</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	60.765.723.085	54.999.947.028
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	479.720.277	2.994.174.600
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.710.079.172	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	104.273.121	-
Lỗ do thanh lý Công ty con	1.146.649.535	-
Chi phí tài chính khác	-	1.465.017.874
<b>Tổng</b>	<b>64.206.445.190</b>	<b>59.459.139.502</b>

*Trong đó,*

<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>2.947.855.257</i>	<i>3.104.915.906</i>
--	----------------------	----------------------

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên	909.224.087	1.468.318.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.912.949	63.603.458
Chi phí bằng tiền khác	338.060.026	337.626.348
Chi phí bán hàng khác	200.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.472.197.062</b>	<b>1.869.547.896</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, phường Cỏ Giàng  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.776.856.652	20.841.673.870
Chi phí vật liệu quản lý	28.537.857	
Chi phí đồ dùng văn phòng	986.079.727	967.802.766
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.654.113.662	3.930.141.543
Thuế phí và lệ phí	1.540.273.866	-
Chi phí/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.208.131.259	859.234.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.160.196.500	7.042.729.977
Chi phí bằng tiền khác	5.135.142.481	6.779.062.231
<b>Tổng</b>	<b>38.489.332.004</b>	<b>40.420.645.149</b>

**6.7 Lợi nhuận khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ các khoản phạt Hợp đồng kinh tế	7.116.000.915	1.624.547.695
Các khoản thu nhập từ hỗ trợ cho khách hàng tại Dự án	325.000.000	245.000.000
Các khoản khác	1.697.201.689	2.011.014.343
<b>Tổng</b>	<b>9.138.202.604</b>	<b>3.880.562.038</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt Hợp đồng kinh tế	29.000.000	836.726.703
Chi phí phạt vi phạm hành chính	88.830.191	121.747.274
Các khoản khác	878.619.953	679.959.940
<b>Tổng</b>	<b>996.450.144</b>	<b>1.638.433.917</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>8.141.752.460</b>	<b>2.242.128.121</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.370.377.061	7.827.735.943
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(134.928.494)	1.703.102.854
<b>Tổng</b>	<b>6.235.448.567</b>	<b>9.530.838.797</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.766.734.854
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(512.529.537)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(17.376.426.364)	(1.094.191.916)
<b>Tổng</b>	<b>(17.888.955.901)</b>	<b>672.542.938</b>

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) (ii) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	24.047.538.422	8.564.054.913
Các khoản điều chỉnh	-	(1.007.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	(1.007.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	24.047.538.422	7.557.054.913
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)</b>	<b>1.094</b>	<b>344</b>

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 Trình bày lại (ii) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	24.047.538.422	8.564.054.913
Các khoản điều chỉnh	-	(1.007.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	(1.007.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	24.047.538.422	7.557.054.913
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (iii)	21.988.716	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)</b>	<b>547</b>	<b>344</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.10 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

- (i) Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông Công ty mẹ và lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.
- (ii) Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/4/2024. Theo đó, lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại như sau:

	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	8.564.054.913	8.564.054.913	-
Các khoản điều chỉnh	-	(1.007.000.000)	(1.007.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi</i>		<i>(1.007.000.000)</i>	<i>(1.007.000.000)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	8.564.054.913	7.557.054.913	(1.007.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716	-
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	389	344	(45)

- (iii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2024, Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tổng số cổ phần dự kiến chào bán là 21.988.716 cổ phiếu. Thời gian thực hiện trong năm 2025.

**6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.842.302.651	199.819.999.191
Chi phí nhân công	39.915.377.571	61.953.750.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.389.910.350	12.288.425.851
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi.	2.358.575.385	859.234.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.876.928.525	573.349.870.954
Chi phí khác bằng tiền	24.576.157.866	18.905.114.550
<b>Tổng</b>	<b>410.959.252.348</b>	<b>867.176.395.386</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

Ngày 23/01/2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT về việc tăng giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland, một Công ty con của Công ty, nhằm mục đích tăng vốn đầu tư phát triển Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giá trị vốn đầu tư tăng thêm tối thiểu của Công ty dự kiến là 98.000.000.000 VND. Thời gian thực hiện góp vốn tăng thêm theo tiến độ triển khai Dự án Long Bình Tân và đảm bảo hoàn tất trước 30/4/2026.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện nào khác, xét trên các khía cạnh trọng yếu, cần thiết phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**a. Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các cam kết cho thuê hoạt động không hủy ngang bao gồm cho thuê kho bãi. Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 01 năm trở xuống	17.024.559.196	24.970.382.191
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	9.049.408.749	16.515.542.044
Trên 05 năm	7.363.636.344	-
<b>Tổng</b>	<b>33.437.604.289</b>	<b>41.485.924.235</b>

**b. Thông tin các vụ kiện**

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

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

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

Ngày 22/11/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang tại Tòa án nhân dân thành phố Vj 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 Vj Thanh, tỉnh Hậu Giang, tòa tuyên án Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 22/8/2024, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành kê biên tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến Dừa 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:

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



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 2024 VND	Năm 2023 VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	5.508.920.000	4.703.364.402

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 06/12/2023)	30.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	145.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	90.000.000
Ông Lê Văn Chính	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 27/04/2023)	-	30.000.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 29/3/2024)	65.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	50.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	55.000.000	-
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	60.000.000	45.000.000
<b>Tổng</b>		<b>715.000.000</b>	<b>515.000.000</b>

*Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Đào Văn Sơn	Nguyên Thành viên Ủy ban Kiểm	-	-
Ông Nguyễn Chí Tùng	Nguyên Thành viên Ủy ban Kiểm	-	-
<b>Tổng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

3/15 / T / H / D / Á / N / U / 1/01

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)***Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 06/12/2023)	-	1.347.393.522
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.300.000.000	110.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 29/3/2024)	-	286.519.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	431.143.000	250.603.022
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	1.136.086.000	1.050.670.522
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	648.913.000	387.477.783
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 02/02/2024)	632.000.000	-
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/10/2024)	200.000.000	-
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/5/2023)	-	149.321.909
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/5/2023)	-	194.791.849
Ông Lê Minh Thành	Trưởng Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 27/4/2023)	-	276.258.795
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 31/8/2023)	-	135.328.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	445.778.000	-
<b>Tổng</b>		<b>4.793.920.000</b>	<b>4.188.364.402</b>

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Giao dịch thanh toán gốc đi vay</b>			<b>6.612.540.534</b>	<b>6.502.850.633</b>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Tiền gốc vay	6.612.540.534	6.502.850.633
<b>Chi phí tài chính</b>			<b>2.947.855.257</b>	<b>3.104.915.906</b>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Lãi vay	2.947.855.257	3.104.915.906



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	93.500.000	127.229.220
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	-	33.729.220
<b><u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u></b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1.064.234.826	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	-	161.905.019
<b><u>Phải thu khác ngắn hạn</u></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	1.031.161.800	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1.561.080.226	(i)
<b><u>Phải trả người bán ngắn hạn</u></b>			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	12.113.725.786	3.183.358.886
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	936.553	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	11.761.331.884	(i)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	351.457.349	1.591.679.443
<b><u>Phải trả người bán dài hạn</u></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	936.553	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	11.761.331.884	(i)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	4.644.199.194	-
<b><u>Vay và nợ thuê tài chính</u></b>			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	68.701.071.705	39.683.370.329
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	34.601.071.705	39.683.370.329
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	34.100.000.000	-

(i) Các đơn vị này là Công ty con của Công ty trong năm 2023, do vậy, Công ty không trình bày số liệu so sánh.

**7.4 Báo cáo bộ phận**

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

11/11  
1/20/2011



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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

	Bán hàng hóa		Cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây dựng		Bất động sản		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Doanh thu</i>										
Từ khách hàng bên ngoài	863.361.091.272	70.579.570.508	213.678.484.338	21.159.007.219	1.168.778.153.337					
Giữa các bộ phận	7.943.238.494	13.931.547.230	100.303.560.831	-	122.178.346.555					
Loại trừ	(7.943.238.494)	(13.931.547.230)	(100.303.560.831)	-	(122.178.346.555)					
<b>Tổng cộng</b>	<b>863.361.091.272</b>	<b>70.579.570.508</b>	<b>213.678.484.338</b>	<b>21.159.007.219</b>	<b>1.168.778.153.337</b>					
Kết quả bộ phận	(3.212.964.828)	41.086.771.518	(11.306.308.850)	41.519.182.008	68.086.679.848					
Chi phí không phân bổ					(31.819.776.606)					
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					36.266.903.242					
Thu nhập tài chính					37.822.325.892					
Chi phí tài chính					(64.206.445.190)					
Lỗ từ công ty liên kết					1.789.211.388					
Lợi nhuận trước thuế					11.671.995.332					
Thuế TNDN hiện hành					(6.235.448.567)					
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					17.888.955.901					
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>23.325.502.666</b>					

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG**  
328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

*Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*

<i>Doanh thu</i>	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Từ khách hàng bên ngoài	490.853.179.456	61.611.723.531	735.659.960.530	15.584.578.994	1.303.709.442.511
Giữa các bộ phận	-	-	232.679.334.932	-	232.679.334.932
Loại trừ	-	-	(232.679.334.932)	-	(232.679.334.932)
<b>Tổng cộng</b>	<b>490.853.179.456</b>	<b>61.611.723.531</b>	<b>735.659.960.530</b>	<b>15.584.578.994</b>	<b>1.303.709.442.511</b>
Kết quả bộ phận	(21.995.480.832)	25.139.437.519	90.730.734.664	1.956.311.067	95.831.002.418
Chi phí không phân bổ					(40.048.064.924)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					55.782.937.494
Thu nhập tài chính					25.257.415.756
Chi phí tài chính					(59.459.139.502)
Lỗ từ công ty liên kết					(722.038.531)
Lợi nhuận trước thuế					20.859.175.217
Thuế TNDN hiện hành					(9.530.838.797)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(672.542.938)
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>10.655.793.482</b>

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.5 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.


*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025*

**Người lập biểu**



**Cao Thị Thanh Hiếu**

**Kế toán trưởng**



**Võ Văn Giáp**

**Tổng Giám đốc**



**Văn Minh Hoàng**







# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Ngọc Bền*



CHUONG DUONG CORPORATION

# ANNUAL REPORT 2024



(84.28) 3836 7734



[www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)



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

# 01

## OVERVIEW

- General Information
- Formation and Development Process
- Business sectors and operating locations
- Governance model, business organization, and management structure
- Development orientation
- Risks

# 02

## BUSINESS PERFORMANCE DURING THE YEAR

- Business Operations
- Organization and Human Resources
- Investment Status and Project Implementation
- Financial Situation
- Shareholder Structure and Changes in Owner's Investment Capital
- Report on Environmental

# 03

## REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

- Assessment of Business Performance
- Financial Situation
- Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management
- Future Development Plan Explanation of the Board of General Directors Regarding Audit Opinions





# 04

---

## ASSESSMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS

- Assessment of the Board of Directors on the Company's Operations
- Assessment of the Board of Directors on the Performance of the Board of General Directors

# 05

---

## CORPORATE GOVERNANCE

- Board of Directors
- Audit Committee
- Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, Board of General Directors, and Audit Committee

# 06

---

## AUDITED FINANCIAL STATEMENTS 2024

- Audit Opinion
- Audited Financial Statements

# TABLE OF CONTENTS





# **HIGHLIGHTS OF 2024**



**1.168**

Billion VND

**NET REVENUE**

**11,67**

Billion VND

**PROFIT BEFORE TAX**

**23,32**

Billion VND

**PROFIT AFTER TAX**

**261** Employees

**NUMBER OF EMPLOYEES**  
(AS OF DECEMBER 31, 2024)

**219.887,16**

Million VND

**CHARTER CAPITAL**





## **GENERAL INFORMATION**

Overview Information

Formation and Development Process

Business Sectors and Operational Areas

Information on Governance Model, Business Organization,  
and Management Structure

Development Orientation

Risks





## OVERVIEW INFORMATION

- **Company Name** CHUONG DUONG CORPORATION
- **English Name** CHUONG DUONG CORPORATION
- **Stock Symbol** CDC
- **Charter Capital** 219.887.160.000 VND
- **Owner's Investment Capital** 234.206.069.600 VND
- **Address** 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh
- **Phone Number** (84.28) 3836 7734
- **Fax** (84.28) 3836 0582
- **Email** info@cdcorp.vn
- **Website** www.chuongduongcorp.vn
- **Business Registration Certificate** 0303146167 (Former No.: 4103002011), issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, first issued on December 29, 2003, and amended for the 17th time on January 10, 2025.
- **Logo**









# “Solidarity for Sustainability – Breakthrough to the Future”



**1975**

Eiffel Asia – a branch of the Eiffel company (France) in Indochina – was transferred to the Vietnamese government to become one of the leading construction companies in the southern region.



**2003**

On November 20, 2003, Chuong Duong Assembly Construction & Investment Joint Stock Company (ACIC) was established through the equitization of the Assembly and Construction Company (according to Decision No. 1589/QĐ-BXD).



On December 4, 1990, the Minister of Construction issued a decision to rename it as the Assembly and Construction Company.

**1990**



In December 2007, the company officially listed 3.6 million shares for trading on the Hanoi Stock Exchange under the stock symbol CDC.

**2007**





## 2015 - 2020

With nearly 400 company officers and employees participating in the construction of projects such as the E-Building at LIL-AMA College, Dofico office headquarters, Bac Lieu Police Headquarters, Vinh Tan 2 Thermal Power Plant Operation Area, Vinh Tan 4 Wastewater Treatment Facility, Lecture Hall B at Banking University, Bac Lieu People's Council Headquarters, Ba Son Low-Rise Residential Area, and the Becamex Binh Phuoc Townhouses and Office Complex, among others.



## 2010

In September 2010, more than 12,465,715 CDC shares were transferred from the Hanoi Stock Exchange to be listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Through the process of development and growth, in April 2009, the company was officially re-named Chuong Duong Corporation (CDC).

## 2009



More than 600 company officers and employees participated in the construction of projects such as the Central Highlands Regional General Hospital, 202 BCD Hotel, fabrication of steel structures for the Ha Tien 2.2 cement production line, Tôn Đức Thắng University sports facility, Veterinary and Aquatic Medicine Manufacturing Plant, and fabrication of steel structures for the Vung Tau Intersection Overpass.

## 2010-2015



In this new phase of development, with a passionate, dynamic, and proactive leadership team and workforce, Chuong Duong Corporation has been actively involved in constructing major projects such as the AquaCity Urban Area in Bien Hoa, Bau Xeo Urban Area in Dong Nai, the Long Son International Port project in Ba Ria - Vung Tau, and notably, the Long Binh Tan Social Housing project – Eco Residence.

## 2020 - Present



# FORMATION AND DEVELOPMENT PROCESS

# AWARDS AND ACHIEVEMENTS

**First-Class  
Labor Medal**



**Second-Class  
Labor Medal**



**Third-Class  
Labor Medal**





- Emulation Flag of the Ministry of Construction in 2016
- One individual awarded the title of Labor Hero, another awarded a Certificate of Merit by the Prime Minister
- Certificate of Merit from the Prime Minister
- Gold Medals for High-Quality Construction and Certificates of Excellence in Construction, specifically:
  - The Ministry of Construction & the Vietnam Construction Trade Union awarded Gold Medals for High-Quality Construction to projects such as the refining line of Truong An Oil Factory, steel scaffolding for masonry construction, 40.8m-span steel trusses, Thac Mo Hydropower Plant, Tri An Hydropower Plant, and the City Martyrs' Cemetery.
  - Mitsubishi Heavy Industry Ltd recognized Phu My 1 Power Plant for achieving high technical construction quality.



## TYPICAL PROJECTS

### CENTRAL GARDEN COMPLEX



**Project Name** Central Garden Complex

**Investment Value** VND 400 billion

**Location** 328 Vo Van Kiet Street, District 1, Ho Chi Minh City

**Investor** Chuong Duong Corporation

**Scale** Office building with a total floor area of 4,238 m<sup>2</sup>, including 10 floors (1 ground floor + 9 upper floors) and a 1,000 m<sup>2</sup> basement. 22-story apartment complex with 385 high-end apartments, 2 floors for commercial center, and a 4,200 m<sup>2</sup> basement for parking. Total construction floor area: 46,600 m<sup>2</sup>.

# TAN HUONG TOWER



**Project Name** Tan Huong Tower Apartment Complex

**Investment Value** VND 400 billion

**Location** 118 Tan Huong Street, Tan Phu District, Ho Chi Minh City

**Investor** Chuong Duong Corporation

**Scale** Two blocks with 360 apartments and a commercial-service area with a kindergarten on the first and second floors.



## TYPICAL PROJECTS

### CHUONG DUONG HOME SOCIAL HOUSING



**Project Name** Chuong Duong Home Social Housing

**Investment Value** VND 1 trillion

**Location** 34 Street No.12, Truong Tho Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City

**Investor** Chuong Duong Corporation

**Scale** Five 12-story apartment blocks with 1,201 apartments, a commercial center, a school, and a park.

# DONG CAU HUONG AN RESIDENTIAL AREA



**Project Name** Dong Cau Huong An Residential Area

**Investment Value** VND 650 billion

**Location** Huong An Town, Que Son District, Quang Nam Province

**Investor** Chuong Duong Corporation

**Scale** 22.4 hectares, construction density: 32%.

## TYPICAL PROJECTS

### CENTRAL GARDEN 2 URBAN AREA



**Project Name** Central Garden 2 Urban Area

**Investment Value** VND 8.1 trillion

**Location** Phan Van Hon Street, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City

**Investor** Chuong Duong Corporation

**Scale** 40%, including a 25-story apartment complex and a 2-story kindergarten for 500 children.



# LONG SON INTERNATIONAL PORT



<b>Project Name</b>	Construction of Long Son International Port and Warehouse
<b>Investment Value</b>	VND 700 billion
<b>Location</b>	LLong Son, Ba Ria – Vung Tau Province
<b>Investor</b>	Long Son International Port Joint Stock Company
<b>Scale</b>	Ground treatment, construction of WH3 warehouse, port construction, and infrastructure development for the entire project.

## TYPICAL PROJECTS

### LONG BINH TAN SOCIAL HOUSING - ECO RESIDENCE



<b>Project Name</b>	Long Binh Tan Social Housing Project - Eco Residence
<b>Investment Value</b>	1,218,361,697,718 VND (Excluding VAT)
<b>Location</b>	No. 52 Nguyen Van To Street, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province
<b>Investor</b>	Chuong Duong Homeland JSC (Chuong Duong – Asia – Dinh Viet Consortium)
<b>Scale</b>	1.4 hectares

# BUSINESS SECTORS AND OPERATING AREAS

## Business Sectors

No.	Business Sector	Code
1	Freight transportation by road (excluding liquefied gas transportation)	4933
2	Management consultancy activities (excluding financial, accounting, and legal consultancy)	7020
3	Primary education	8520
4	Sewerage and wastewater treatment (not conducted at the headquarters)	3700
5	Construction of other civil engineering projects, specifically: Installation of fire protection equipment	4290
6	Electrical system installation, specifically: Installation of fire protection equipment	4321
7	Construction of railways and roads, specifically: Construction of transport infrastructure (bridges, roads, ports, airports). Construction of power transmission lines and substations from 0.4KV to 110KV. Pile driving and pressing.	4210
8	Wholesale of construction materials and installation equipment, specifically: Trading of materials, equipment, construction materials, and precast concrete components.	4663
9	Manufacturing of metal structures, specifically: Production and trading of standard and non-standard metal structures.	2511
10	Real estate consulting, brokerage, auctioning, and land use rights auctioning, specifically: High-rise building management services, real estate exchange services, real estate consultancy, and brokerage.	6820
11	Construction of residential buildings.	4101
12	Construction of non-residential buildings.	4102
13	Real estate business, land use rights under ownership, use, or lease (excluding investment in cemetery and graveyard infrastructure for land use rights transfer).	6810 (Main)
14	Architectural activities and related technical consultancy.	7110
15	Road construction.	4212
16	Rental of machinery, equipment, and tangible goods without an operator, specifically: Rental of construction machinery and equipment.	7730
17	Construction of power projects.	4221
18	Railway construction.	4211
19	Manufacture of concrete and concrete products, cement, and gypsum.	2395
20	Construction of water supply and drainage systems.	4222
21	Construction of telecommunication and communication projects.	4223



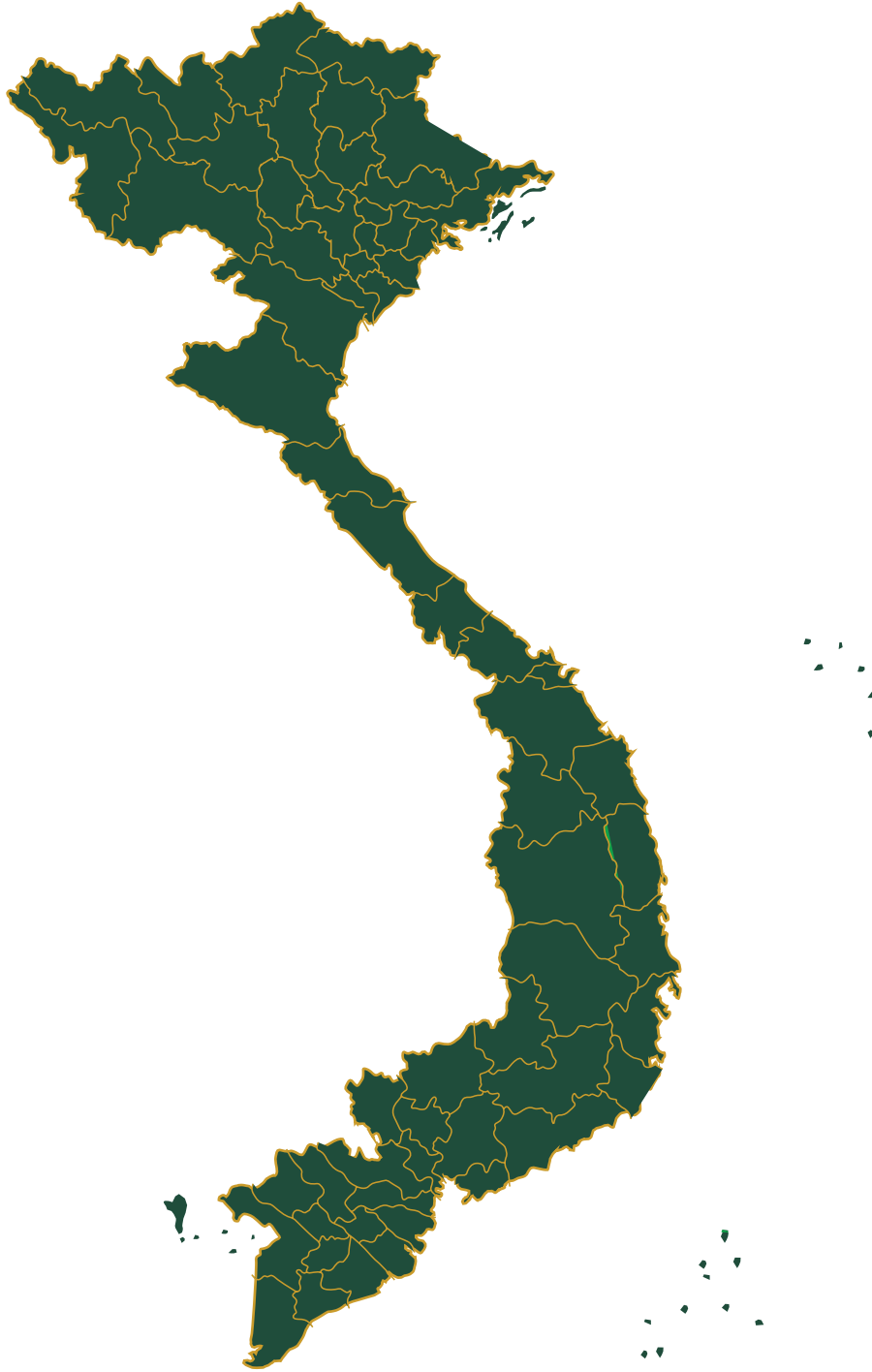
## BUSINESS SECTORS AND OPERATING AREAS

### Business Sectors

No.	Business Sector	Code
22	Construction of other public utility projects.	4229
23	Hydraulic construction (excluding construction and operation of multi-purpose hydropower plants and nuclear power plants of special economic and social importance).	4291
24	Extraction of stone, sand, gravel, and clay (not conducted at the headquarters).	0810
25	Demolition (excluding dismantling of used ships).	4311
26	Wholesale of metals and metal ores (excluding wholesale trading of gold, silver, and other precious metals) (not conducted at the headquarters).	4662
27	Site preparation (excluding blasting services).	4312
28	Installation of water supply and drainage systems, heating, and air-conditioning systems (excluding the installation of refrigeration equipment using R22 gas in seafood processing facilities).	4322
29	Completion of construction projects.	4330
30	Cargo handling (excluding cargo handling at airports).	5224
31	Other supporting services related to transportation.	5229
32	Nursery education.	8511
33	Kindergarten education.	8512
34	Cutting, shaping, and finishing of stone (not conducted at the headquarters).	2396
35	Other specialized construction activities.	4390
36	Primary education (not conducted at the headquarters).	8521
37	Lower secondary education (not conducted at the headquarters).	8522
38	Electricity generation (not conducted at the headquarters).	3511
39	Upper secondary education (not conducted at the headquarters).	8523
40	Transmission and distribution of electricity.	3512
41	The company must comply with all legal regulations regarding land, construction, fire prevention and fighting, environmental protection, and other relevant business conditions applicable to regulated industries.	

## Operating Areas

Chuong Duong Corporation conducts business activities in various locations nationwide.



# INFORMATION ON GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION, AND MANAGEMENT STRUCTURE

## Management Structure



Chuong Duong Corporation operates under a joint stock company model with the following organizational structure: the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors, the Audit Committee, the Board of General Directors, and functional departments.

**General Meeting of Shareholders:** The General Meeting of Shareholders is the highest authority, making decisions on all critical matters of the Company in accordance with the Law on Enterprises and the Company’s Charter. It approves investment and development policies, determines capital structure, approves business plans, and decides on the management and operational structure of the Company.

**Board of Directors (BOD):** The Board of Directors is the Company’s management body, empowered to make decisions on all matters related to the management and operations of the Company, except for issues under the authority of the General Meeting of Shareholders. The Board of Directors is accountable to the General Meeting of Shareholders for all management decisions, in accordance with the Company’s Charter, resolutions of the General Meeting of Shareholders, and applicable laws.

**Audit Committee:** The Audit Committee is a specialized body under the Board of Directors. It is responsible for reviewing the internal control and risk management systems, overseeing the integrity of the Company’s financial reports, and conducting other supervisory activities to ensure compliance with legal regulations, regulatory requirements, and the Company’s internal policies.

**Board of General Directors:** The Board of General Directors is appointed and dismissed by the Board of Directors. It is responsible for overseeing all business activities of the Company and is accountable to the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders for the Company’s operations.



## Subsidiaries and Affiliated Companies

As of December 31, 2024

No.	Company Name	Establishment Date	Business Registration Certificate No.	Main Business Activities	Charter Capital (Million VND)	Ownership Ratio	Voting Rights Ratio
<b>Subsidiaries</b>							
1	Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.	03/08/2016	0313948258	Processing and manufacturing of standard and non-standard steel structures	13.218	100%	100%
2	Chuong Duong Construction Investment Consulting Co., Ltd.	23/03/2010	0309869525	Providing architectural design and consulting, construction consultancy	3.000	88,96%	88,9%
3	Chuong Duong No. 1 Construction Co., Ltd. (i)	12/01/2007	0304817876	Civil construction	1.300	66,67%	66,67%
4	Chuong Duong Saigon Construction Co., Ltd. (i)	05/10/2010	0310363370	Civil construction and interior decoration services	133	90%	90%
5	Chuong Duong - Serland House Management Co., Ltd.	05/03/2021	0316733606	Providing building management services	10.000	100%	100%
6	Chuong Duong E&C Co., Ltd. (ii)	03/06/2022	0317362640	Civil construction	50.000	100%	100%
7	Chuong Duong Homeland Joint Stock Company (iii)	20/03/2024	3603953569	Real estate business	280.000	51,52%	51,52%
<b>Affiliated Companies</b>							
1	Nam Viet Tower Joint Stock Company	09/04/2007	0304918218	Civil construction	5.000	26%	26%
2	Chuong Duong Trading Joint Stock Company	11/03/2010	0304807042	Trading in construction materials	20.000	21%	21%
3	Civil Engineering Construction No. 525 Joint Stock Company	06/03/2002	0400413354	Infrastructure construction for roads, bridges, and ports	50.000	44,5%	44,5%

(i) Chuong Duong No. 1 Construction Co., Ltd. and Chuong Duong Saigon Construction Co., Ltd. have temporarily suspended operations.

(ii) According to Resolution No. 59/NQ-HĐQT-CDC dated June 20, 2022, the Company's Board of Directors approved the plan to establish Chuong Duong E&C Co., Ltd., with its main business activity being construction works. As of September 30, 2024, the Company has not yet contributed capital to this subsidiary. However, the Company has determined that Chuong Duong E&C Co., Ltd. qualifies as a subsidiary, as Chuong Duong Corporation has the authority to appoint or dismiss the majority of its executive management members.

(iii) According to Resolution No. 50/NQ-HĐQT dated March 14, 2024, the Company's Board of Directors approved the plan to establish Chuong Duong Homeland Joint Stock Company to implement the social housing project on a 1.4-hectare land plot in Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.



## Key Objectives of the Company

With the goal of becoming a professional construction enterprise with a strong market position, the Company has set the following key and detailed objectives:

- » Focus on achieving business and production targets as outlined in the Annual General Meeting of Shareholders' Resolutions, ensuring efficiency and effectiveness in business operations.
- » Continue efforts to recover outstanding debts in the construction sector from 2024 and earlier, strengthening financial resources and improving financial stability. Additionally, the Company aims to ensure the timely implementation of the Long Binh Tan Social Housing Apartment Project and seek at least one new social housing real estate project in 2025, contributing to addressing social housing issues and enhancing community living standards.
- » Implement the Company's Investment & Development Strategy for the 2025-2028 period, with a vision extending to 2040, shaping a sustainable and long-term growth plan.
- » Maintain and expand business strengths in real estate, construction contracting, and industrial production. At the same time, the Company will broaden its scope into transport infrastructure construction, stone mining, and commercial trading of construction materials, diversifying its business activities and increasing competitiveness.
- » Invest in information technology and digital transformation in the Company's management and operations to optimize processes and enhance work efficiency.



# DEVELOPMENT ORIENTATION

## Medium and Long-Term Development Strategy

- The Company is committed to contributing to societal development while delivering the highest value to customers by maintaining and continuously improving the quality of its products.
- To enhance brand value and ensure sustainable growth, the Company places great emphasis on effective governance and quality management.
- Recognizing that human resources are the most valuable asset, the Company regularly implements incentive policies to improve both the material and spiritual well-being of its employees.
- The Company focuses on expanding its market share in residential construction, particularly targeting the mid-income segment in urban areas.
- Building a strong reputation is a key priority to enhance market competitiveness, while actively leveraging its strengths in real estate development and construction contracting to strengthen its industry position.

## Sustainable Development Goals (Environmental, Social, and Community) and Key Short-Term & Medium-Term Programs of the Company

In the construction industry, where activities have a direct impact on human health and the surrounding environment, maintaining safety and sustainability is of utmost importance. The working environment is frequently exposed to dust, industrial waste from processes such as welding and cutting, as well as emissions from machinery and equipment. Therefore, maintaining site cleanliness and minimizing environmental impact has always been a top priority for the Company.

The Company has proposed and implemented plans to use environmentally friendly equipment and to manage the use of tools and machinery more efficiently, aiming to reduce negative environmental impacts. Through these efforts, the Company strives to make the construction process both effective and environmentally responsible. In addition to environmental protection, Chuong Duong Corporation is also deeply committed to the well-being of its employees and the wider community. The Company regularly organizes support programs for disadvantaged families, bringing warmth and joy to those in need. These initiatives help create a positive working environment and foster strong trust and goodwill within the community.



## RISKS

Chuong Duong Corporation proactively identifies and assesses potential risks that may impact its business operations. Based on this assessment, the Company implements strategic measures to mitigate risks, ensuring sustainable development and long-term stability.

### Economic Risk

In the context of global integration and economic development, macroeconomic factors continue to have a significant impact on Vietnam and domestic enterprises. In 2024, while the global economy showed signs of recovery, risks remain due to geopolitical instability, prolonged military conflicts, climate change, and financial tightening policies in several economies. These factors have affected global trade, raw material prices, and production costs, posing challenges for Vietnam's highly open economy.

However, the industry continues to face challenges from macroeconomic policies, tightened real estate credit regulations, and fluctuations in input costs.

Faced with these challenges, the Company's Board of Directors closely monitors economic developments to formulate appropriate business strategies. Additionally, the Company focuses on strengthening its financial resilience, maintaining close relationships with partners and financial institutions, and ensuring stable and sustainable business operations.

According to the General Statistics Office of Vietnam, the country's GDP in 2024 is estimated to grow by 7.09%, reflecting a recovery from the previous year. The construction sector recorded an 8.24% growth rate, contributing significantly to overall economic expansion.



## Interest Rate Risk

In 2024, the State Bank of Vietnam continued to implement a flexible monetary policy, with a trend of interest rate cuts aimed at supporting economic growth. Amid ongoing global economic uncertainties, these adjustments have helped reduce financial pressure on businesses, improve access to capital, and stimulate production and business activities. For Chuong Duong Corporation, as most of its projects are financed through loans, interest rate fluctuations have a direct impact on financial costs and cash flow management. As a result, the Company continuously monitors monetary market developments, proactively formulates capital management strategies, optimizes borrowing costs, and ensures financial stability. To mitigate the effects of interest rate volatility, the Company focuses on optimizing debt management, maintaining a balanced capital structure, and fostering strong relationships with financial institutions. These measures aim to ensure financial resilience, minimize risks, and support sustainable business growth.

## Interest Rate Risk

Vietnam is making significant progress in global integration, leading to continuous improvements in the country's legal framework, which fosters a more transparent and structured business environment. In its operational fields, Chuong Duong Corporation is actively engaged in construction, housing development, and real estate management. As a public joint-stock company, Chuong Duong's shares are listed and traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE). Given this status, ensuring compliance with legal regulations remains a top priority. To mitigate regulatory risks, the Company maintains a proactive approach by closely monitoring updates in Vietnam's legal system, including key laws such as the Securities Law, Real Estate Law, Enterprise Law, Investment Law, Construction Law, and other relevant regulations.



Accordingly, the Company adjusts its management policies and business strategies flexibly and appropriately to minimize risks. In addition to keeping updated and ensuring compliance with legal regulations, the Company has also established periodic legal risk assessment and review processes to ensure that all business activities adhere to legal requirements and prevent potential legal issues.

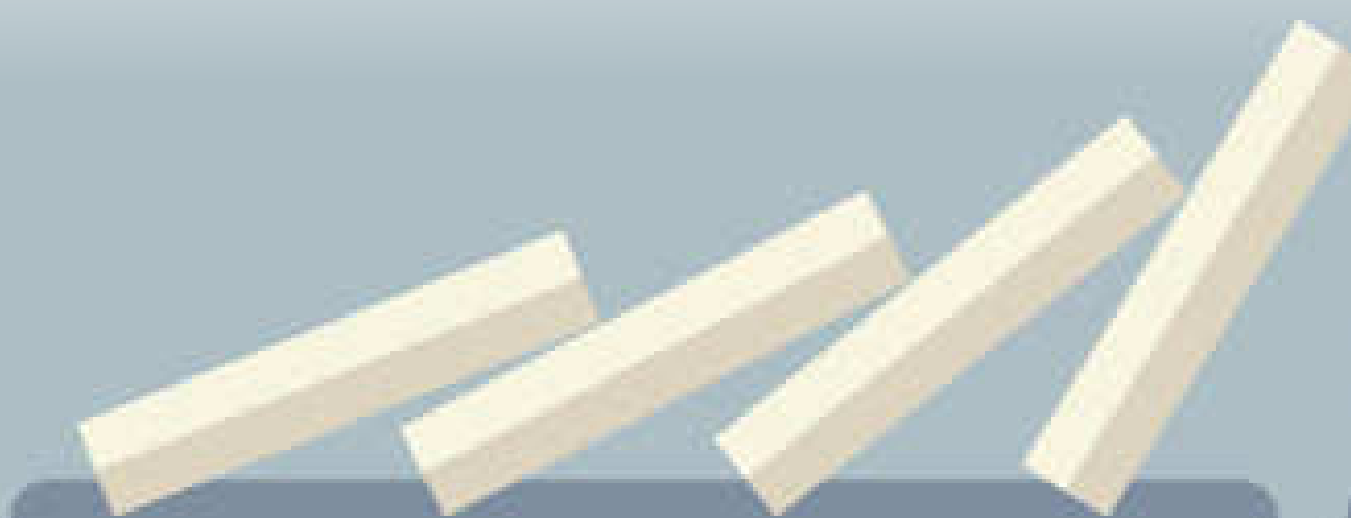
## RISKS

### **Business Risk**

The construction industry is characterized by large-scale transactions and complex legal procedures. During project execution, the Company must pre-finance costs related to materials, labor, and operations, leading to potential cash flow risks if investors delay payments or fail to meet agreed schedules. To mitigate this risk, the Company prioritizes collaboration with reputable investors who possess strong financial capacity. Additionally, the Company requires investors to obtain bank payment guarantees to secure its financial rights and minimize the risk of cash flow imbalances. These measures enable the Company to maintain financial stability, ensure smooth project execution, and safeguard its long-term investment plans in the construction sector.

### **Raw Material Price Risk**

In 2024, construction material prices continued to fluctuate due to limited supply, rising transportation costs, and localized shortages in certain areas. The price of construction sand showed a steady upward trend each month, while steel prices experienced significant volatility, reaching a three-year high at certain points but also dropping sharply due to shifts in market demand. These fluctuations had a substantial impact on the Company's construction costs and investment plans. In response to these challenges, Chuong Duong Corporation adopted a flexible material management strategy, prioritizing sourcing from suitable suppliers and signing framework agreements instead of lump-sum or fixed-unit price contracts. This approach helps the Company mitigate price risks, optimize costs, and maintain a competitive advantage in the market, ensuring stable and efficient business operations.



## **Competitive Risk**

In 2024, competition in the construction and real estate industries continued to intensify due to a shrinking market, tightened credit policies, and an increasing number of companies participating in bidding processes. These factors have led to a lower bidding success rate, putting significant pressure on businesses to secure projects. To maintain its market position, Chuong Duong Corporation focuses on service improvements, cost optimization, and flexibility in meeting investor requirements. The Company continuously enhances project quality, adopts new technologies, and implements effective competitive strategies. Additionally, Chuong Duong prioritizes customer and partner support policies, creating a distinct competitive advantage to ensure sustainable growth in an increasingly challenging business environment.

## **Force Majeure Risk**

In addition to the aforementioned risks, unpredictable force majeure events such as natural disasters, fires, and explosions can cause severe damage to both assets and human resources. These unforeseen incidents pose significant threats to the Company's operations, project execution, and financial stability. To mitigate these risks, Chuong Duong Corporation proactively implements preventive measures to ensure timely response and damage control. The Company forecasts and monitors potential risks, develops contingency plans, and continuously improves its risk management strategies to minimize losses and ensure business continuity.







## **BUSINESS PERFORMANCE DURING THE YEAR**

Business Operations

Organization and Human Resources

Investment and Project Implementation

Financial Performance

Shareholder Structure and Changes in Owner's Equity

Environmental and Social Impact Report





# BUSINESS OPERATIONS PERFORMANCE



## Business Performance Results for the Year

Unit: Billion VND

No.	Indicator	2023	2024	2024 vs. 2023
1	Net revenue from sales and services	1,303.71	1,168.78	(10.35%)
	Sales revenue	490.85	863.36	75.89%
	Construction revenue	735.66	213.68	(70.95%)
	Real estate business revenue	15.58	21.16	35.77%
	Service revenue	61.61	70.58	14.56%
2	Profit before tax	20.86	11.67	(44.04%)
3	Profit after tax	10.66	23.33	118.90%



In 2024, despite facing multiple business challenges, Chuong Duong Corporation maintained significant growth in its core business areas. The company's net revenue from sales and services reached 1,168.78 billion VND, representing a 10.35% decline from 2023. However, sales revenue increased significantly by 75.89%, reaching 863.36 billion VND. This growth resulted from strong bidding efforts and market expansion into various project types, including townhouses, villas, infrastructure projects, factories, and social housing developments.

Although total revenue declined slightly, cost-saving and financial management strategies—including optimizing the cost of goods sold, construction expenses, and administrative costs—enabled the company to maximize profitability. As a result, profit after tax surged to 23.33 billion VND, marking a 118.90% increase compared to 2023. This strong profit growth, particularly in the sales and real estate sectors, lays a solid foundation for future business expansion in 2025 and beyond.







## BUSINESS OPERATIONS PERFORMANCE

### Performance Compared to Plan

(Unit: Million VND)

No.	Indicator	2024 Plan	2024 Actual	2024 Actual / Plan (%)
<b>I</b>	<b>PRODUCTION VALUE</b>	<b>2,050,000</b>	<b>1,272,732</b>	<b>62%</b>
1	Construction & Industrial Production	1,230,000	231,296	19%
2	Commercial Business Value	724,000	949,697	131%
3	Real Estate Business Value	40,000	21,159	53%
4	Other Business Value	56,000	70,580	126%
<b>II</b>	<b>REVENUE VALUE</b>	<b>1,850,000</b>	<b>1,168,778</b>	<b>63%</b>
1	Construction & Industrial Production	1,074,000	213,678	20%
2	Commercial Business Revenue	680,000	863,361	127%
3	Real Estate Business Revenue	40,000	21,159	53%
4	Other Revenue	56,000	70,580	126%
<b>III</b>	<b>INVESTMENT VALUE</b>	<b>400,000</b>	<b>200,840</b>	<b>50%</b>
1	Real Estate Project Investment	310,000	200,840	65%
2	M&A Investment	80,000	-	-
3	Machinery & Equipment Investment	10,000	-	-
<b>IV</b>	<b>PROFIT</b>	<b>47,500</b>	<b>11,671</b>	<b>25%</b>
1	Profit Before Tax	47,500	11,671	25%



Overall, Chuong Duong Corporation's business performance in 2024 did not fully meet the targets set in the Annual General Meeting of Shareholders' Resolution. Some activities were less effective than expected, and the intensified competition within the industry affected the Company's bidding success rate. However, by the end of the year, the Company experienced positive developments in investment activities, particularly in bidding for social housing projects.

Despite these challenges, the Board of Directors implemented various solutions and policies to overcome difficulties, achieving encouraging business results for 2024. The key performance outcomes are as follows:

Production value: 1,272,732 million VND, reaching 62% of the annual target.

Revenue value: 1,168,778 million VND, achieving 63% of the annual target.

Investment value: 200,840 million VND, completing 50% of the annual target.

Profit value: 11,671 million VND, reaching 25% of the annual target.

Capital recovery value: 987,114 million VND, fulfilling 80% of the annual target.

## ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



### Board of Directors List

As of December 31, 2024

No.	Member	Position	Number of Shares Owned	Ownership Percentage
1	Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	-	-
2	Mr. Van Minh Hoang	Board Member cum General Director	Individual: 569,072	2.59%
3	Mr. Nguyen Hoai Nam	Independent Board Member cum Chairman of the Audit Committee	Individual: 4	0.000018%
4	Mr. Dao Van Son	Board Member cum Audit Committee Member	-	-
5	Mr. Tran Mai Cuong	Non-Executive Board Member	Representative: 5,226,687	23.77%

### Changes in the Board of Directors

No.	Member	Position	Appointment Date	Dismissal Date
1	Mr. Nguyen Chi Tung	Board Member		15/04/2024
2	Mr. Dao Van Son	Board Member	15/04/2024	





## Executive Board List

As of December 31, 2024

No.	Member	Position	Number of Shares Owned	Ownership Percentage
1	Mr. Van Minh Hoang	General Director	569,072	2.59%
2	Mr. Pham Si Nhu Nhien	Deputy General Director	-	-
3	Mr. Mai Xuan Chiem	Deputy General Director	87,246	0.46%
4	Mr. Le Anh Trung	Deputy General Director	1,600	0.007%
5	Mr. Vo Van Giap	Chief Accountant	-	-

## Changes in the Executive Board





# ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



## Profiles of the Board of Directors and Executive Board



**Mr. Nguyen Ngoc Ben**  
Chairman of the BOD

**Date of Birth:** 10/12/1982

**Professional Qualification:** Master of Business Administration

**Position at Other Companies:** None

**Number of Shares Held as of Now:** None

**Work Experience:**

- 2005 – 2016 Chairman of the Board of Directors - Viet Intelligence Group Joint Stock Company
- 2008 - 2016 Deputy General Director, Bao Quan Investment & Construction JSC
- 10/2016 - 2018 Chairman of the Board of Directors, Construction Materials Corporation No.1 - JSC
- 2018 – 2022 Chairman of KSD Vietnam Company
- 2022 – 12/2023 Senior Expert, Chuong Duong Corporation
- 12/2023 - present Chairman of the Board of Directors, Chuong Duong Corporation



**Mr. Van Minh Hoang**  
Board Member cum General Director

**Date of Birth:** 05/03/1964

**Professional Qualification:** Bachelor of Economics

**Positions Held at Other Organizations:** Chairman of the BOD of Chuong Duong Homeland JSC.

**Number of Shares Held as of Now:** 569,072 shares (2.59% of charter capital)

**Work Experience:**

- 1996 – 2000 Accountant - Assembly and Construction Company, now CDC
- 2000 – 2006 Deputy Head of Finance and Accounting Department - Assembly and Construction Company, now CDC
- 2006 – 2007 Chief Accountant - Assembly and Construction Company
- 2007 – 2011 Finance Director, Chief Accountant - Chuong Duong Corporation
- 2011 – 2017 Deputy General Director cum Chief Accountant - Chuong Duong Corporation
- 2017 – nay General Director, Board Member - Chuong Duong Corporation
- 03/2024 – Present Chairman of the BOD of Chuong Duong Homeland JSC.





**Mr. Nguyen Hoai Nam**  
**Independent Board Member cum**  
**Chairman of the Audit Committee**

**Date of Birth:** 31/12/1962

**Professional Qualification:** Civil Engineering - Hydraulic Construction

**Positions Held at Other Organizations:** None

**Number of Shares Held as of Now:** 4 shares (0.00002% of charter capital)

**Work Experience:**

1999–2003	Director of Construction Enterprise No.3 of Assembly and Construction Company (ACC), Construction Corporation No.1
2003–2005	Head of Technical Department of Assembly and Construction Company (ACC), Construction Corporation No.1
2005–2018	Deputy General Director of CDC Project Director of the Central Highlands Regional General Hospital Construction.
2018–2019	Specialist under the General Director's direction at Construction Materials Corporation No.1 – FICO
2019 –2023	General Director of Fico - Corea Construction Co., Ltd.
04/2023 - Present	Member of the Board of Directors, Chairman of the Audit Committee of Chuong Duong Corporation



**Mr. Dao Van Son**  
**Board Member**

**Date of Birth:** 18/03/1977

**Professional Qualification:** Bachelor of Economics

**Positions Held at Other Organizations:** Chairman of the Board of Directors, General Director of Chuong Duong Trading Joint Stock Company

**Number of Shares Held as of Now:** None

**Work Experience:**

2000-2018	Head of Material Department, Member of the Supervisory Board of Bien Hoa Concrete Joint Stock Company
2018-2021	Head of Material Department of Investment and Construction Joint Stock Company No.1 Mekong
2021-03/2024	Director of Chuong Duong Trading Joint Stock Company
12/2022-04/2023	Member of the Supervisory Board of Chuong Duong Corporation
03/2024 – Present	Chairman of the Board of Directors, General Director of Chuong Duong Trading Joint Stock Company
04/2024 – Present	Board Member Audit Committee Member

## ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



### Profiles of the Board of Directors and Executive Board



**Mr. Tran Mai Cuong**  
Board Member

**Date of Birth:** 02/06/1967

**Professional Qualification:** Master of Business Administration, Bachelor of Economics

**Positions Held at Other Organizations:** None.

**Number of Shares Held as of Now:** Representative: 5,226,687 shares

**Work Experience:**

1985 – 1997	Bank Officer at Ha Tien Agricultural Bank
1997 – 1998	Chief Accountant of Mechanical and Construction Company 18 (LILAMA)
1998 – 2020	Chief Accountant, General Director, Chairman of the Board of Directors of CDC
2021 - 2022	Chairman of the Board of Directors of Construction Corporation No.1 Mekong, Member of the Board of Directors of CDC
2021 - Present	Member of the Board of Directors of CDC



**Mr. Pham Si Nhu Nhien**  
Deputy General Director

**Date of Birth:** 13/03/1978

**Professional Qualification:** Civil and Industrial Construction Engineer

**Positions Held at Other Organizations:** None.

**Number of Shares Held as of Now:** None .

**Work Experience:**

04/2001-11/2002	Chief Engineer at Construction Enterprise No.9-CC14 Deputy Commander at Construction Enterprise No.9-CC14
12/2002-12/2003	Site Manager at Construction Enterprise No.9-CC14;
01/2004-05/2006	Cuulong Housing Construction and Trading Joint Stock Company Deputy Commander at Vietnam Quang Construction Joint Stock Company No.1 Site Manager at Vietnam
12/2006-03/2008	Quang Construction Joint Stock Company No.1
04/2008-12/2012	Project Director at Vietnam
01/2013-04/2022	Quang Construction Joint Stock Company No.1
05/2023 - Present	Deputy General Director of CDC



---

**Mr. Mai Xuan Chiem**  
**Deputy General Director**

---

**Date of Birth:** 02/06/1982

**Professional Qualification:** Master of Business Administration - Surveying Engineer

**Positions Held at Other Organizations:** None.

**Number of Shares Held as of Now:** 87,246 shares  
(0.46% of charter capital)

**Work Experience:**

09/2007-10/2009	Surveying Engineer
11/2009-05/2013	Employee at Project Development and Investment Management Department Deputy Head of Project
06/2013-03/2016	Development and Investment Management Department Acting Head of Project
03/2016-03/2017	Development and Investment Management Department
04/2017-01/2024	Head of Investment Department
02/2024 - Present	Deputy General Director of CDC





## ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



### Profiles of the Board of Directors and Executive Board



**Mr. Le Anh Trung**  
Deputy General Director

**Date of Birth:** 05/10/1977

**Professional Qualification:** Master of Engineering

**Positions Held at Other Organizations:** None.

**Number of Shares Held as of Now:** 1,600 shares  
(0.007% of charter capital)

**Work Experience:**

08/2000 - 05/2006	Technical Officer, Head of Technical Department (2002), Southern Water-way Construction Company
04/2006 - 11/2007	Project Manager at East-West Highway and Ho Chi Minh City Water Environment Project Management Board
12/2007 - 08/2008	Project Manager at Ham Kiem II Industrial Park Project Management Board
09/2008 - 2019	Director of Economic - Technical Department (now Project Management Department)
06/2019 - 09/2021	Deputy General Director of Fico - Corea Construction Co., Ltd.
9/2021 - 09/2024	Deputy General Director of Civil Engineering Construction No. 525 Joint Stock Company
10/2024 - Present	Deputy General Director of Chuong Duong Corporation



**Mr. Vo Van Giap**  
Chief Accountant

**Date of Birth:** 10/05/1984

**Professional Qualification:** Bachelor of Economics (Accounting - Auditing)

**Positions Held at Other Organizations:** None.

**Number of Shares Held as of Now:** None.

**Work Experience:**

10/2010 - 12/2016	Construction Accountant at Saigon Traffic Works Corporation
01/2017 - 09/2017	Chief Accountant at One-Member Limited Liability Traffic Works Company No.1
10/2017 - 03/2021	Chief Accountant, General Accounting Specialist, Internal Audit Specialist at Phat Dat Real Estate Development Corporation
04/2021 - 03/2022	Tax Consultant, Accounting Services at C.A.T Education, Gen Viet Tat Thanh, and Euro-Asia Shipping Joint Stock Company
04/2023 - 05/2023	Internal Auditor of CDC
06/2023 - 8/2023	Head of Internal Audit of CDC
09/2023 - Present	Chief Accountant of CDC



## ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



### List of the Audit Committee

#### List of the Audit Committee

No.	Member	Position	Number of Shares Owned	Ownership Percentage
1	Mr. Nguyen Hoai Nam	Chairman of Audit Committee, Independent Board Member	4	0.00002%
2	Mr. Dao Van Son	Member of Audit Committee, Board Member	-	-

#### Changes in the Audit Committee

No.	Member	Position	Appointment Date	Dismissal Date
1	Mr. Nguyen Chi Tung	Member of Audit Committee		22/04/2024
2	Mr. Dao Van Son	Member of Audit Committee	22/04/2024	





## Number of Employees

STT	Classification Type	Quantity (People)	Percentage
<b>A</b>	<b>By Educational Level</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>
1	University and Postgraduate	135	51.72%
2	College, Vocational School	32	12.26%
3	Technical Workers	24	9.20%
4	Unskilled Workers	70	26.82%
<b>B</b>	<b>By Job Function</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>
1	Direct Labor	153	58.62%
2	Indirect Labor	108	41.38%



## Average Income

Criteria	2021	2022	2023	2024
Total Employees	90	161	174	73
Average Monthly Income (VND/Person)	15,500,000	15,000,000	18,200,000	19,500,000



# ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



**“HUMAN RESOURCE POLICY”**

## Training Policy

Before commencing construction projects, Chuong Duong Corporation prioritizes occupational safety as its foremost objective to protect all workers. To achieve this, the Company not only provides personal protective equipment (PPE) but also places significant emphasis on safety training and education for all employees. These efforts contribute to creating a safe working environment, ensuring the health and well-being of the workforce. Beyond safety measures, the Company also enhances employee training and development programs to improve professional competencies. By investing in workforce training, the Company ensures that its employees possess the necessary knowledge and skills to execute construction projects professionally and efficiently. Regular training sessions are organized to provide opportunities for employees to enhance their technical skills, first aid knowledge, and legal compliance awareness. This initiative not only improves workforce efficiency but also ensures employees remain updated and compliant with the latest construction regulations. Through these training programs, Chuong Duong Corporation aims to build a highly skilled workforce, increase competitiveness, and promote sustainable development in the construction industry.

## Recruitment Policy

Chuong Duong Corporation is committed to attracting and recruiting highly skilled and qualified professionals to ensure business efficiency and sustainable growth. The Company prioritizes not only technical expertise but also key attributes such as meticulousness, responsibility, and teamwork abilities in its hiring process. During recruitment, the Company focuses on selecting candidates with strong professional qualifications, extensive experience, and the ability to meet job requirements effectively. This approach ensures that Chuong Duong Corporation maintains a well-balanced, competent workforce capable of handling industry challenges and delivering high-quality results. By implementing a structured and rigorous recruitment process, the Company ensures that it continues to build a high-performing team, driving both corporate success and industry leadership.



# ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



## Human Resource Policy

### Work Environment

Chuong Duong Corporation is not only a workplace but also a professional and safe environment for all employees. Ensuring workplace safety is a top priority, and as such, all construction sites and hazardous areas are equipped with necessary warning signs, enabling workers to proactively prevent accidents. Additionally, construction activities in high-risk areas are only carried out when all Company safety standards are strictly followed, ensuring the well-being of all employees.



Given the high-risk nature of construction work and the need for strong teamwork, the Company emphasizes employee engagement and cohesion, fostering a civilized and collaborative work environment. This team spirit not only enhances work efficiency but also contributes to the safe and effective execution of construction projects. These efforts are aimed at creating a professional workplace and driving the Company's sustainable development.

In cases where employees negatively impact business operations, the Company enforces strict disciplinary measures to uphold workplace regulations and discipline. Such actions not only address internal issues but also set a precedent, promoting a fair and transparent work environment. By eliminating negative influences, the Company creates opportunities for new, highly qualified employees, ensuring a competent and high-performing workforce.







## **Salary, Bonus, Welfare, and Employee Benefits Policy**

Chuong Duong Corporation recognizes that human resources play a key role in ensuring sustainable business growth. As a result, the Company is committed to creating favorable conditions for employees to develop and thrive. The Company ensures that all employees receive timely and full salary and bonuses in accordance with legal regulations. In addition, CDC strictly complies with social insurance, health insurance, and unemployment insurance policies, ensuring that all mandatory contributions are properly allocated. The Company also provides various employee benefits, including holiday allowances, maternity leave, and sick leave, to protect and support employees' legal rights. Beyond financial benefits, Chuong Duong Corporation actively prioritizes the physical and mental well-being of its employees. The Company regularly organizes annual health check-ups, company trips, and birthday celebrations, fostering a positive work environment and a strong sense of community among employees.





## INVESTMENT AND PROJECT IMPLEMENTATION STATUS

Unit of Measurement: Million VND

No,	Project Name	Contract Value (Million VND)	Executed Value in 2024 (Million VND)
<b>I</b>	<b>CONSTRUCTION EXECUTION VALUE (Parent Company)</b>	<b>1,438,796</b>	<b>168,845</b>
<b>1</b>	<b>Completed Projects, Finalized and Under Capital Recovery</b>		
1,1	Becamex Expert Building - Binh Phuoc	36,824	320
1,2	Renovation of Saigon Ha Long Hotel - Phase 2	12,897	3,421
1,3	Bau Xeo	82,136	3,108
1,4	Structure & Completion of WH3 Warehouse - Long Son	162,932	88
1,5	Infrastructure - Long Son	77,992	18,749
1,6	Hydraulic Construction - Long Son	275,908	9,882
<b>2</b>	<b>Completed Projects, Under Finalization &amp; Capital Recovery</b>		
2,1	Aqua Riverside City	91,368	-
2,2	Landscape Railings - Aqua Riverside City	4,490	-
2,3	Bac Lieu Province Sports Complex	33,714	5,738
2,4	An Giang Market Management Department	25,356	5,828
2,5	Townhouses (12 Units) - Long Hau	26,147	6,052
<b>3</b>	<b>Ongoing Projects</b>		
3,1	LPG Tank - Thi Vai	29,992	18,482
3,2	Xuan Thao My Yen	200,534	12,580
3,3	Kon Tum Province Center for Cultural and Arts	36,225	-
<b>4</b>	<b>Projects in 2024</b>		
4,1	International Buddhist Conference Center	30,000	25,057
4,2	Habitat Port	47,454	-
4,3	Binh Dinh Provincial Party Committee	13,041	7,480

No.	Project Name	Contract Value (Million VND)	Executed Value in 2024 (Million VND)
4.4	Temporary Office - PTSC	12,557	-
4.5	Long Son Embankment - Phase 2	88,909	-
4.6	Wood Pellet Plant	71,953	-
4.7	Pile Package - Long Binh Tan Social Housing Project	78,367	52,059
<b>II</b>	<b>INDUSTRIAL PRODUCTION VALUE (Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.)</b>		<b>21,129</b>
1	Hiep Gia Vien Co., Ltd.		62
2	G7 High-Tech JSC - Steel Structure for Tanks and Funnels		-
3	Nhat Vuong Co., Ltd.		27
4	Chuong Duong JSC (Wood Pellet)		441
5	525 JSC		5,250
6	AM Company		146
7	Professional Lifting Technology JSC		-
8	HASUCO Vietnam JSC		1,858
9	Long Son International Port JSC		-
10	PJACA GROUP JSC		580
11	Viet Huong Investment and Development JSC		5,053
12	Hai Phuoc Equipment Investment JSC		252
13	Thai Binh Duong Construction Co., Ltd.		90
14	VESC Co., Ltd.		13
15	Phuoc Dat Mechanical and Construction Co., Ltd.		49
16	Dong Nam Phat Construction Co., Ltd.		253
17	Trung Tay Nguyen Industrial Co., Ltd.		2,958
18	TML - Singapore		-
19	Atad Company		-
20	PET-NOR LNG Trading and Technical JSC		939
21	SI U Construction Co., Ltd.		1,491
22	Phuc Hung Phat Mechanical & Construction Co., Ltd.		47
23	GSB Steel Structure JSC		95
24	Factory Leasing		1,527
25	Other Projects		-
<b>TOTAL</b>			<b>215,790</b>

# FINANCIAL SITUATION



## Financial Situation

(Unit: Billion VND)

No.	Indicator	2023	2024	% 2024/2023
1	Total Asset Value	1,805,882	2,006,033	11.08%
2	Net Revenue	1,303,709	1,168,778	(10.35%)
3	Profit from Business Operations	18,617	3,530	(81.04%)
4	Other Profit	2,242	8,142	263.16%
5	Profit Before Tax	20,859	11,672	(44.04%)
6	Profit After Tax	10,656	23,326	118.90%

In 2024, despite ongoing economic challenges and increasingly fierce competition among businesses, Chuong Duong Corporation achieved remarkable milestones thanks to the relentless efforts of its leadership and employees.

The total asset value in 2024 reached 2,006,033 billion VND, an 11.08% increase compared to 2023. This growth was mainly driven by an increase in inventory, particularly work-in-progress costs, which rose due to expenses related to compensation, site clearance, and land use rights transfer. Additionally, costs associated with interest expenses on loans and bonds for the Ba Diem project and capital contributions to establish a real estate company also contributed to the increase.

While total assets increased by 11.08%, net revenue

declined by 10.35%, and profit from core business operations plummeted by 81.04%, indicating a significant deterioration in operational efficiency. However, other profit surged by 263.16%, helping the profit after tax rise by 118.90%, despite a 44.04% drop in profit before tax. The company needs to improve its core business performance and reduce reliance on extraordinary income to ensure sustainable growth. Nonetheless, profit after tax reached 23,326 billion VND in 2024, primarily due to cost-saving and efficient management measures that maximized profitability.

Overall, the company's financial position remained stable, meeting its operational demands for the year, which serves as a strong motivation for business growth in 2025 and beyond.





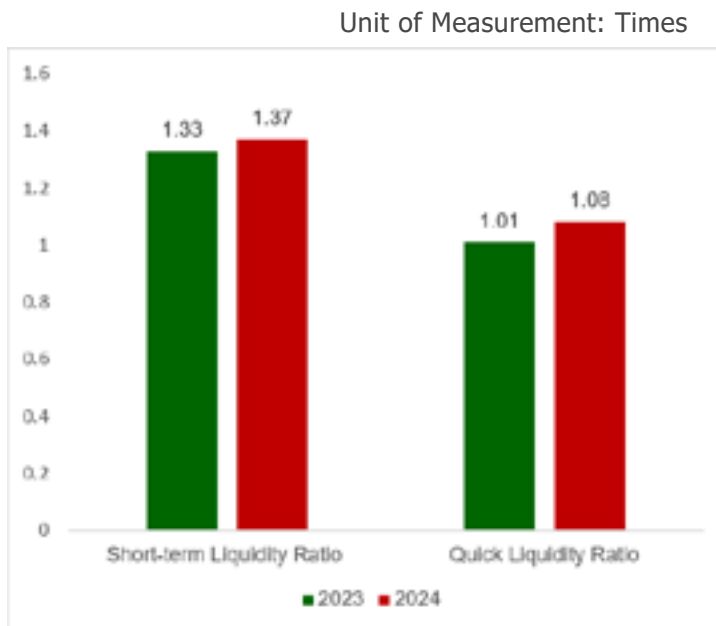
## Key Financial Indicators

Indicator	Unit	2023	2024
Liquidity Ratios			
Current Ratio (Current Assets/Current Liabilities)	Times	1.33	1.37
Quick Ratio ((Current Assets - Inventory)/Current Liabilities)	Times	1.01	1.08
Capital Structure Ratios			
Debt to Total Assets Ratio	%	81.3	77.3
Debt to Equity Ratio	%	433.7	339.5
Operational Efficiency Ratios			
Inventory Turnover Ratio (Cost of Goods Sold/Average Inventory)	Times	3.86	3.06
Total Asset Turnover Ratio (Net Revenue/Average Total Assets)	Times	0.75	0.61
Profitability Ratios			
Net Profit Margin (Net Profit/Net Revenue)	%	0.82	1.99
Return on Average Equity (Net Profit/Average Equity)	%	3.23	5.87
Return on Average Total Assets (Net Profit/Average Total Assets)	%	0.62	1.22
Operating Profit Margin (Operating Profit/Net Revenue)	%	1.39	0.3





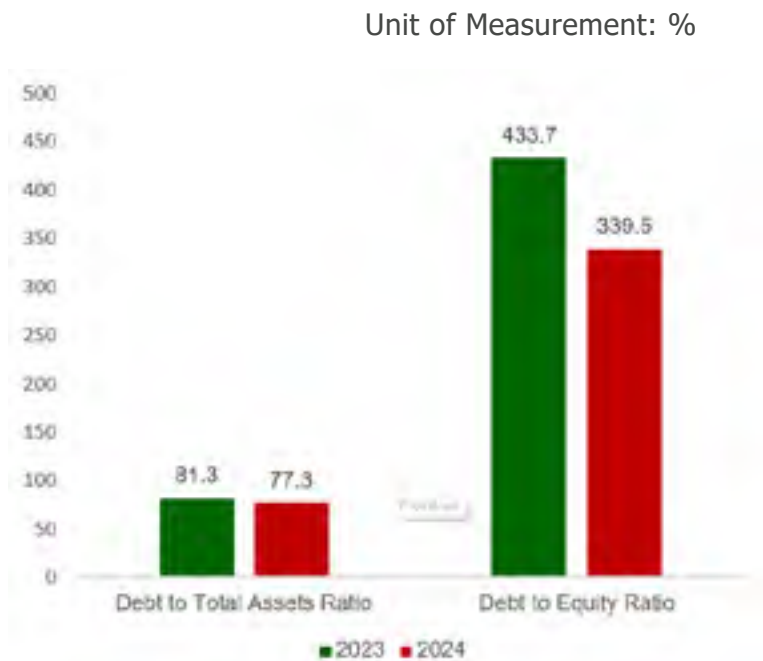
## Liquidity Ratios



In 2024, the current ratio increased from 1.33 to 1.37, and the quick ratio improved from 1.01 to 1.08, indicating a stronger ability to meet financial obligations. At the same time, the Debt-to-Total Assets Ratio decreased from 81.3% to 77.3%, and the Debt-to-Equity Ratio significantly dropped from 433.7% to 339.5%, reflecting a reduced reliance on debt and a healthier financial structure. However, operational efficiency declined, as shown by the inventory turnover ratio, which fell from 3.86 to 3.06, and the total asset turnover ratio, which decreased from 0.75 to 0.61. This suggests a slower inventory consumption rate and asset utilization efficiency. Although profitability improved, with the net profit margin rising from 0.82% to 1.99% and return on equity increasing from 3.23% to 5.87%, this growth was primarily driven by non-operating income, while core business profitability weakened. The operating profit margin dropped significantly from 1.39% to 0.30%, indicating a decline in the efficiency of the Company's primary operations. Moving forward, Chuong Duong Corporation needs to focus on improving core business performance to ensure sustainable long-term growth.

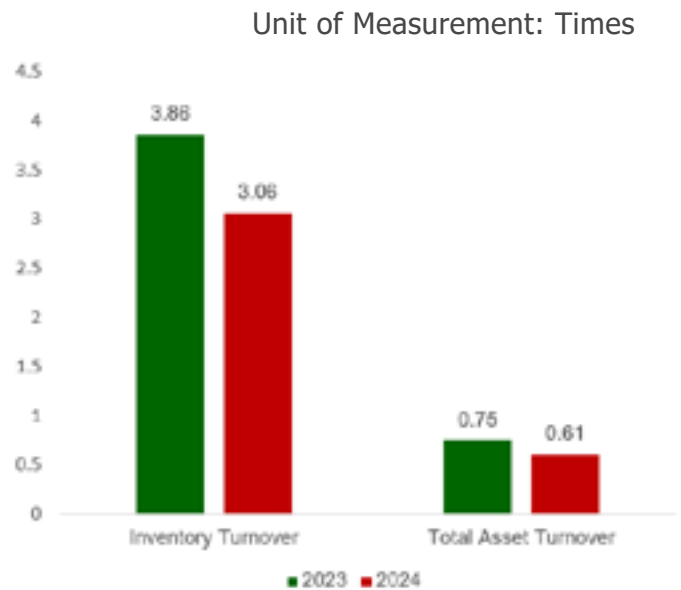
## Capital Structure Ratios

In 2024, the Company's capital structure improved significantly, as the Debt-to-Total Assets Ratio decreased from 81.3% to 77.3%, indicating a reduced reliance on debt financing and a safer financial position. Simultaneously, the Debt-to-Equity Ratio dropped sharply from 433.7% to 339.5%, reflecting either an increase in equity capital or a reduction in debt, which helps alleviate financial pressure. This improvement in capital structure enhances the Company's financial independence and reduces long-term risk. However, it remains crucial to optimize capital utilization efficiency to ensure sustainable profitability.

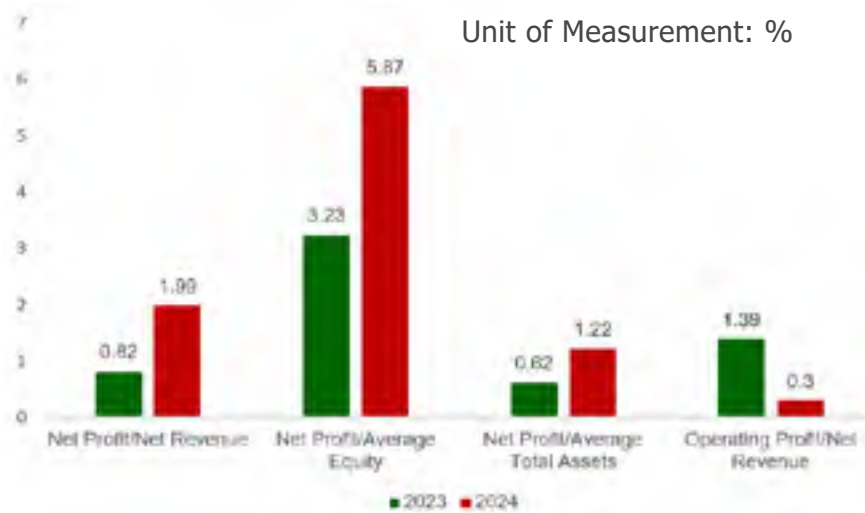


## Operational Efficiency Ratios

In 2024, the Company's operational efficiency declined, as reflected in the Inventory Turnover Ratio, which dropped from 3.86 to 3.06. This indicates a slower sales cycle, leading to higher inventory levels and increased storage costs. Similarly, the Total Asset Turnover Ratio decreased from 0.75 to 0.61, showing lower asset utilization efficiency, meaning that less revenue was generated per unit of assets. To improve performance, the Company needs to optimize inventory management, enhance asset utilization efficiency, and accelerate business activities to drive growth.



## Profitability Ratios

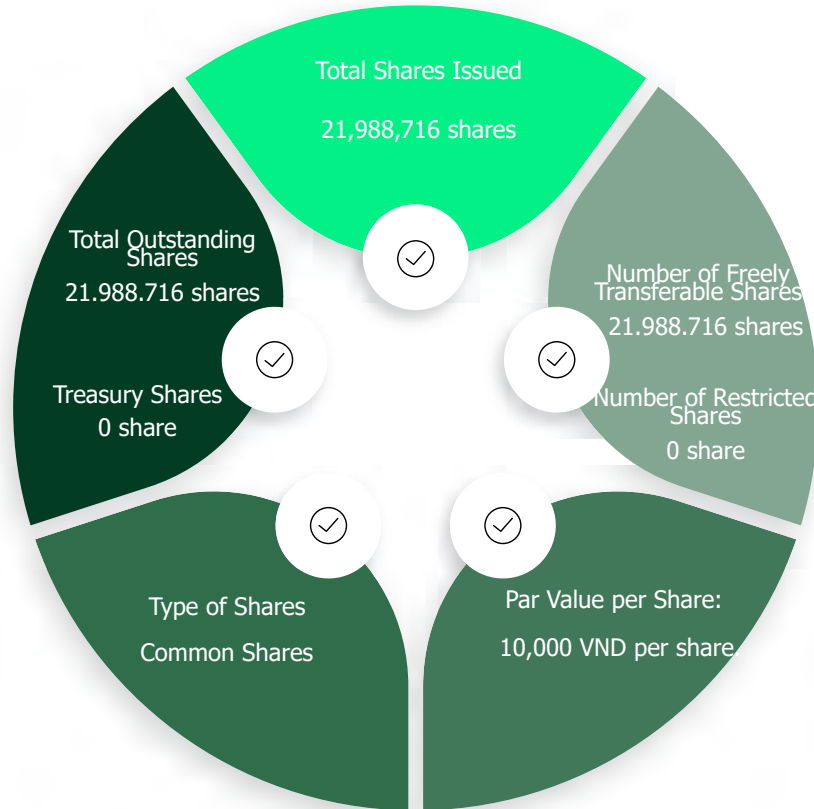


In 2024, the Company's profitability improved, but its sustainability remains uncertain. The Net Profit Margin increased from 0.82% to 1.99%, indicating a strong rise in net profit despite declining revenue, primarily due to non-operating income. Similarly, the Return on Average Equity (ROE) rose from 3.23% to 5.87%, and the Return on Average Total Assets (ROA) increased from 0.62% to 1.22%, reflecting improved profitability in relation to equity and total assets. However, the Operating Profit Margin dropped sharply from 1.39% to 0.30%, signaling a decline in core business efficiency. This suggests that the Company remains heavily reliant on non-operating income rather than core business profitability. To ensure sustainable growth, the Company must enhance operational efficiency, optimize costs, and increase revenue from its core business activities.

# SHAREHOLDER STRUCTURE AND CHANGES IN OWNER’S EQUITY INVESTMENT



## Shares



## List of Major Shareholders

As of December 31, 2024

No.	Shareholder Name	Shares Held	Capital Contribution (VND)	Ownership (%)
1	Construction Corporation No.1 - JSC (CC1)	5,226,687	52,266,870,000	23.77%
<b>Total</b>		5,226,687	52,266,870,000	23.77%



## Shareholder Structure

As of December 31, 2024

No.	Shareholder Type	Number of Shares	Ownership (%)	Institutional Shareholders	Individual Shareholders
<b>I</b>	<b>Major Shareholders</b>	<b>5,226,687</b>	<b>23.77</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
1	Domestic	5,226,687	23.77	1	0
2	Foreign	0	0	0	0
<b>II</b>	<b>Other Shareholders</b>	<b>16,762,029</b>	<b>76.23</b>	<b>15</b>	<b>833</b>
1	Domestic	16,672,284	75.82	10	815
2	Foreign	89,745	0.41	5	18
<b>Total (I+II)</b>		<b>21,988,716</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>833</b>



## Maximum Foreign Ownership Limit

Maximum Foreign Ownership Limit: 49%





# SHAREHOLDER STRUCTURE AND CHANGES IN OWNER'S EQUITY INVESTMENT



## Changes in Owner's Equity

Unit of Measurement: Billion VND

No.	Year	Share Issuance	Post-Issuance Capital	Capital Increase Method
1	2003	-	14 billion	Initial Charter Capital
2	2006	4 billion	18 billion	Share Issuance
3	2007	18 billion	36 billion	Share Issuance
4	2009	28.6 billion	64.7 billion	Stock Dividend & Issuance
5	2010	60 billion	124.7 billion	Stock Dividend & Issuance
6	2011	24.9 billion	149.6 billion	Dividend & Bonus Shares
7	2015	7.5 billion	157.1 billion	Stock Dividend
8	2020	62.8 billion	219.9 billion	Stock Issuance from Reserves



## Treasury Share Transactions

None.



## Other Securities

None.



# COMPANY'S ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACT REPORT



## Environmental Impact

The current environmental situation is facing serious challenges, including climate change, air and water pollution, deforestation, biodiversity loss, and other pressing issues. Businesses, especially those in the construction sector, play a vital role in mitigating negative environmental impacts and promoting sustainable development.

Each year, the Company consumes a significant amount of materials such as steel, cement, bricks, lime, and sand, along with the use of heavy-duty transport vehicles like tractors and excavators during construction, which negatively affects the environment of residents living near project sites. Additionally, the use of these construction materials contributes to high CO<sub>2</sub> emissions, leading to the greenhouse effect and air pollution.

To minimize environmental impact, the Company continuously educates employees on handling hazardous materials such as cement and lime, ensuring that construction activities do not disrupt local communities. The Company also strictly complies with environmental regulations, implements a rational plan for machinery usage in transportation and construction phases, reduces emissions, and optimizes costs. These measures contribute to sustainable development while maintaining harmony with the surrounding environment.





## Material Management

As a construction company, the Company relies heavily on materials such as steel, cement, lime, and sand, which account for over 80% of its costs. Effective material management is crucial to ensuring efficiency and sustainability in production.

To achieve this, the Company has implemented several policies and measures, including:

1. **Selecting reliable suppliers:** Choosing reputable and high-quality suppliers ensures the stability of raw material input. This selection process is conducted through a thorough evaluation of supplier reputation, quality, and pricing.
2. **Effective inventory planning:** Procurement planning is based on actual production needs and market forecasts, preventing shortages or excessive stockpiling while minimizing storage costs.
3. **Encouraging reuse and recycling:** The Company aims to promote the reuse and recycling of usable materials during construction. This not only reduces waste but also cuts costs.
4. **Continuous improvement:** The Company regularly evaluates and improves material management processes to ensure efficiency and cost savings. Data collection and analysis help optimize resource allocation for each project.

These measures enhance material management, minimize waste, optimize production costs, and contribute to environmental protection and sustainable development.





# COMPANY'S ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACT REPORT



## Water Consumption

In construction activities, water is primarily used for cleaning equipment, mixing mortar, wall spraying, and worker hygiene. Water is not only an essential resource for production but also crucial for sustaining human life and environmental balance.

Recognizing its importance, the Company encourages employees to use water efficiently and avoid waste. Regular maintenance and repair of equipment help prevent leaks and minimize water loss, ensuring an effective water distribution system. Additionally, the Company

seeks to reuse water in various processes, such as irrigation, cooling, and other purposes, reducing water consumption costs and environmental impact.

Furthermore, the Company promotes awareness among employees about water conservation, fostering a culture of responsibility in water usage.



## Labor-Related Policies

In the construction industry, labor is a key factor determining the success of every project. The Company prioritizes labor safety, implementing strict measures to predict and prevent workplace accidents. Hazardous areas are clearly marked and equipped with necessary safety measures.

The Company also provides protective gear and safety training to workers. Construction activities commence only when all safety regulations set by the government and the Company are met.

Additionally, the Company organizes employee welfare programs, regular health check-ups, and support for workers facing financial hardships, improving both their well-being and mo-

rale. The Company ensures timely and full salary payments, along with compliance with social security policies, including health insurance, social insurance, and unemployment insurance.

Moreover, the Company supports employee skill development, ensuring high-quality project outcomes while fostering personal growth for its workforce.



## **Community Responsibility Report**

For Chuong Duong Corporation, contributing to community welfare is not just an obligation but a core vision. The Company's labor union actively participates in community support initiatives, such as establishing educational funds for the children of employees with outstanding academic achievements or financial difficulties. The Company also engages in local community movements to contribute to social development. Additionally, the Company supports charity funds and disaster relief efforts, reinforcing its commitment to social responsibility and solidarity. These initiatives benefit not only the community but also instill pride in employees as they contribute to sustainable societal growth.



## **Green Capital Market Activities Report as per SSC Guidelines**

In 2024, CDC has not engaged in activities related to the green capital market. In the future, if opportunities arise, the Company will embrace and take advantage of incentives when participating in the green capital market in Vietnam and internationally.





## **REPORT AND EVALUATION BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS**

Evaluation of Business Performance

Financial Situation

Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management

Future Development Plans

Explanation of the Board of General Directors Regarding the Audit Opinion





# EVALUATION OF BUSINESS PERFORMANCE



## Overview of the Company's Activities in 2024

In 2024, the global economy faced high inflation, geopolitical instability, and slowed growth, impacting supply chains and investment flows. Domestically, flexible monetary policies and increased public investment provided support for businesses, though the real estate and export sectors continued to struggle. Chuong Duong Corporation was significantly affected, as revenue and profit did not meet planned targets. The construction segment declined by 19-20%, while the real estate sector dropped by 53%. However, the commercial business sector exceeded its target by 125%, partially offsetting these declines. Financially, the company reduced its debt ratio and improved liquidity, though asset utilization efficiency declined. To ensure sustainable development, the company must accelerate project progress, optimize costs, and leverage opportunities from public investment.

### Strengths:

- » Government support policies: Increased public investment and flexible monetary policies provide better access to capital for construction businesses.
- » Strong growth in commercial business: Commercial revenue exceeded the plan by 127-131%, ensuring stable income and compensating for weaker segments.
- » Improved financial structure: Lower debt levels and increased liquidity helped the company maintain financial stability amid market fluctuations.
- » Opportunities from the recovering real estate market: Although challenges persist, credit relaxation and stimulus policies signal recovery, benefiting projects such as the Eco Residence social housing project in Long Binh Tan, Bien Hoa, Dong Nai.
- » Highly skilled and experienced workforce: The company's team ensures high-quality project execution.

### Challenges:

- » Intense industry competition: The construction and real estate sectors are highly competitive, requiring cost optimization and service quality improvements to sustain market share.
- » Declining construction and real estate revenue: The construction segment only achieved 19-20% of its target, while real estate reached 53%, indicating slow project execution and a sluggish market recovery. Additionally, outdated and deteriorating equipment affects operational efficiency.
- » Decreasing operational efficiency: Lower total asset turnover and inventory turnover ratios suggest weaker capital utilization and slower inventory movement.
- » Economic volatility and rising input costs: Material prices and operational costs may continue to rise due to global economic and geopolitical instability.



## Evaluation of Business Activities in 2024

### Construction Activities:

The company actively pursued bidding opportunities across various project types, including factories, office buildings, and infrastructure. Successfully won six construction contracts totaling VND 264 billion, including: International Buddhist Conference Center (VND 30 billion), Habitat Port (VND 47.4 billion), Binh Dinh Provincial Party Committee Office (VND 13 billion), Temporary PTSC Office (VND 12.5 billion), Long Son Embankment Phase 2 (VND 88.9 billion), Wood Pellet Factory (VND 71.9 billion), Despite active participation, the contract win rate remains low.

### Project Management:

The company maintained quality and safety standards in project management, enhancing CDC's brand reputation. However, construction progress in some projects fell behind due to financial constraints. Additionally, slow approval and payment processing from investors delayed cash flow recovery.



### Industrial Production Activities:

In 2024, Chuong Duong Steel Structure One Member Limited Liability Company actively approached and submitted bids for projects from the parent company, subsidiary companies, as well as other partners. As a result, the company's business operations have gradually recovered and initially achieved certain results. The company possesses spacious factory premises, large yards, a favorable location, and an experienced technical

team. However, productivity remains low due to outdated and obsolete machinery and equipment. Additionally, the planned relocation of the factory out of Bien Hoa 1 Industrial Park has impacted marketing efforts and business expansion plans. Consequently, business performance did not meet expectations.

## EVALUATION OF BUSINESS PERFORMANCE



### Evaluation of Business Activities in 2024

#### Commercial Business Activities

Chuong Duong Trading JSC maintains a stable customer base and strong relationships with key clients.

However, the real estate and construction materials markets remain sluggish, with low demand and intense price competition. As a result, revenue and profit declined significantly.

Insufficient capital resources limited business expansion.

Low capital recovery rates resulted in poor overall business efficiency.

#### Real Estate Investment and Business Activities

The company continues participating in social housing project tenders. Investments in real estate projects in southern Vietnam showed positive signs. In May 2024, the company held the groundbreaking ceremony for the Eco Residence social housing project in Long Binh Tan, Bien Hoa, Dong Nai. Lower interest rates offer some relief, but real estate financing remains challenging. Delays in issuing land use certificates to residents persist due to lengthy procedures.

Overall real estate investment and business operations remain limited. Rental business performance did not meet expectations.



#### Building Management Services

Successfully implemented a property management software at Central Garden and Tan Huong projects, reducing losses and increasing efficiency.

Stable building management operations, with no major incidents.

Efficient service fee collection at residential buildings.

Service quality still requires improvement.

Lack of skilled technical staff for specialized building operations at Central Garden Complex and Tan Huong tower projects.



## Evaluation of Business Activities in 2024

### Application of Technology and Digitalization

A digitalization implementation plan for company-wide management has been established, with a target completion by 2025. In December 2024, CDC successfully implemented the FastCons construction project management and office software across the entire company. In 2025, the company aims to complete the digitalization process in construction and installation management, including task assignment and work supervision across the parent company and subsidiaries.

### Planning and ISO Compliance

Business planning and reporting processes were maintained across all company divisions. Continued ISO 9001:2015 quality management system implementation, ensuring compliance in construction and investment management. Regular ISO evaluations and audits were conducted as required.

### Human Resources and Organizational Development

Successfully restructured and optimized workforce allocation across projects, ensuring efficiency without labor shortages or redundancies. KPIs implemented for performance evaluation. Improved work environment and employee morale. Increased average employee salary from VND 18.2 million/month to VND 19.5 million/month in 2024.

### Capital Recovery and Utilization

In 2024, the Company engaged with additional banks to secure more loan capital for its business operations. However, funding for business activities remains limited. The Company has also placed strong emphasis on accelerating capital recovery, particularly focusing on the collection of large, long-outstanding receivables from completed construction projects.

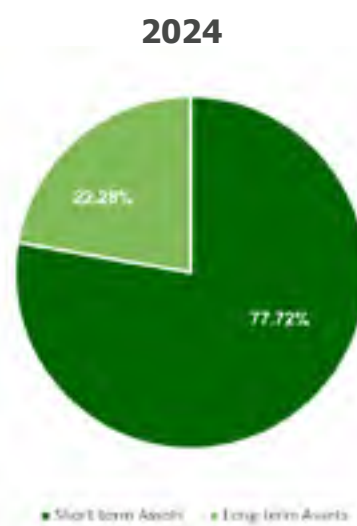
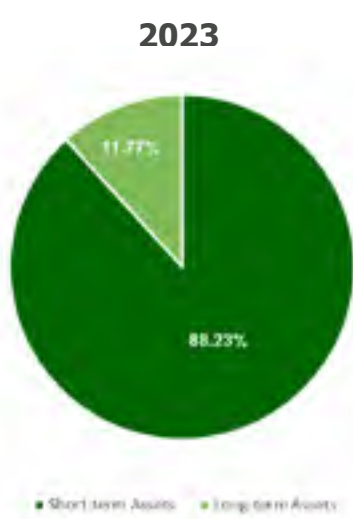


## FINANCIAL SITUATION

### Asset Situation

Unit: Billion VND

No.	Indicators	31/12/2023		31/12/2024		% 2024/2023
		Actual	Proportion	Actual	Proportion	
1	Short-term Assets	1,613,193	88.23%	1,606,697	77.72%	89.80%
2	Long-term Assets	192,689	11.77%	399,336	22.28%	41.77%
	Total Assets	1,805,882	100%	2,006,033	100%	79.10%



As of December 31, 2024, the company's total assets increased by 11.08%, from VND 1,805.88 billion to VND 2,006.03 billion, with notable shifts in asset structure. Short-term assets slightly declined from VND 1,613.19 billion to VND 1,606.70 billion, reducing their proportion from 89.80% to 77.72%, reflecting the company's reduced focus on short-term assets. In contrast, long-term assets surged from VND 192.69 billion to VND 399.34 billion, increasing their share from 11.77% to 22.28%.

This trend indicates a shift in investment towards long-term assets, possibly for business expansion or

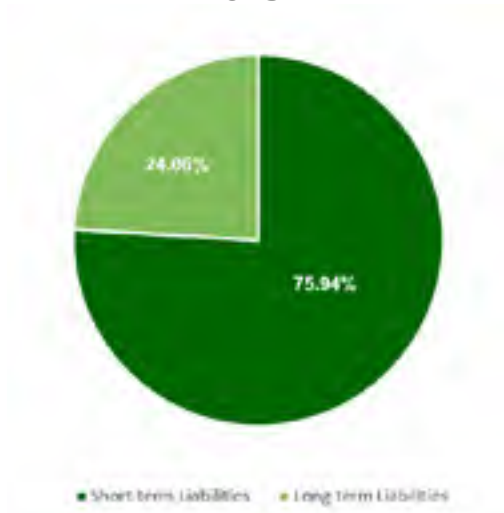
real estate investments. Specifically, the company increased cash holdings and inventory while executing projects such as Chuong Duong Home Social Housing, Central Garden 2 Urban Area in Ba Diem, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City, and Tan Van - Nhon Trach Infrastructure Projects. These investments include land compensation, site clearance, land use rights transfers, loan interest, and bond interest expenses. However, the company must ensure liquidity to maintain financial stability during asset restructuring.

## Liabilities Situation

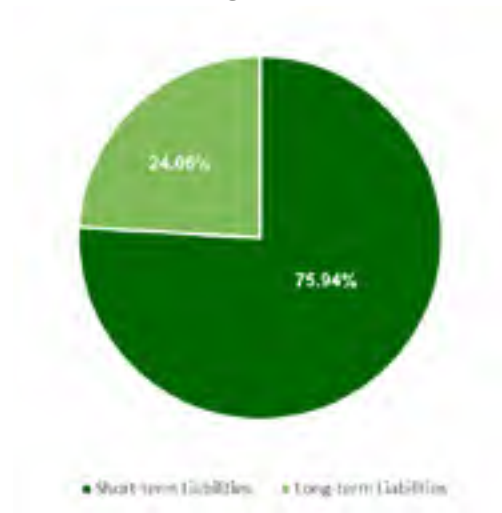
Unit: Billion VND

STT	Chi tiêu	31/12/2023		31/12/2024		% 2024/2023
		Actual	Proportion	Actual	Proportion	
1	Short-term Liabilities	1,216,345	82.88%	1,176,618	75.94%	103.38%
2	Long-term Liabilities	251,223	17.12%	372,885	24.06%	67.37%
	Total Liabilities	1,467,568	100%	1,549,504	100%	94.71%

2023



2024



In 2024, the company's total liabilities increased slightly by 5.59%, from VND 1,467.57 billion to VND 1,549.50 billion, with significant structural shifts. Short-term liabilities decreased from VND 1,216.35 billion to VND 1,176.62 billion, reducing their share from 82.88% to 75.94%. This indicates that the company lowered short-term financial pressure, possibly through debt restructuring or improved liquidity. Conversely, long-term liabil-

ities rose sharply from VND 251.22 billion to VND 372.89 billion, increasing their proportion from 17.12% to 24.06%, reflecting greater reliance on long-term funding for investment projects. This shift in debt structure reduces short-term repayment pressure, enhancing financial stability in the long run. However, effective cash flow management is crucial to mitigate financial risks in the future.

# ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, AND MANAGEMENT IMPROVEMENTS

- Focus on enhancing discipline and governance in management and operations from the Parent Company to subsidiaries and affiliated companies to ensure efficiency in corporate governance.
- Implement information technology software to digitalize document management and human resource management within the company. Notably, at the end of 2024, the company applied the new FastCons software system to corporate governance and construction activities.
- Streamline the management structure to reduce costs and optimize resources in supervising and operating business activities. Specific Measures:

## **1. Organizational Structure Improvement**

The company needs to restructure its management system towards a leaner model, enhancing flexibility and efficiency in coordination among departments. At the same time, it is necessary to strengthen delegation and responsibility at management levels to accelerate decision-making processes. The application of technology in management is a crucial factor, particularly in project progress monitoring, financial management, and human resource coordination to optimize operational efficiency.

## **2. Financial Policy Improvement**

The company needs to optimize capital resources, ensuring a balance between short-term and long-term debt to maintain stable liquidity. Strict cost control, particularly in construction and real estate operations, will help improve capital efficiency. Effective cash flow management is also a priority to prevent imbalances between revenue and financial obligations, while ensuring the company has sufficient capital to implement key projects.

## **3. Enhancing Business Management Efficiency**

The company must increase asset utilization efficiency by promoting inventory turnover and improving capital circulation. Developing a sustainable business strategy focused on high-profit sectors such as real estate and services will help establish stable revenue streams. At the same time, it is essential to enhance product and service quality, increasing revenue from core activities while minimizing reliance on unsustainable income sources.

## **4. Enhancing Transparency and Risk Management**

Financial transparency is a key factor. The company needs to improve transparency in financial reporting, ensuring compliance with accounting and auditing regulations to build trust among shareholders and investors. Establishing an effective risk management system will enable better monitoring of financial fluctuations and market conditions, while controlling investments to reduce financial risks and losses.

## **5. Human Resource Development**

Human resources are a core factor in business development. The company needs to strengthen training programs and enhance workforce capabilities, particularly in financial management, business operations, and technology applications. At the same time, implementing a competitive compensation policy will help attract and retain talent, fostering a professional working environment that encourages creativity and innovation.

The comprehensive improvement in organizational structure, financial policies, business management, transparency, and human resource development will help the company enhance its competitiveness, optimize operational efficiency, and achieve sustainable development in 2025 and the following years under the 2025-2028 business strategy.





# FUTURE DEVELOPMENT PLAN



## Future Development Plan (2025 - 2028)

### General Objectives

**Top 10**

Construction Companies  
(VNR ranking)

**Top 10**

Real estate Company in so-  
cial housing and mid-range  
commercial housing

**Advanced**

Corporate Governance and  
Management System

**Over 7,800 billion VND**

Revenue

**Increased more than 10  
times**

Owner's Equity

## Goals for Key Business Areas

**Construction and Installation**  
Strive to become a contractor capable of undertaking EPC contracts and expanding investment cooperation in construction with international partners.

**Trading of Construction Materials**  
Expand the range of construction materials beyond conventional building materials.

**Real Estate Investment and Business**

Invest in completing the Central Garden 2 project, including both Phase 1 and Phase 2 (13ha).

Complete and hand over apartments in the Long Binh Tan social housing project, which commenced construction in 2024.

Launch at least one additional real estate project.

## Key Planned Indicators

*Unit: Billion VND*

### Revenue Targets

Sector	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Construction	1,950	2,450	3,000	4,350
Commercial Trading	1,700	1,800	2,400	2,900
Real Estate & Services	800	800	750	600
<b>Total</b>	<b>4,450</b>	<b>5,050</b>	<b>6,150</b>	<b>7,850</b>

### Gross Profit Targets

Sector	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Construction	70	100	125	155
Commercial Trading	15	20	20	25
Real Estate & Services	90	90	80	80
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>225</b>	<b>260</b>

Profit is calculated for each business activity as follows: Construction and installation: 3% of revenue, Trading: 1% of revenue, Real estate: 10% of revenue

# FUTURE DEVELOPMENT PLAN

## Future Development Plan (2025 - 2028)

### Key Financial Plan Indicators

Unit: Billion VND

Category	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
<b>Revenue</b>	<b>4,450</b>	<b>5,050</b>	<b>6,150</b>	<b>7,850</b>
<b>Expenses</b>	<b>4,240</b>	<b>4,795</b>	<b>5,880</b>	<b>7,535</b>
Other Administrative Expenses	90	100	125	155
Salary Expenses	110	125	155	195
Financial Costs	220	245	230	195
<b>Profit</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>225</b>	<b>260</b>
<b>Loans</b>	<b>2,485</b>	<b>2,775</b>	<b>2,875</b>	<b>2,810</b>
Short-term Loans	900	1,000	1,300	1,600
Long-term Loans	1,585	1,775	1,575	1,210
<b>Shareholder Equity</b>	<b>1,500</b>	<b>1,500</b>	<b>1,500</b>	<b>2,500</b>
<b>ROA (%)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>ROE (%)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

- Short-term loan interest rate: 8% per year (4-month borrowing cycle).
- Medium and long-term loan interest rate: 12% per year (3-year loan term).
- Other administrative expenses: 2% of revenue.
- Salary expenses: Approximately 2.5% of revenue.



## Investment and Real Estate Business Development

Investment Strategy for the 2024-2028 Period  
During the 2024-2028 period, the Company will primarily focus on investing in ongoing projects.

**Central Garden 2 Project:** Total area of approximately 13.5 ha, with a total investment of VND 5,926 billion, divided into two phases:  
Phase 1 (2021 - 2025): Covers 4.2 ha, with a total investment of VND 2,502 billion.  
Phase 2 (2025 - 2028): Covers 9.3 ha, with a total investment of VND 3,424 billion.

**Dong Cau Huong An Urban Area Project:**

A joint investment project with Phu Huong Co., Ltd., covering a total area of 22.4 ha, with an estimated investment value of VND 788 billion.

**Affordable Housing Investment Project in Ho Chi Minh City and Other Provinces:** Includes approximately 1,000 apartments, covering 1.5 ha, with a total investment of VND 1,170 billion.

**Other Projects** (to be implemented when conditions are favorable): Estimated total investment of VND 1,200 billion.



## 2025 Business Plan and Implementation Strategies

### Objectives:

- Achieve all business targets approved in the 2024 Annual General Meeting.
- Recover outstanding debts in construction from 2023 and earlier.
- Initiate at least two new social housing projects in 2024.
- Continue implementing the 2024 - 2028 Investment & Development Strategy, with a vision to 2040.



**FUTURE DEVELOPMENT PLAN** **Business Plan Targets for 2025**

Unit: Million VND

No.	Key Indicators	2024 Actual	2025 Plan	Growth Rate (%)
<b>I.</b>	<b>OUTPUT VALUE</b>	<b>1,272,732</b>	<b>2,350,000</b>	<b>85%</b>
1	Construction & Industrial Production	231,296	757,000	227%
2	Commercial Trading	949,697	1,021,000	8%
3	Real Estate Business	21,159	500,000	2263%
4	Other Business	70,580	72,000	2%
<b>II.</b>	<b>Revenue</b>	<b>1,168,778</b>	<b>2,200,000</b>	<b>88%</b>
1	Construction & Industrial Production	213,678	657,000	207%
2	Commercial Trading	863,361	1,021,000	18%
3	Real Estate Business	21,159	450,000	2027%
4	Other Revenue	70,580	72,000	2%
<b>III.</b>	<b>Investment Value</b>	<b>200,840</b>	<b>845,000</b>	<b>321%</b>
1	Real Estate Investment	200,840	735,000	-
2	M&A Investment	-	100,000	-
3	Machinery & Equipment Invest-	-	10,000	-
<b>IV.</b>	<b>Profit</b>	<b>11,671</b>	<b>42,500</b>	<b>264%</b>
1	Pre-Tax Profit	11,671	42,500	264%

Based on the assessment of both positive and negative factors affecting the Company's business operations in 2025, the Board of Directors submits the following specific targets to the General Meeting of Shareholders:

- Production value: VND 2,350,000 million, 85% growth compared to 2024.
- Revenue: VND 2,200,000 million, 88% growth compared to 2024.
- Development investment value: VND 4,845,000 million, 321% growth compared to 2024.
- Profit value: VND 42,500 million, 264% growth compared to 2024.
- Capital recovery value: VND 1,870 million, 89% growth compared to 2024.

# Implementation Strategies



## Construction Activities

### Bidding & Marketing

- Focus on bidding for infrastructure, transportation, and industrial projects.
- Increase bid success rate to at least 30% of total bids submitted.
- Prioritize bidding for projects with higher chances of winning.
- Actively follow up on bid proposals awaiting results.

### Project Management

- Collaborate with project management teams to develop comprehensive progress plans for all ongoing projects.
- Establish capital recovery and material supply plans to ensure timely execution.
- Work with the product development department to identify cost-effective materials and optimize material procurement.
- Propose alternative solutions (materials, structures, construction methods) to reduce costs and enhance bid competitiveness.
- Monitor and expedite payment settlements for completed projects.
- Evaluate and select capable suppliers and subcontractors.



## Industrial Production Activities

- Expand marketing and networking efforts of Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd. to secure more projects.
- Develop competitive bidding prices to meet tender requirements.
- Recover outstanding debts efficiently.
- Accelerate processing and production to meet project deadlines.
- Optimize production and construction methods to reduce costs and increase efficiency.



# FUTURE DEVELOPMENT PLAN (CONTINUED)

## »» Business Plan Targets for 2025



### Commercial Business Activities

- Focus on internal supply sources, especially for the social housing project in Đồng Nai. Additionally, approach partners in the road and infrastructure construction sector to expand market reach.
- Strengthen cement sales to contractors involved in public investment projects, as well as partners transacting with the Parent Company and subcontractors. At the same time, enhance cement marketing efforts to concrete batching plants to increase sales volume, revenue, and profitability.
- Prioritize capital recovery to ensure fast capital turnover. Conduct thorough financial assessments of customers, avoiding long-term outstanding debts or bad debts.
- Chuong Duong Trading Joint Stock Company, in collaboration with the Parent Company, will work with banks to increase credit limits and secure additional funding to expand product offerings and customer base, thereby boosting sales volume and revenue.



### Investment & Real Estate Business Activities

#### Real Estate Business Operations

- Focus on completing legal procedures to request relevant authorities to issue Certificates of Ownership for residents of the Tân Hương Tower and Chuong Duong Home social housing projects, ensuring completion within 2025. Additionally, accelerate the recovery of outstanding payments from customers who have yet to fulfill their financial obligations.
- Launch apartment sales for the Long Binh Tan Social Housing Project at the beginning of 2025.
- Expedite the leasing of vacant commercial spaces to maximize occupancy and revenue.

#### Real Estate Investment Operations

Refer to page 80

#### M&A Investment

- Organize the search, evaluation, and negotiation for M&A investments in real estate companies to enhance CDC's capabilities.



## CENTRAL GARDEN 2 URBAN AREA

- Complete payment for the signed contract, finalize compensation for phase 1, and negotiate compensation for phase 2 (expected 9.3 ha).
- Carry out legal procedures to obtain project approval.
- Develop a 1/500 detailed master plan.
- Design the overall planning layout and perspective drawings.
- Prepare the basic design, environmental impact assessment (EIA) report, fire prevention and fighting (FPF) report, and apply for construction permits for phase 1.

## TAN HUONG TOWER

- Work with State agencies on the investment policy for the school, reaching a consensus on whether to invest in a secondary school or a preschool.
- Coordinate with State management authorities to determine financial obligations for the apartment land, complete land use fee payment procedures, and proceed with issuing ownership certificates (Pink Books) for residents.

## DONG CAU HUONG AN RESIDENTIAL AREA

- Closely monitor ongoing tasks and reassess the project's effectiveness for reporting to the Board of Directors for decision-making.
- Once the 1/500 detailed master plan is approved, proceed with compensation and site clearance.
- Carry out legal procedures to obtain construction permits and implement the necessary subsequent steps.

## CHUONG DUONG HOME SOCIAL HOUSING

- Seek investment partners for the construction of a commercial center: consider adjusting the planning to lower floors (2-3 floors) and transferring to another company for investment.
- For the school and 1,600 m<sup>2</sup> of land in phase 2: work with the People's Committee of Thu Duc City to obtain approval for the preschool investment.
- Finalize project settlement and complete the handover of infrastructure to the State management authorities.
- Carry out procedures to apply for ownership certificates for residents of the project.
- Recover the remaining capital from customers who have not yet made payments

## LONG BINH TAN SOCIAL HOUSING

- Design and develop a construction plan for mass piling.
- Apply for a construction permit.
- Implement the construction of mass piles and the basement of the project.
- Seek banks offering preferential interest rates for project financing.
- Strictly manage human resources, cash flow, and project activities to ensure timely execution and high efficiency.
- Publish project information on the Department of Construction's website.

## SOCIAL HOUSING IN DA NANG & DONG NAI

- Monitor information from local authorities and register for project participation.



## FUTURE DEVELOPMENT PLAN (CONTINUED)



### Other Activities

#### Human Resources and Administrative Operations

##### a. Administrative, IT, and Legal Operations

- Continue digitizing management and operational activities, as well as departmental workflows, through the FastCons Management Software. Digitize all legal documents for storage, creating a centralized data repository that allows easy access from anywhere.
- Implement corporate culture initiatives to foster a modern, professional, and civilized office environment.
- Minimize paper usage in company management and operations to the lowest possible level.
- Ensure professional and effective legal compliance in all corporate legal affairs.

##### b. Human Resource Operations

- » Develop and implement a centralized Human Resource Management Process for the entire system.
- » Continue formulating and executing training and recruitment plans to meet business operation demands.
- » Review and restructure the workforce at both the Parent Company and Subsidiaries.
- » Maintain performance evaluation for all job positions.
- » Organize training programs: Nominate engineers to attend refresher courses to obtain professional practice certificates in the construction sector.
- » Conduct bi-monthly presentations on professional and technical topics for company departments and divisions.

## Financial and Accounting Operations

### a. Financial Operations:

- » Develop a strategy to expand credit limits and mobilize loan capital to ensure sufficient financial resources for business operations.
- » Assess current financial indicators and compare them with industry benchmarks. Establish a risk management and early warning system.
- » Conduct reviews and evaluations of costs and business efficiency across different operational sectors.
- » Implement the Company's charter capital increase plan in 2024.

### b. Accounting Operations:

- Implement the accounting software uniformly and comprehensively across the entire system.
- Restructure the operations of the Finance and Accounting Department, reallocating tasks to align with individual employee roles.
- Monitor and expedite the collection of receivables and capital recovery on a weekly and monthly basis.
- Conduct periodic quarterly analysis of profitability and efficiency at ongoing construction projects, while reviewing and assessing the performance of completed projects.
- Reevaluate the operational efficiency of subsidiaries, considering revenue, expenses, actual receipts, and disbursements.

### c. Internal Audit & Compliance

- Continue developing an audit plan for the entire system, covering the Parent Company, Executive Boards, and Subsidiaries.
- Conduct inspections, audits, and prepare evaluation reports as per the planned schedule or upon request.
- Continue strengthening the organizational structure and enhancing the effectiveness of internal audit operations.

## EXPLANATION OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS ON AUDIT OPINIONS:

None.

# REPORT ON THE COMPANY'S ASSESSMENT OF ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITIES

## Employee Welfare Assessment

Chuong Duong Corporation operates primarily in the construction industry—an inherently demanding sector that directly affects employee health. Workers are frequently exposed to dust, industrial waste from welding and cutting processes, and emissions from machinery, presenting significant challenges in occupational health and safety.

With a deep understanding of these risks, the Company places a strong emphasis on employee health and safety. Regular health check-ups are conducted to promptly detect and prevent work-related health issues.

Additionally, the Company actively supports workforce development by facilitating employee participation in training programs to enhance skills and technical proficiency. A transparent, competitive, and fair salary and benefits policy is implemented, reflecting each employee's contributions while ensuring full compliance with legal labor regulations, including social security contributions. This commitment not only fosters individual career growth but also strengthens the Company's long-term sustainability.





## Environmental Indicators Assessment

Environmental protection is not only an individual responsibility but also a fundamental commitment of the Company in all business activities. The Company consistently prioritizes the search for and utilization of environmentally friendly raw materials, selecting construction materials with minimal environmental impact and integrating energy-saving, low-emission technology. Beyond material selection and construction equipment, the Company emphasizes maintaining a clean and safe working environment for employees. Prior to initiating any project, training sessions and meetings are held to educate employees on environmental awareness, ensuring that the surroundings remain clean and safe. Moreover, through awareness programs, the Company actively promotes environmental benefits and encourages practical actions such as turning off electrical devices when not in use, reducing waste, and conserving resources. These efforts not only alleviate environmental pressure but also foster a healthier and more sustainable living environment for both the Company and the surrounding community.



## Assessment of the Company's Responsibility to the Local Community

During its operations, Chuong Duong Corporation not only prioritizes profit generation but also places great emphasis on community engagement and social activities. This is not only a responsibility towards the community but also a means to contribute to the long-term and sustainable development of both the Company and society as a whole.

The Company consistently allocates a portion of its profits to charitable activities, social welfare programs, and support for disadvantaged individuals within the communities where it operates. These efforts not only improve the quality of life for those in need but also help foster a civilized, united, and progressively stronger community.

Chuong Duong Corporation views community activities not only as an obligation but also as an essential part of building and maintaining a positive and sustainable business environment.





## **BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S PERFORMANCE**

Board of Directors' Assessment of the Company's Operations

Board of Directors' Assessment of the Performance of the Board  
of General Directors

Plans and Directions of the Board of Directors





# BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S OPERATIONS



## General Assessment

The business performance in 2024 did not meet the planned targets. Several aspects of operations remain weak, with ineffective performance in construction bidding. The success rate in construction bidding for 2024 was very low, and some construction projects experienced delays, leading to increased management costs. The finalization and capital recovery processes have not met the expected targets. However, the real estate investment sector showed significant positive developments in 2024, especially in the participation in bidding for social housing projects. The Company successfully won the bid for the investment in a social housing project on a 1.4-hectare land plot in Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai.

The Company's leadership has made significant efforts and implemented various solutions to overcome challenges, achieving encouraging business results in 2024. The results achieved are as follows:

- Production value: VND 1,272,732 million, reaching 62% of the plan.
- Revenue value: VND 1,168,778 million, reaching 63% of the plan.
- Investment value: VND 200,840 million, reaching 50% of the plan.
- Profit value: VND 11,671 million, reaching 25% of the plan.
- Capital recovery value: VND 987,114 million, reaching 48% of the plan.



## Key Business Performance Evaluations

- » Construction & Installation Sector: Increased focus on bidding and marketing, though effectiveness remains low. Project and construction management has been strengthened, improving onsite decision-making efficiency and project execution speed. Capital recovery remains slow.
- » Real Estate Investment & Business: Significant progress made, particularly in apartment ownership certification for Chuong Duong Home Social Housing Project, with documentation submitted for approval.
- » Finance & Accounting: Effective cash flow management, credit balance restructuring, and interest rate reduction ensured adequate funding for business operations. Outstanding receivables remain high, with insufficient focus on customer debt recovery.
- » Human Resources & Organizational Structure: Clear role definitions and structured job descriptions have been established for all departments. Monthly KPI-based performance evaluations were introduced, but overall efficiency and quality have yet to meet expectations. Labor productivity remains low.

## Identified Challenges



Bidding efficiency remains below expectations, with a low bid success rate.



Bidding efficiency remains below expectations, with a low bid success rate.



Real estate business operations delayed, particularly in legal documentation for apartment ownership at Tan Huong Tower and Chuong Duong Home Social Housing Project due to prolonged administrative procedures.



Investment activities align with the Company's 2024–2028 strategy, focusing on social housing project tenders with high success potential.



## Environmental Initiatives

The construction industry inherently generates significant dust, industrial waste from welding and cutting, as well as emissions from machinery and related equipment. Therefore, the Company places great emphasis on maintaining cleanliness at construction sites and minimizing environmental impact.

The Company has developed plans to utilize environmentally friendly equipment and manage the use of tools and machinery more efficiently to reduce negative effects. Additionally, Chuong Duong Corp. actively promotes awareness and educates its workforce on the importance of protecting the surrounding environment.







CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

TP. HCM, ngày 15 tháng 4 năm 2024



## BOARD OF DIRECTORS' EVALUATION OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors (BGD) has fully complied with legal regulations in business management. The BGD and executive management have fulfilled their assigned roles and responsibilities in accordance with the Company Charter and resolutions of the General Meeting of Shareholders. The BGD has effectively implemented State policies, ensuring compliance with periodic financial reporting and corporate governance disclosure requirements, in line with Circular No. 96/2020/TT-BTC (November 16, 2020) on securities market information disclosure.

The Board of Directors highly appreciates the proactive, adaptive, and innovative efforts of the BGD and all employees, who have successfully executed business activities while maintaining effective internal governance, aligning with the Company's strategic objectives.

# PLANS AND DIRECTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR 2025

## General Objectives

- » Direct the Executive Board to achieve the 2024 business plan targets, including an output value of VND 2,350 billion, revenue of VND 2,200 billion, and post-tax profit of VND 42.5 billion.
- » Maintain and expand the Company's core business strengths, including real estate investment, construction contracting, and industrial production. Expand into infrastructure construction, stone mining, and commercial trading of construction materials.
- » Participate in bidding for at least two social housing projects in Ho Chi Minh City and Da Nang and commence construction of at least one social housing project in 2025.
- » Continue investing in information technology to digitalize management and operations.

## General Strategies

- » The Board of Directors will guide management in setting business targets for 2025, emphasizing construction contracting, real estate investment, and mid-range housing development. Expand commercial and construction material trading to serve the Southern market, while enhancing infrastructure and transportation projects.
- » Review and amend internal governance regulations to align with the Company's business operations.
- » Effectively implement key tasks outlined in strategic investment plans leading up to 2030.

## PLANS AND DIRECTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR 2025



### Investment, Real Estate Business, and M&A

- » Direct investment activities to exceed VND 845 billion in 2025.
- » Accelerate the legal documentation process for Tan Huong Tower and Chuong Duong Home, including exploring investment partnerships for school land, commercial centers, and a 1,600 m<sup>2</sup> land parcel.
- » Invest in at least one social housing project among those currently under bidding.
- » Complete the 1/500 zoning approval for Central Garden 2 in Hoc Mon District.
- » Maximize asset utilization at Chuong Duong Home, Tan Huong Tower, and the Company's office building at 328 Vo Van Kiet, District 1. Finalize property ownership procedures for the 328 Vo Van Kiet office.
- » Execute at least one M&A transaction with a high-potential company.



### Civil and Industrial Construction

- » Strengthen bidding and construction execution at the parent company to achieve revenue over VND 657 billion.
- » Ensure on-time delivery of ongoing projects from 2024, such as Xuan Thao, Long Binh Tan, the Wood Pellet Processing Plant joint venture, and Long Son Phase 2.
- » Complete settlement procedures for projects already handed over to investors.
- » Enhance training programs for employees in bidding and project management.
- » Adopt project management software to improve bidding and project oversight.





## Commercial Trading & Construction Materials

- » Focus business operations in Southern Vietnam.
- » Engage with financially stable partners and limit transactions with branches and companies in the Northern region.
- » Expand product offerings to include cement, stone, and sand (including sand for land leveling).
- » Achieve revenue of over VND 1.021 trillion, accelerate capital turnover, and minimize risks in trade operations.



## Other Key Areas

- Strengthen management oversight, reward high-performing teams and individuals, and replace underperforming staff.
- Ensure strict compliance with shareholders' resolutions and Board decisions.
- Ensure all Company operations comply with relevant legal regulations.
- Internal audit team to conduct periodic and ad-hoc inspections to monitor costs and revenue management across investment and construction projects.
- Restructure and develop human resources to meet growth demands, reorganizing the management framework across the parent company and subsidiaries.



# PLANS AND DIRECTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR 2025

## Specific Management and Governance Plans

### Human Resource Management

- » Define functional roles aligned with organizational structure at each stage of Company growth.
- » Continuously screen and train employees to match job requirements and skills.
- » Attract and recruit young, ambitious, and skilled professionals to strengthen and replace the current workforce.
- » Develop and rotate key personnel to prepare for leadership roles.
- » Centralize HR management for the parent company and subsidiaries. Enhance KPI-based performance evaluations.

### Investment and Real Estate Business

- » Enhance the real estate investment and business management team, ensuring professionalism and agility. Improve project planning and management expertise.
- » Focus on investment opportunities in Southern Vietnam, including Ho Chi Minh City, Dong Nai, Binh Duong, Binh Phuoc, and Ba Ria - Vung Tau, as well as Western Vietnam (Can Tho, An Giang, Kien Giang) and Central Vietnam (Da Nang, Quang Nam, Nha Trang - Khanh Hoa).
- » Evaluate projects in other provinces on a case-by-case basis.

- » Establish strong partnerships with industry-relevant entities.
- » Strengthen relations with provincial authorities to accelerate investment approvals.
- » Secure funding for project execution in alignment with Shareholders' General Meeting decisions.
- » Establish special-purpose project companies to streamline real estate investments and project management.

### Financial and Accounting Management

- » Implement a roadmap to increase equity capital to VND 1 trillion by 2025 to support business operations and investment.
- » Optimize loan management and financial oversight, ensuring effective cost control and debt recovery.
- » Strengthen overdue debt collection efforts through stricter enforcement measures.

## **Construction & Technical Management**

### **Bidding & Marketing**

- » Participate in both domestic and international tenders.
- » Expand operations nationwide, prioritizing Southern Vietnam.
- » Bid for projects from both state-owned and private enterprises.
- » Focus on high-value contracts exceeding VND 100 billion.
- » Forge strategic partnerships with subcontractors committed to long-term collaboration.
- » Target bidding in civil, industrial, infrastructure, and transportation construction.

### **Construction Execution & Project Management**

- » Modernize construction project management for greater efficiency.
- » Separate bidding, project awarding, and development management in line with corporate strategy.
- » Build a highly skilled project execution team.
- » Select high-quality, capable subcontractors and avoid material outsourcing risks.
- » Ensure timely investor payments and streamlined documentation processes.

## **Material & Equipment Management**

- » Centralize resource management across the Company and subsidiaries.
- » The parent company will oversee and allocate construction equipment and materials.
- » Construction materials will be sourced and monitored by Chuong Duong Trading Company and Project Management Boards to ensure quality and efficiency.

### **Risk Management**

- » Strictly avoid bad debts, project over-advancements, and unresolved financial claims.
- » Regularly reconcile financial records and ensure timely capital recovery.
- » Monitor and control costs rigorously, identifying causes of budget variances.
- » Conduct frequent inspections and address issues promptly to protect Company interests.



## **CORPORATE GOVERNANCE**

Board of Directors

Audit Committee

Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, the Board of General Directors, and the Audit Committee







## BOARD OF DIRECTORS



### Composition and Structure of the Board of Directors

As of December 31, 2024

No.	Member	Position	Number of Shares Owned	Ownership Percentage (%)
1	Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board	0	0
2	Mr. Van Minh Hoang	Board Member & CEO	569,072	2.59%
3	Mr. Nguyen Hoai Nam	Board Member & Chairman of the Audit Committee	4	0.000018%
4	Mr. Dao Van Son	Board Member & Audit Committee Member	0	0
5	Mr. Tran Mai Cuong	Board Member	Representative of 5,226,687 shares	0

### Board of Directors' Profiles

See Section 2 (Page 37) – Organization and Human Resources

### Changes in Board Membership During the Year

No.	Member	Position	Appointment Date	Dismissal Date
1	Mr. Nguyen Chi Tung	Board Member		15/04/2024
2	Mr. Dao Van Son	Board Member	15/04/2024	

### Committees under the Board of Directors

Audit Committee



## Activities of the Board of Directors

- Directing the completion of documents and procedures for organizing the General Meeting of Shareholders (GMS) to collect written opinions on the dismissal and additional election of Board members.
  - The Board of Directors continuously supervises business operations, promptly addresses arising issues within its authority to facilitate the decision-making process of the Board of General Directors, ensuring the highest efficiency and effectiveness.
  - Supervising and directing the preparation of financial reports on a quarterly, semi-annual, and annual basis for 2024; developing and implementing monitoring of the business plan execution on a periodic basis, including quarterly, semi-annual, and annual reviews for 2024; conducting regular quarterly meetings to assess the previous quarter's business performance and plan for the upcoming quarter's operations.
  - Directing and overseeing the Company's Audit Committee and Internal Audit Department in conducting financial inspections, monitoring business operations to ensure compliance with regulations, policies, and procedures, as well as mitigating business risks. These measures are implemented periodically and on an ad-hoc basis, as approved by the Board of Directors for both the Parent Company and its Subsidiaries.
- 
- Oriented the organization, management, and operation of business activities to strive towards achieving the set targets for 2024.
  - Completed the documentation for the Company's charter capital increase in accordance with the Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders and submitted it to the State Securities Commission for review and approval as per regulations

### Number of Board of Directors Meetings

The Board of Directors held 04 regular meetings and 45 meetings in the form of collecting opinions from Board members.

No.	Board Member	Position	Number of BOD Meetings Attended	Attendance Rate	Reason for Absence
1	Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	04	100%	-
2	Mr. Van Minh Hoang	Board Member cum General Director	04	100%	-
3	Mr. Nguyen Hoai Nam	Board Member cum Chairman of the Audit Committee	04	100%	-
4	Mr. Dao Van Son	Board Member cum Audit Committee Member	03	100%	Appointed on 15/04/2024
5	Mr. Tran Mai Cuong	Board Member	04	100%	-

**BOARD OF DIRECTORS****Board of Directors' Resolutions/Decisions in 2024**

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
1	06/NQ-HDQT	08/01/2024	Approval for Civil Engineering Construction No. 525 JSC to bid for the Social Housing Apartment No. 3, Zone B - Nam Cau Cam Le Residential Area, Da Nang City
2	05/QD-HDQT	10/01/2024	Approval of a joint venture for bidding on the Social Housing Apartment No. 3, Zone B - Nam Cau Cam Le Residential Area, Da Nang City
3	08/QD-HDQT	12/01/2024	Establishment of the Internal Audit Committee
4	09/QD-HDQT	12/01/2024	Establishment of the Capital Increase Task Force for 2024
5	11/NQ-HDQT	16/01/2024	Dismissal and appointment of the Chairman of Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.
6	12/QD-HDQT	16/01/2024	Dismissal of the Chairman of Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.
7	13/QD-HDQT	16/01/2024	Appointment of the Chairman of Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd.
8	15/QD-HDQT	30/01/2024	Approval of individual bonuses for outstanding business performance in 2023
9	18/NQ-HDQT	01/02/2024	Convening the 2024 Annual General Meeting of Shareholders (AGM)
10	18/NQ-HDQT	02/02/2024	Appointment of the Deputy General Director of Chuong Duong Corporation
11	21/QD-HDQT	02/02/2024	Appointment of the Deputy General Director of Chuong Duong Corporation
12	22/NQ-HDQT	06/02/2024	Summary of 2023 business results and 2024 business plan
13	30/NQ-HDQT	19/02/2024	Adjustment of the 2024 AGM agenda
14	34/NQ-HDQT	07/03/2024	Restoration of business operations of Chuong Duong E&C Co., Ltd.
15	35/QD-HDQT	07/03/2024	Appointment of the General Director of Chuong Duong E&C Co., Ltd.
16	47/NQ-HDQT	07/03/2024	2024 AGM Documents

No.	Resolution/Decision No.	Date	Content
17	50/NQ-HDQT	14/03/2024	Establishment of Chuong Duong Homeland JSC
18	51/QD-HDQT	14/03/2024	Establishment of Chuong Duong Homeland JSC
19	52/QD-HDQT	14/03/2024	Appointment of capital representatives in Chuong Duong Homeland JSC
20	53/QD-HDQT	14/03/2024	Regulation on the appointment of capital representatives in Chuong Duong Homeland JSC
21	55/NQ-HDQT	25/03/2024	Approval of the organization of the AGM and personnel plan for Chuong Duong Trading JSC
22	56/QD-HDQT	25/03/2024	Regulation on the appointment of capital representatives in Chuong Duong Homeland JSC
23	57/QD-HDQT	25/03/2024	Regulation on the appointment of capital representatives in Chuong Duong Homeland JSC
24	58/NQ-HDQT	26/03/2024	Postponement of the 2024 AGM
25	66/NQ-HDQT	29/03/2024	Proposal to the AGM for the dismissal and additional election of Board Members
26	72/NQ-HDQT	11/04/2024	Execution of contracts and transactions with subsidiaries
27	73/NQ-HDQT	12/04/2024	2024 Q2 Board Meeting
28	75/NQ-HDQT	16/04/2024	Appointment and dismissal of management at Serland
29	76/NQ-HDQT	16/04/2024	Appointment and dismissal of management at Serland
30	77/QD-HDQT	16/04/2024	Appointment and dismissal of management at Serland
31	78/QD-HDQT	16/04/2024	Appointment and dismissal of management at Serland
32	83/NQ-HDQT	—	Dismissal and appointment of Audit Committee members
33	84/NQ-HDQT	09/05/2024	Credit limit approval and mortgage of assets as loan security for Chuong Duong Steel Structure Co., Ltd. at VietinBank Branch 1
34	88/NQ-HDQT	15/05/2024	Decision not to invest in increasing the charter capital of Civil Engineering Construction No. 525 JSC





## Board of Directors' Resolutions/Decisions in 2024

No.	Resolution/Decision No.	Date	Content
35	93/NQ-HDQT	30/05/2024	Selection of RSM Vietnam as the 2024 financial audit firm
36	95/NQ-HDQT	30/05/2024	Dismissal and appointment of company management positions (General Director/Department Head)
37	96/QD-HDQT	30/05/2024	Dismissal of the Human Resources & Admin Manager
38	97/QD-HDQT	30/05/2024	Dismissal of the Project Management Manager
39	98/QD-HDQT	30/05/2024	Appointment of the Project Management Manager
40	99/QD-HDQT	30/05/2024	Appointment of the Investment Manager
41	100/QD-HDQT	30/05/2024	Appointment of the Human Resources & Admin Manager
42	101/QD-HDQT	30/05/2024	Appointment of the Corporate Governance Officer and Board Secretary
43	103/NQ-HDQT	31/05/2024	Approval of credit limit at Vietcombank - East Dong Nai Branch
44	106/NQ-HDQT	10/06/2024	Fundraising from individuals for the Dong Nai project and compensation for land transfer at Central Garden 2, Phase 2
45	110/NQ-HDQT	12/06/2024	Appointment of the Manager/Head of Bidding Planning
46	111/QD-HDQT	12/06/2024	Appointment of the Manager/Head of Bidding Planning
47	112/NQ-HDQT	20/06/2024	Approval of the Board of Directors' resolution on the detailed plan for public offering to existing shareholders
48	113/NQ-HDQT	20/06/2024	Approval of the Board of Directors' resolution on the list of documents submitted to the Vietnam State Securities Commission
49	114/NQ-HDQT	20/06/2024	Commitment to fulfilling obligations as an issuing entity
50	115/NQ-HDQT	20/06/2024	Public offering registration document
51	118/NQ-HDQT	19/06/2024	Organization of the AGM regarding the dismissal and appointment of Board members of Homeland JSC
52	121/NQ-HDQT	18/07/2024	Resolution on approving feasibility report and plan for the bidding package of the Social Housing project in Long Binh Tan, Dong Nai
53	122/QD-HDQT	18/07/2024	Appointment of the Head of Product Development at CDC
54	127/QD-HDQT	06/08/2024	Board decision on approving the joint venture bid for the Social Housing project in Phuoc Tan Ward, Dong Nai (CHC1, CHC2)

No.	Resolution/Decision No.	Date	Content
55	133/QD-HDQT	24/09/2024	Issuance of CDC's Information Disclosure Regulations
56	134A/NQ-HDQT	25/09/2024	Resolution approving credit limit at BIDV Dong Nai
57	134/QD-HDQT	26/09/2024	Appointment of a Deputy General Director of CDC
58	137/NQ-HDQT	02/10/2024	Resolution on amending the capital increase dossier as per the request of the Vietnam State Securities Commission
59	142A/NQ-HDQT	18/10/2024	Credit guarantee resolution for 525 at BIDV Hai Van
60	144/NQ-HDQT	18/10/2024	Resolution extending bond maturity and adjusting the bond maturity date to 26/11/2026
61	148/QD-HDQT	23/10/2024	Board decision approving a joint venture bid (CDC-ASIA-Nam Thinh) for the Social Housing project in the resettlement area of Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai
62	151/NQ-HDQT	23/10/2024	Resolution on amending and revising Resolution 112, dated 26/06/2024, version 2
63	152/NQ-HDQT	23/10/2024	Resolution on amending and revising Resolution 113, dated 20/06/2024, and approving the public offering document
64	153/NQ-HDQT	23/10/2024	Clarification document and additional information for the public offering registration
65	154/NQ-HDQT	23/10/2024	Public offering registration document
66	157/NQ-HDQT	04/11/2024	Resolution approving modifications to Resolution 106/NQ-HDQT, dated 10/06/2024
67	159/NQ-CSHTP	15/11/2024	Resolution on bond extension to 26/11/2026
68	160/NQ-HDQT	14/11/2024	Board resolution on pledging land use rights (Lot 310 and 541) at CD Home - Thu Duc to BIDV Dong Nai
69	163/NQ-HDQT	21/11/2024	Resolution approving the resignation of Dao Cong Van as Director of KCT and appointing Duc as interim replacement
70	164/QD-HDQT	21/11/2024	Decision approving the resignation of Dao Cong Van as Director of KCT and appointing Duc as interim replacement
71	167/QD-HDQT	11/12/2024	Decision approving a joint venture bid for the Social Housing project in Da Nang
72	170/NQ-HDQT	17/12/2024	Resolution approving financial investment
73	172/NQ-HDQT	24/12/2024	Q4-2024 Board Meeting resolution
74	175/NQ-HDQT	26/12/2024	Resolution approving the change of independent audit firm

## Shareholder Relations and Information Disclosure

- » Ensured compliance with shareholder relations regulations and disclosure requirements for a publicly listed company.
- » Protected shareholder rights in accordance with the Company Charter and Vietnamese corporate laws.

## Activities of the Committees under the Board of Directors

The Internal Audit Department of Chuong Duong Corporation was established by the Board of Directors and has conducted periodic and ad-hoc financial inspections at the Parent Company and its Subsidiaries. It also monitors and supervises compliance with regulations, policies, and implementation procedures from the Parent Company to its Subsidiaries. Additionally, it participates in evaluating the quality and effectiveness of the work performed by departments, divisions, and units on a monthly and quarterly basis.

## Board Members with Corporate Governance Training Certification

No.	Training Course	Attendee
1	Training on Legal Updates for Information Disclosure, Shareholder Meetings, Corporate Law, and Securities Law	Mr. Doan Thanh Tung - Company Secretary





## AUDIT COMMITTEE



### Members and Structure of the Audit Committee

As of December 31, 2024

No.	Audit Committee Member	Position	Number of Shares Owned	Percentage (%)
1	Nguyen Hoai Nam	Chairman of the Audit Committee and Independent Board Member	4 shares	0.000018%
2	Dao Van Son	Audit Committee Member and Board Member	-	-



### List of Changes in Audit Committee Members During the Year

No.	Audit Committee Member	Position	Appointment Date	Dismissal Date
1	Nguyen Chi Tung	Audit Committee Member and Board Member		15/04/2024
2	Dao Van Son	Audit Committee Member and Board Member	15/04/2024	



### Activities of the Audit Committee

#### Supervisory Activities of the Audit Committee Over the Board of Directors, Executive Board, and Shareholders

The Audit Committee supervises the implementation of the Executive Board's duties in accordance with regulations, operational guidelines, and legal provisions. It ensures that the Company's activities comply with the law and adhere to the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors. Audit Committee members also participate in Board of Directors meetings and business planning meetings of the Board of General Directors when required. Additionally, the Audit Committee develops and implements thematic oversight plans, including:

- » Monitoring and evaluating the activities of the Board of Directors and the Board of General Directors, ensuring compliance with legal regulations, the execution of resolutions from the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, as well as adherence to quarterly financial and business plans.
- » Recommending the selection of an independent audit firm and conducting semi-annual and annual financial report assessments to evaluate the accuracy of financial data and assess the impact of material financial issues on financial statements.
- » Since its establishment, the Audit Committee has held four meetings to review and approve reports on inspection and supervision of the Company's business operations in 2024.

## Coordination of Activities Between the Audit Committee and the Board of Directors, the Board of General Directors, and Other Management Personnel

- During its operations, the Audit Committee consistently receives support from the Board of Directors, the Board of General Directors, and various departments and units within the company. The Board of Directors has promptly and fully provided Resolutions and Decisions to the Audit Committee. All units comply with and timely provide the information and documents as requested by the Audit Committee.
- The Audit Committee closely supervises financial activities and monitors the business operations of subsidiary units and affiliated companies.

### Other Activities of the Audit Committee

- Supervising construction activities in the field of assembly and construction contracting and real estate business of the Company;
- Participating in the corporate legal sector to ensure that economic contracts and business operations comply with the law.

## >> Number of Audit Committee Meetings

Audit Committee Member	Position	Number of Meetings Attended	Attendance Rate (%)	Reason for Absence
Nguyen Hoai Nam	Chairman of the Audit Committee	04	100%	
Dao Van Son	Audit Committee Member	03	100%	Appointed on 15/04/2024

## >> Meeting Contents and Outcomes

In 2024, the Audit Committee held four meetings with full participation from all members. The attending members discussed and unanimously approved 100% of the resolutions in the meetings. The specific matters addressed were as follows:

- » Approval of the Audit Committee's work plan
- » Approval of internal audit-related matters
- » Approval of the internal audit process, working mechanism of the Audit Committee, and the Internal Audit Department
- » Approval of Q1, Q2, mid-year, and Q3 2023 financial statements and the internal audit plan for 2025

## TRANSACTIONS, REMUNERATION, AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF GENERAL DIRECTORS, AND AUDIT COMMITTEE

### » Salaries, Bonuses, Compensation, and Benefits

(Unit: VND)

No.	Name	Position	Salary, Bonus, and Income
1	Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the BOD	1,445,000,000
2	Van Minh Hoang	BOD Member & CEO	1,256,086,000
3	Tran Mai Cuong	BOD Member	120,000,000
4	Nguyen Hoai Nam	Independent BOD Member	551,143,000
5	Dao Van Son	BOD Member	55,000,000
6	Pham Si Nhu Nhien	Deputy CEO	648,913,000
7	Mai Xuan Chiem	Deputy CEO	632,000,000
8	Le Anh Trung	Deputy CEO	200,000,000
9	Vo Van Giap	Chief Accountant	636,865,000





## Internal Share Transactions

No.	Transaction Executor	Relationship with Insider	Shares Owned at Beginning of Period		Shares Owned at End of Period		Reason for Increase/Decrease
			Number of Shares	Percentage (%)	Number of Shares	Percentage (%)	
1	Nguyen Hoang	Father of the Chairman of the BOD	368.00	1,67	2.000	0,009	Sold
2	Dao Thi Minh Hien	Mother of the Chairman of the BOD	121.100	0,55	0	0	Sold
3	Do Thi Minh Thu	Sister-in-law of the Chairman of the BOD	37.700	0,17	0	0	Sold
4	Doan Thanh Tung	Insider	53.733	0,24	33.733	0,15	Sold



## Assessment of Compliance with Corporate Governance Regulations

The Chuong Duong Corporation consistently ensures compliance with legal regulations, the Company's Charter, and internal policies in the management and operations of the Executive Board. This adherence facilitates smooth company operations and helps achieve planned business objectives. In recent years, Chuong Duong's management structure has been streamlined to better align with the current economic landscape, ensuring more flexible and efficient company operations. Additionally, the Company supports members of the Board of Directors, the Audit Committee, and the Board of General Directors in attending training programs, refresher courses, and governance seminars as required by the State Securities Commission. This enables them to adopt more effective corporate governance approaches, contributing to the continuous improvement of the management system. Furthermore, the Company is committed to full, accurate, and timely disclosure of information, including Resolutions, Decisions, Financial Reports, Annual Reports, and Shareholders' Meeting documents, in accordance with legal regulations and the Company's Charter.





## TRANSACTIONS, COMPENSATION, AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS, EXECUTIVE BOARD, AND AUDIT COMMITTEE



### Contracts or Transactions with Insiders

No.	Name of organization/ individual	Relationship with the Company	No.* date of issue, place of issue	Address	Time of transactions with the Company
1	Civil Engineering Construction Joint Stock Company No.525	Affiliated Company	0400413354, 20/05/2024, the Department of Planning and Investment of Da Nang	673 Truong Chinh Street, Hoa Phat Ward, Cam Le District, Da Nang City	2024
2	Chuong Duong - Serland Housing Management Co., Ltd	Subsidiary	0316733606, 10/05/2024, the Department of Planning and Investment of HCMC	3rd Floor (Podium), Block B, 328-330 Vo Van Kiet, Co Giang Ward, District 1, HCMC	2024
3	Chuong Duong Steel Structures Co., Ltd	Subsidiary	0313948258, 05/02/2024, the Department of Planning and Investment of HCMC	328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, HCMC	2024
4	Chuong Duong Trading Joint Stock Company	Affiliated Company	0304807042, 05/03/2024, the Department of Planning and Investment of HCMC	9th Floor, Central Garden Office Building, 328 Vo Van Kiet, Co Giang Ward, District 1, HCMC	2024

**Resolution No. or Decision No.  
approved by General Meeting of  
Shareholders/ Board of Direc-  
tors**

**Content, quantity, total value of transaction**

72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC revenue from goods sales/services provided: VND 480,883,045</li> <li>» CDC revenue from goods sales and services: VND 943,815,577</li> <li>» CDC received remaining dividends for 2023: VND 1,001,161,800</li> <li>» CDC advanced payment on behalf: VND 30,000,000</li> <li>» CDC receivables from goods sales/services provided: VND 2,204,792</li> <li>» CDC payables for purchased goods and construction work volume: VND 4,645,135,747</li> <li>» CDC other payables: VND 1,031,161,800</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC revenue from goods sales/services provided: VND 6,306,112,869</li> <li>» CDC revenue from goods sales/services provided: VND 6,939,205,010</li> <li>» CDC advanced payment on behalf: VND 258,800,970</li> <li>» CDC payables to entities for purchased goods/services: VND 610,921,821</li> <li>» CDC other payables: VND 7,000,000,000</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC revenue from goods sales/services provided: VND 1,099,763,086</li> <li>» CDC expenses for purchasing goods/services: VND 441,118,121</li> <li>» CDC advanced payment on behalf: VND 125,000,000</li> <li>» CDC receivables from goods sales/services provided: VND 2,006,041,015</li> <li>» CDC payables for purchased goods and construction work volume: VND 1,896,486,280</li> <li>» CDC other receivables: VND 125,000,000</li> <li>» CDC other payables: VND 477,404,824</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC revenue from goods sales/services provided: VND 1,046,044</li> <li>» CDC expenses for purchasing goods/services: VND 7,500,637,046</li> <li>» CDC advanced payment on behalf: VND 90,000,000</li> <li>» CDC recorded loan interest income: VND 1,629,138,835</li> <li>» CDC payables for purchased goods and construction work volume: VND 11,274,470,289</li> <li>» CDC other receivables: VND 2,038,591,226</li> </ul>

## TRANSACTIONS, COMPENSATION, AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS, EXECUTIVE BOARD, AND AUDIT COMMITTEE

### Contracts or Transactions with Insiders

No.	Name of organization/ individual	Relationship with the Company	No.* date of issue, place of issue	Address	Time of transactions with the Company
5	Chuong Duong Homeland Joint Stock Company	Subsidiary	3603953569, 06/09/2024, the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province	C5, Quang Vinh Residential Area, Quarter 3, Quang Vinh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province	2024
6	Chuong Duong E&C Co., Ltd	Subsidiary	0317362640, 30/06/2022, the Department of Planning and Investment of HCMC	3rd Floor (Podium), Block B, 328-330 Vo Van Kiet, Co Giang Ward, District 1, HCMC	2024
7	Construction Corporation No.1 - JSC	Major Shareholder	0301429113	111A Pasteur, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam	2024

### Transactions Between Company Insiders, Related Parties, and Subsidiaries/Controlled Companies

No.	Transaction Executor	Relationship with Insider	Position at the Listed Company	ID/Passport No., Issuance Date, Issuing Authority	Address
1	Mr. Dao Van Son	Insider	Member of the Board of Directors	40077013350, issued on 09/08/2021, Department of Administrative Management of Social Order	7B, Street 11, Tang Nhon Phu B, Thu Duc City, Ho Chi Minh City

Resolution No. or Decision No. approved by General Meeting of Shareholders/ Board of Direc- tors	Content, quantity, total value of transaction
72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC revenue from goods sales/services provided: VND 52,058,949,855</li> <li>» CDC expenses for purchasing goods/services: VND 3,405,859,522</li> <li>» CDC advanced payment on behalf: VND 1,252,729,541</li> <li>» CDC received deposit for project execution guarantee (Long Binh Tan project): VND 13,435,335,000</li> <li>» CDC receivables from goods sales/services provided: VND 56,223,665,843</li> <li>» CDC other receivables: VND 646,688,202</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>» CDC expenses for purchasing goods/services: VND 21,490,298,670</li> <li>» CDC expenses for purchasing goods/services: VND 26,462,193,742</li> <li>» CDC advanced payment on behalf: VND 265,000,000</li> <li>» CDC prepayment for work volume: VND 14,434,155,214</li> <li>» CDC payables for purchased goods and construction work volume: VND 358,805,290</li> <li>» CDC other receivables: VND 276,606,435</li> </ul>
72/NQ-HĐQT, dated 11/04/2024	» Borrowing Costs: VND 1,643,583,136

Subsidiary/Controlled Company	Transaction Date	Transaction Details
Chuong Duong Trading Joint Stock Company	31/12/2024	» Purchase of 49% capital contribution in Chuong Duong Trading Joint Stock Company: 7,900,000,000 VND





## **FINANCIAL STATEMENTS**

Audit opinion

Audited financial statements





**CHUONG DUONG CORPORATION**  
**AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For the year ended 31 December 2024**

## **CHUONG DUONG CORPORATION**

328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

---

### **STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management of Chuong Duong Corporation presents this report together with the Company's audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

#### **THE COMPANY**

Chuong Duong Corporation ("the Company") was initially established as a unit under the No. 1 Construction Corporation - Ministry of Construction according to Decision No. 141/TCT-TCCB dated 01 January 1980 of the No. 1 Construction Corporation (now known as "Construction Corporation No. 1 JSC"). The Company was later transformed into a joint stock company under Decision 1589/QĐ-BXD dated 20 November 2003 of the Minister of Construction.

The Company operates under Certificate of Business Registration No. 0303146167 granted by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 December 2003 and amended for the sixteenth time on 08 December 2023 on the change of the Company's legal representative.

The Company's name in English is CHUONG DUONG CORPORATION. Abbreviated name is CHUONGDUONG CORP.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate No. 0303146167 amended for the sixteenth time on 08 December 2023 is VND 219,887,160,000 (*in words: Two hundred and nineteen billion, eight hundred and eighty-seven million, one hundred and sixty thousand Vietnamese Dong*).

The Company's shares are currently listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with Stock code: CDC.

Registered office at: 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

#### **THE BOARD OF DIRECTORS, AUDIT COMMITTEE AND THE BOARD OF MANAGEMENT**

Members of the Board of Directors, Audit Committee, and the Board of Management, who held the Company during the year and at the date of this report are as follows:

##### **BOARD OF DIRECTORS**

Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman
Mr. Tran Mai Cuong	Member
Mr. Van Minh Hoang	Member
Mr. Dao Van Son	Member (Appointed on 29 March 2024)
Mr. Nguyen Chi Tung	Member (Dismissed on 29 March 2024)
Mr. Nguyen Hoai Nam	Member

##### **AUDIT COMMITTEE**

Mr. Nguyen Hoai Nam	Head of the Board
Mr. Dao Van Son	Member (Appointed on 22 April 2024)
Mr. Nguyen Chi Tung	Member (Dismissed on 22 April 2024)

##### **BOARD OF MANAGEMENT**

Mr. Van Minh Hoang	General Director
Mr. Pham Si Nhu Nhien	Deputy General Director
Mr. Mai Xuan Chiem	Deputy General Director (Appointed on 02 February 2024)
Mr. Le Anh Trung	Deputy General Director (Dismissed on 01 October 2024)

##### **SUBSEQUENT EVENTS**

According to the Board of Management, other than the event disclosed in Note 7.1 of Notes to the consolidated financial statements, there have been no significant events occurring after the closing date of accounting book that would affect the consolidated financial position and performance of the Company that require adjustments to or disclosures to be made in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.



**CHUONG DUONG CORPORATION**

328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

---

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONTINUED)**

**AUDITORS**

The accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 that has been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An independent member firm of INPACT.

**THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY**

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements for the year, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company as of 31 December 2024 and of its consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in compliance with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and prevailing relevant regulations in preparation and presentation of the consolidated financial statement. In preparing those consolidated financial statements, the Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been complied with, material differences are disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of consolidated financial statements so as to obtain reasonable assurance that the consolidated financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors;
- Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the consolidated financial statements comply with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant legal regulations to preparation and presentation of consolidated financial statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the consolidated financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,



The image shows a red circular official stamp of Chuong Duong Corporation. The text inside the stamp includes 'M.S.O.N: 0111111111', 'CÔNG TY CỔ PHẦN', 'CHUONG DUONG', and 'QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH'. A blue ink signature is written across the stamp.

---

**Van Minh Hoang**  
**General Director**

*Power of attorney No. 38/UQ-DDPL dated 06 May 2024 by the Chairman of the Board of Directors  
Ho Chi Minh City, 17 February 2025*

No: 74/2025/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

**INDEPENDENT AUDIT REPORT**

**To: Shareholders  
The Board of Directors, Supervisors, and Management  
Chuong Duong Corporation**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Chuong Duong Corporation as set out on pages 06 to pages 58, which prepared on 17 February 2025 including the Consolidated Balance Sheet as of 31 December 2024, and the Consolidated Income Statement, and Consolidated Cash flows Statement for the year then ended, and Notes to the consolidated financial statements

**Responsibility of the Board of Management**

The Company's Board General of Directors is responsible for the true and fair preparation and presentation of these consolidated financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements, and for the internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

**Responsibility of Auditors**

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These Standards require us to comply with the Standards and codes of ethics, to plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the Company's consolidated financial statements are free from any significant errors or not.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The audit procedures are selected based on the auditor's judgment, including the assessment of risks of material misstatement in the consolidated financial statements due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design appropriate audit procedures to the actual situation, which is not intended to give an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

**Opinion of Auditors**

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements gives a true and fair view of, in all material respects, the consolidated financial position of Chuong Duong Corporation as of 31 December 2024 and the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the consolidated financial statements in Vietnam.





**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As of 31 December 2024

ASSETS	Codes	Note	31 December 2024	01 January 2024
			VND	VND
<b>A - CURRENT ASSETS</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1,606,697,004,677</b>	<b>1,613,192,772,213</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>23,693,652,340</b>	<b>121,234,285,956</b>
1. Cash	111		12,743,652,340	77,502,576,435
2. Cash equivalents	112		10,950,000,000	43,731,709,521
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>368,964,722,794</b>	<b>350,356,302,353</b>
1. Trading securities	121		908,159,855	908,159,855
2. Allowances for decline in value of trading securities	122		(189,059,630)	(184,511,130)
3. Held to maturity investments	123		368,245,622,569	349,632,653,628
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>865,338,817,827</b>	<b>745,816,923,170</b>
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	218,765,602,312	562,024,208,867
2. Prepayments to sellers in short-term	132	5.4	427,013,317,539	96,644,685,414
3. Short-term loan receivables	135	5.5	56,352,000,000	81,352,000,000
4. Other short-term receivables	136	5.6	198,130,107,000	80,318,637,802
5. Short-term allowances for doubtful debts	137	5.7	(34,995,980,387)	(74,596,380,276)
6. Shortage of assets awaiting resolution	139		73,771,363	73,771,363
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>337,990,318,787</b>	<b>382,430,670,682</b>
1. Inventories	141		337,990,318,787	382,430,670,682
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>10,709,492,929</b>	<b>13,354,590,052</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	5.9	1,018,273,240	7,465,645,272
2. Deductible value added tax	152		6,108,598,832	5,502,972,277
3. Tax and other receivables from government budget	153	5.10	3,582,620,857	385,972,503






**CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)**

As of 31 December 2024

RESOURCES	Codes	Notes	31 December 2024	1 January 2024
			VND	VND
<b>C- LIABILITIES</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1,549,513,931,564</b>	<b>1,467,567,753,766</b>
<b>I. Short-term liabilities</b>	<b>310</b>		<b>1,176,618,475,106</b>	<b>1,216,344,692,532</b>
1. Short-term trade payables	311	5.17	100,117,710,850	182,054,805,011
2. Short-term prepayments from customers	312	5.18	47,173,792,583	147,675,911,907
3. Taxes and other payables to government budget	313	5.10	10,627,213,331	13,147,766,905
4. Payables to employees	314		6,012,111,733	9,135,541,258
5. Short-term accrued expenses	315	5.19	124,137,400,905	53,711,674,330
6. Short-term unearned revenues	318		7,881,241,771	-
6. Other short-term payments	319	5.20	17,670,023,242	17,459,388,137
7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	5.22	851,391,691,406	777,767,559,967
8. Short-term provisions	321	5.21	8,451,085,432	11,260,531,200
9. Bonus and welfare fund	322		3,156,203,853	4,131,513,817
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>372,895,456,458</b>	<b>251,223,061,234</b>
1. Long-term trade payables	331	5.17	52,004,581,301	48,075,098,501
2. Long-term repayments from customers	332	5.18	96,656,710,279	108,747,972,654
3. Long-term accrued expenses	333	5.19	30,000,000,000	30,000,000,000
4. Long-term unearned revenues	336		152,667,727	152,667,727
5. Other long-term payables	337	5.20	6,742,356,832	6,586,344,478
6. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	5.22	184,170,857,773	37,124,328,926
7. Deferred income tax payables	341	5.16	2,268,889,504	19,637,255,906
8. Long-term provisions	342	5.21	899,393,042	899,393,042
<b>D- OWNERS' EQUITY</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>456,518,640,345</b>	<b>338,314,478,919</b>
<b>I- Owners' equity</b>	<b>410</b>	<b>5.23</b>	<b>456,518,640,345</b>	<b>338,314,478,919</b>
1. Contributed capital	411		219,887,160,000	219,887,160,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		219,887,160,000	219,887,160,000
2. Capital surplus	412		14,318,909,600	14,318,909,600
3. Development and investment funds	418		7,122,974,468	7,929,219,555
4. Undistributed profit after tax	421		82,882,826,813	68,328,481,136
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		58,835,288,391	41,765,786,811
- Undistributed profit after tax for the current period	421b		24,047,538,422	26,562,694,325
Non-controlling interests	429		132,306,769,464	27,850,708,628
<b>II- Funding sources and other funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>2,006,032,571,909</b>	<b>1,805,882,232,685</b>

Ho Chi Minh City, 17 February 2025

Preparer



Cao Thi Thanh Hieu

Chief Accountant



Vo Van Giap

General Director




Van Minh Hoang



**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
For the year ended 31 December 2024

ITEMS	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
1. Revenues from sales and services rendered	01	6.1	1,168,778,153,337	1,303,709,579,011
2. Revenue deductions	02	6.1	-	136,500
3. Net revenues from sales and services rendered (10 = 01-02)	10	6.1	1,168,778,153,337	1,303,709,442,511
4. Costs of goods sold	11	6.2	1,100,691,473,489	1,207,878,440,093
5. Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		68,086,679,848	95,831,002,418
6. Financial income	21	6.3	37,822,325,892	25,257,415,756
7. Financial expenses	22	6.4	64,206,445,190	59,459,139,502
<i>In which: Interest expenses</i>	23		60,765,723,085	54,999,947,028
8. Shares of profit or loss from joint ventures, associates	24		1,789,211,388	(722,038,531)
9. Selling expenses	25	6.5	1,472,197,062	1,869,547,896
10. General administrative expenses	26	6.6	38,489,332,004	40,420,645,149
11. Net profits from operating activities (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		3,530,242,872	18,617,047,096
12. Other income	31	6.7	9,138,202,604	3,880,562,038
13. Other expenses	32	6.7	996,450,144	1,638,433,917
14. Other profits (40 = 31-32)	40	6.7	8,141,752,460	2,242,128,121
15. Total net profit before tax (50 = 30+40)	50		11,671,995,332	20,859,175,217
16. Current corporate income tax expenses	51	6.8	6,235,448,567	9,530,838,797
17. Deferred corporate income tax expenses	52	6.9	(17,888,955,901)	672,542,938
18. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		23,325,502,666	10,655,793,482
19. Profits after tax attributable to parent company	61		24,047,538,422	8,564,054,913
20. Profits after tax attributable to non-controlling interests	62		(722,035,756)	2,091,738,569
21. Basic earnings per share	70	6.10	1,094	344
22. Diluted earnings per share	71	6.10	547	344

Preparer



Cao Thi Thanh Hieu

Chief Accountant



Vo Van Giap

Ho Chi Minh City, 17 February 2025

General Director



Van Minh Hoang

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**

*(Indirect method)*

For the year ended 31 December 2024

ITEMS	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. Profit before tax	01		11,671,995,332	20,859,175,217
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		8,389,910,350	12,288,425,851
- Provisions	03		2,403,233,991	3,853,409,362
- Gains (losses) on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		104,273,121	(76,081,841)
- Gains (losses) on investing activities	05		(24,899,229,579)	(24,267,460,890)
- Interest expenses	06		60,765,723,085	54,999,947,028
3. Operating profit before changes in working capital	08		58,435,906,300	67,657,414,727
- Increase (decrease) in receivables	09		(803,377,958,454)	149,166,675,331
- Increase (decrease) in inventories	10		(160,471,584,649)	(140,039,317,669)
- Increase (decrease) in payables	11		315,693,156,428	(61,378,783,474)
- Increase (decrease) in prepaid expenses	12		3,392,550,807	(3,404,253,779)
- Interest paid	14		(58,062,417,225)	(53,977,040,783)
- Corporate income tax paid	15		(5,918,147,206)	(4,541,731,508)
- Other payments on operating activities	17		(2,524,850,000)	(1,098,500,000)
Net cash flows from operating activities	20		(652,833,343,999)	(47,615,537,155)
<b>II. Cash flows from investing activities</b>				
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(469,217,273)	(8,803,914,359)
2. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(244,420,153,708)	(133,858,893,628)
3. Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24		206,487,785,619	21,408,325,895
4. Expenditures on equity investments in other entities	25		(44,946,728,322)	-
5. Proceeds from equity investment in other entities	26		25,700,000,002	1,999,999,998
6. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		23,236,138,637	19,146,409,676
Net cash flows from investing activities	30		(34,412,175,045)	(100,108,072,418)



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 03 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (Continued)**  
*(Indirect method)*

For the year ended 31 December 2024

ITEMS	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
<b>III. Cash flows from financial activities</b>				
1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	31		148,700,000,000	-
2. Proceeds from borrowings	33		1,539,951,278,033	1,118,184,244,753
3. Repayment of principal	34		(1,093,863,644,405)	(939,737,415,506)
4. Repayment of financial principal	35		(448,875,000)	(1,077,300,000)
5. Dividends and profits paid to owners	36		(4,633,873,200)	(1,249,900,800)
<i>Net cash flows from financial activities</i>	<b>40</b>		<b>589,704,885,428</b>	<b>176,119,628,447</b>
Net cash flows during the year (50 – 20+30+40)	50		(97,540,633,616)	28,396,018,874
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		121,234,285,956	92,839,374,434
Effect of exchange rate fluctuations	61		-	(1,107,352)
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 – 50+60+61)	70	5.1	23,693,652,340	121,234,285,956

Ho Chi Minh City, 17 February 2025

Preparer  
  
Cao Thi Thanh Hieu

Chief Accountant  
  
Vo Van Giap

General Director  
  
Van Minh Hoang



## **NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended 31 December 2024

### **1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY**

#### **1.1 Structure of ownership**

Chuong Duong Corporation was initially established as a unit under the No. 1 Construction Corporation - Ministry of Construction according to Decision No. 141/TCT-TCCB dated 01 January 1980 of the No. 1 Construction Corporation (now known as "Construction Corporation No. 1 JSC"). The Company was later transformed into a joint stock company under Decision 1589/QĐ-BXD dated 20 November 2003 of the Minister of Construction.

The Company operates under Certificate of Business Registration No. 0303146167 granted by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 December 2003 and amended for the sixteenth time on 08 December 2023 on the change of the Company's legal representative.

The Company's name in English is CHUONG DUONG CORPORATION. Abbreviated name is CHUONGDUONG CORP.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate No. 0303146167 amended for the sixteenth time on 08 December 2023 is VND 219,887,160,000 (in words: *Two hundred and nineteen billion, eight hundred and eighty-seven million, one hundred and sixty thousand Vietnamese Dong*).

The Company's shares are currently listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with Stock code: CDC.

Registered office at: 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

Total employees of the Company as of 31 December 2024 are 74 persons (as of 31 December 2023: 73 persons).

#### **1.2 Operating industry and principal activities**

The operating industries of the Company as stated in Certificate of Business Registration are as follows:

- Mechanical processing; metal treatment and coating;
- Manufacture of building materials;
- Pollution treatment and other waste management activities. Details: Provide solutions and services for the treatment of industrial and domestic wastewater;
- Construction of other civil engineering works. Details: Construction of civil, industrial, transportation, irrigation works, and water supply and drainage works;
- Site preparation. Ground levelling for industrial and residential areas;
- Installation of electrical systems. Construction and installation of electrical and water systems;
- Wholesale of automobiles and other motor vehicles. Details: Buying and selling automobiles;
- Maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles. Details: Automobile repair;
- Wholesale of parts and accessories for automobiles and other motor vehicles. Details: Trading in automobile equipment and parts;
- Wholesale of motorcycles and motorbikes. Details: Buying and selling motorcycles;
- Maintenance and repair of motorcycles and motorbikes. Details: Motorcycle repair;
- Agents, brokers, and auctioneers. Details: Agents for buying, selling, and consignment of goods;
- Wholesale of machinery, equipment, and other machine parts. Details: Trading in office equipment, electrical appliances, domestic and industrial electrical appliances, water supply and drainage equipment, postal and telecommunications equipment, lighting equipment, and industrial machines and equipment;
- Wholesale of other construction materials, installation equipment. Details: Trading in building materials;
- Other passenger road transport. Details: Passenger transport;
- Road freight transport. Details: Freight transport;
- Other food services; • Food and beverage services, entertainment (excluding bar business);
- Import and export of the company's business items. Main activities of the Company during the year: Shipping agency, transport support services, leasing of properties.

The main activities of the Company for the year: Real estate development, trading, and construction.



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 09 – DN/HN  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**1.3 The company's organization**

As of 31 December 2024, The Company has the following subsidiaries:

No.	Company	Address	Operation	Voting power (%)	Rate (%)	Benefit (%)
<b>Subsidiaries</b>						
1	Chuong Duong Homeland Joint Stock Company	C5, Quang Vinh Residential Area, Block 3, Quang Vinh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province	Real estate business	53.58%	53.58%	53.58%
2	Chuong Duong Steel Structure One Member Co., Ltd	328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Steel structure processing	100.00%	100.00%	100.00%
3	Chuong Duong - Seriland Building Management Co., Ltd	3rd Floor (Podium), Lot B, No. 328-330 Vo Van Kiet, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Service of apartment management	100.00%	100.00%	100.00%
4	Chuong Duong Number One Co., Ltd (i)	76/50 Le Van Phan Street, Phu Tho Hoa Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City	Construction	66.67%	66.67%	66.67%
5	Chuong Duong Sai Gon Construction Co., Ltd (i)	A1003, 10th Floor, Lot A - Central Garden Building, 225 Ben Chuong Duong Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh	Construction	90.00%	39.93%	39.93%
6	Chuong Duong Construction Investment Consulting One Member Co., Ltd (i)	9th Floor, Central Garden Building, No. 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Construction	88.96%	88.96%	88.96%
7	Chuong Duong E&C Co., Ltd	3rd Floor (Podium), Lot B, No. 328-330 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Construction	100.00%	0.00%	0.00%
<b>Associates</b>						
1	Civil Engineering Construction JSC	No.525 673 Truong Chinh Street, Hoa Phat Ward, Cam Le District, Da Nang	Construction	44.50%	44.50%	44.50%
2	Chuong Duong Trading JSC	9th Floor, Central Garden Office Building, 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Trading of materials for construction	21.00%	21.00%	21.00%
3	Nam Viet Tower JSC	S0302b, 3rd Floor, Service - Trade Area, Central Garden High-rise Building, No. 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Consulting and construction	26.00%	26.00%	26.00%

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**1.3 The company's organization (Continued)**

- (i) The Company contributed capital to establish Chuong Duong Homeland JSC according to Resolution No. 50/NQ-HDQT dated 14 March 2024, with a charter capital of VND 280,000,000,000. The Company's headquarters is located in Bien Hoa City, Dong Nai Province. The main business activity is real estate trading.
- (ii) As of the date of preparation of these consolidated financial statements, these subsidiaries have temporarily ceased operations.
- (iii) According to Resolution No. 59/NQ-HDQT-CDC dated 20 June 2022, of the Board of Directors of Chuong Duong Joint Stock Company, Chuong Duong E&C Company Limited was approved to be established with the main activity of construction works. This Company had previously ceased operations from 01 November 2023, for a period of 12 months according to Resolution No. 123/NQ-HEQT of the Board of Directors, and was subsequently restored to business activities on 10 March 2024, according to Resolution No. 34/NQ-HDQT of the Board of Directors.

As of 31 December 2024, the subordinate units of the Company are as follows:

<b>Name</b>	<b>Main activities</b>	<b>Address</b>
Branch of Chuong Duong Corporation – Chuong Duong Concrete Construction unit (ii)	Construction	Chieu Lieu Hamlet, Tan Dong Hiep Commune, Di An City, Binh Duong Province
Chuong Duong Steel Structure Unit – Branch of Chuong Duong Corporation (iii)	Construction	1A Street, Bien Hoa Industrial Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province

- (iv) As of the date of preparation of these consolidated financial statements, these subordinate units have temporarily ceased operations.



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

## **NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

### **1.4 The ordinary course of business**

The ordinary course of business of the Company is 12 months.

### **1.5 Declaration on the comparability of information on the consolidated financial statements**

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC on amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by the Ministry of Finance. Therefore, the information and figures presented in the consolidated financial statements are comparable.

## **2. ACCOUNTING PERIOD, MONETARY UNIT IN ACCOUNTING**

### **2.1 Annual accounting period**

Annual accounting period of the Company is solar year, which starts on 01 January and ends on 31 December every year.

### **2.2 Monetary unit used in accounting period**

The accompanying consolidated financial statements are expressed in Vietnamese Dong (VND).

## **3. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM**

### **3.1 Applied accounting system**

The Company applied Vietnamese Enterprise Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, issued by the Ministry of Finance; Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance, amending and adding some articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

### **3.2 Statements for the compliance with Accounting Standards and System**

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued to guide the preparation and presentation of the consolidated Financial Statements.

## **4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

The significant accounting policies applied in preparing the consolidated financial statements are as follows:

### **Basis of preparing the consolidated financial statements**

The consolidated financial statements are prepared in accordance with Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 providing guidance on methods of preparation and presentation of consolidated financial statements, details are as follows:

The consolidated financial statements incorporate the separate financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its Subsidiaries) prepared for the year ended 31 December 2023. The control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee enterprise so as to obtain benefits from its activities.

The financial performance of the subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the consolidated income statement from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

All inter-company transactions and balances between group enterprises are eliminated on consolidation.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**Basis of preparing the consolidated financial statements (Continued)**

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are identified separately from the Company's equity therein. Non-controlling interests consist of the amount of those interests at the date of the original business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses incurred by the subsidiary should be allocated to the non-controlling interest, even if such losses exceed the non-controlling interest in the net assets of the subsidiary.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdiction other than Vietnam.

**Goodwill**

Goodwill represents the excess of the cost of acquisition over the Company's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary, associate or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is recognised as an asset and is amortised on the straight-line basis over its estimated period of benefit of 10 years.

On disposal of a subsidiary, the attributable amount of unamortised goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

**Accounting estimates**

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.

**The type of exchange rates applied in accounting**

*For transactions in foreign currencies*

Transactions arising in foreign currencies are translated at exchange rates at the date of the transaction, differences arising in practice are recognized as financial income/expense in the consolidated income statement.

*Revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the date of consolidated financial statements*

Cash in banks denominated in foreign currencies: Revalued at the buying rate of the Bank where the Company opens its accounts.

Monetary items denominated in foreign currencies are classified as assets (Trade receivables): Revalued at the buying rate of Joint Stock Commercial Banks as of 31 December 2024.

Monetary items denominated in foreign currencies are classified as liabilities (Trade payables, borrowings...): Revalued at the selling rate of Joint Stock Commercial Banks as of 31 December 2024.

All foreign exchange differences from translation are recorded on Account No. 413 - Foreign exchange differences, which have its balance finally recognized to Financial income/expense at the date of the consolidated financial statements.

**Cash**

Cash: Cash on hand, Cash in banks.

Cash equivalents comprise short-term deposits and highly liquid investments with an original maturity of less than 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)****Financial investments***Trading securities*

Trading securities are those held by the Company for trading purposes. Trading securities are initially recognized at cost which include fair value of the payment made at the time of transaction plus any directly attributable transaction cost.

At the subsequent financial years, the trading securities are measured at cost less allowance for diminution in value.

An allowance for diminution in value of trading securities is made in conformity with current accounting regulations.

*Investments held to maturity*

Investments held to maturity are the ones the Company intends and is capable of holding until maturity. Investments held to maturity include: term deposits with over 3-month term.

Investments held to maturity are recognized at the date of acquisition and measured at purchasing price and transaction costs that are directly attributable to the acquisition. Interest income from investments held to maturity after the date of acquisition are recognized in the consolidated financial statements on accrual basis. Interest income before the date of acquisition are deducted from the history cost.

Investments held to maturity are carried at cost less provision for bad debts.

Provision for bad debts of investments held to maturity are recognised in accordance with the prevailing accounting regulations.

*Loans*

Loans are stated at cost less allowance for doubtful loans

Allowance for doubtful loans is made in conformity with current accounting regulations.

*Investments in subsidiaries, associates and other investments*

Investments in joint ventures or associates: Investments in joint ventures or associates in which the Company has significant influence and are accounted for using equity method.

Under the equity method, on initial recognition the investment in an associate is recognised at cost, and the carrying amount is increased or decreased to recognise the Company's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the Company's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's equity but not recognized to Consolidated Income Statement.

In case the Company's share in the loss of the associate is greater than or equal to the carrying amount of the investment, the Company is not required to cease the recognition of the subsequent losses in the consolidated financial statements unless the Company has an obligation to pay on behalf of the associate for debts that the Company has guaranteed or committed to pay. In this case, the investment value presented in the consolidated financial statements is zero (0). If the associate later makes a profit, the Company is only allowed to recognize its share in that profit after offsetting the previously unrecorded net loss.

The financial statements of the associate used to apply the equity method are prepared at the same date to the consolidated financial statements. Adjustments shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Company for like transactions and events in similar circumstances.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**Receivables**

Receivables are the recoverable amounts from the customers or other debtors. Receivables are presented at book value less provision for bad debts.

Provision for bad debts are evaluated and considered for overdue, probably irrecoverable receivables or other receivables from debtors that does not have the ability to repay because of disposal, bankruptcy, or similar difficulties.

**Inventories**

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventories comprise costs of direct materials, direct labour, and general operation (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and conditions. The cost of inventories is determined in accordance with the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventory items less all estimated costs of completion and costs of marketing, selling and distribution. The Company uses the perpetual inventory method and the inventory cost is calculated via the weighted average method

The Company's allowance for impairment of inventories is made when there is reliable evidence of impairment of the net realizable value compared to the history cost of inventories.

**Tangible fixed assets and depreciation**

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of purchased tangible fixed assets comprises its purchasing price and any directly attributable costs of bringing the assets to its working condition and location for its intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	<u>Useful lives (years)</u>
Buildings and structures	05 - 33
Machineries, equipment	04 - 15
Vehicles	06 - 10
Office equipment	03 - 10

Whenever tangible fixed assets are sold or disposed, the cost and accumulated depreciation are eliminated and any gain or loss arising from the disposal are recorded in other income or other expenses of the year.

**Operating leases as lessee**

The Company's operating leases include office and land leases. Payments for an operating lease are recognized as production and business costs by the straight line method during the entire asset lease term.

**Investment properties**

Investment properties include land use rights and buildings, structures held by the Company for the purpose of earning rentals or awaiting higher price, which is stated at cost less accumulated depreciation.

The historical cost of investment property includes all expenses (cash and cash equivalents) paid by the Company, or the fair value of other amount exchanged to acquire the investment property by the time of purchase or construction of the investment property.

Cost related to investment property incurred after initial recognition must be recognized as Cost for Production and Business in the year, unless the expenditure has resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of investment property beyond its originally assessed standard of performance, the expenditure is capitalized as an additional cost of investment property.



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**Investment properties (Continued)**

Investment property for lease is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life as follows:

	<u>Number of years</u>
House and land use rights	25 - 41

**Deferred corporate income tax**

*Deferred income tax assets*

A deferred tax asset is a future corporate tax return on deductible temporary differences.

Deferred tax asset: Recognized when it is probable that taxable profit will be available in the future against which temporary differences between tax and accounting can be utilized. The carrying amount of the deferred tax asset is reviewed at the balance sheet date and will be reduced to the extent that sufficient taxable profit will probably be available to permit the benefit of part or All deferred tax assets to be used.

Deferred tax assets are measured at the tax rates expected to apply for the year in which the asset is recovered based on tax rates enacted at the balance sheet date.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset on the Balance Sheet at the reporting date.

*Deferred income tax payables*

Deferred tax liability is the future income tax payable on taxable temporary differences. Deferred tax liability is recognized for all taxable temporary differences.

Deferred tax liability is determined at the prevailing tax rate.

**Prepaid expenses**

Prepaid expenses comprise actual expenses arising but relevant to financial performance in several accounting periods. The Company’s prepaid expenses include:

*Tools, supplies*

Tools, supplies consumed are allocated to expenses using the straight-line method over a period not exceeding 36 months.

*Fixed assets major repairs expenses*

Fixed assets major repairs expenses are allocated to expenses using the straight-line method over a period not exceeding 36 months.

**Payables**

The account payables are monitored in details by payable terms, payable parties, original currency and other factors depending on the Company’s management requirement.

The account payables include payables as trade payables, loans payable, intercompany payable and other payables which are determined almost certainly about the recorded value and term, which is not carried less than amount to be paid. They are classified as follows:

- Trade payables: include commercial amounts payables arisen from purchase of goods, services or asset between the Company and sellers, which are independent with the Company or related parties.
- Other payables include non-commercial amounts payables, or amounts payables relating to trading in goods or services.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**Accrued expenses**

Accrued expenses are those already recorded in operating expenses in year but not actually paid to ensure that when these expenses actually occur, they will not have a significant influence on operating expenses based on matching principle between income and expenses.

Accrued expenses are recognised on the following basis:

- Accretion of interests on borrowings, issued bonds: Accrued based on the outstanding loan balance, applicable interest rate, and number of interest calculation days, based on the loan agreement or bond issuance conditions.
- Other service costs: Accrued based on contracts, quotations, or other relevant documents when the Company has actually received the services provided but has not yet received the invoice.

**Provisions (for payables)**

The recognized amount of a provision for payables is the best estimate of the amount that will be required to settle the present obligation as of the fiscal year end date or balance sheet date.

Only expenses related to the provision for payables made initially will be offset by such provision.

When the difference between the provision for payables made in the previous accounting period that has not yet been used up is larger than the provision for payables made in the reporting period, it shall be reversed and recorded as a decrease in production and business expenses in the period, excluding the larger difference of the provision payables for warranty of construction works reversed into other income in the period.

The Company's provisions include: Provision for unemployment benefits, provision for warranty of construction.

**Provision for unemployment benefits**

According to Article 48 of the 2012 Labor Code, for employees who have continuously worked for the Company for 12 months or more ("eligible employees") and terminate the labour contract in accordance with the provisions of the Labor Code, the employer must pay severance allowances to those employees based on their years of service and the average salary calculated according to regulations. The provision for severance pay payable to eligible employees up to the balance sheet date is based on the actual working time of the employees for the Company minus the time the employees have participated in unemployment insurance as prescribed by law and the time the Company has paid severance allowances, and their average salary for the six (6) consecutive months up to the financial statement date.

This severance pay provision will be used to pay severance allowances to employees when terminating the labour contract in accordance with Article 48 of the 2012 Labor Code.

**Unearned revenue**

Unearned revenue include: revenue received in advance such as cash received for leasing out assets for 1 or multiple accounting periods

Periodically, the Company calculates, determines and recognizes the unrealized revenue in revenue in the year.

**Loans and finance lease liabilities**

Loans and finance lease liabilities include loans, financial leases, excluding loans in the form of bonds or preference shares with terms that the issuer is required to repurchase at a certain point in the future.

The Company must monitor in detail the payables term of loans, finance lease liabilities.



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

## **NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

### **4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

#### **Loans and finance lease liabilities (Continued)**

Expenses directly related to the loan are recognized to financial expenses, except for expenses incurred from a separate loan for investment, construction or production in progress, which are capitalized according to Accounting Standard “Borrowing costs”.

#### **Borrowing costs and capitalization**

All of the borrowing costs are recognised in the Income statement when incurring, except for the borrowing cost capitalized under Vietnamese Accounting Standards “Borrowing cost”.

#### **Owners’ equity**

Capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue, or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting up funds in accordance with the Company’s Charter as well as the provisions of law and approved by the Shareholders at the Annual General Meeting of the Company.

Dividends are recognized as a liability when approved by the General Meeting of Shareholders.

#### **Revenue and other income**

The Company’s revenue includes revenue from sales of goods and merchandises, rendering services, construction contracts, and leases as a lessor.

#### **Revenue from sale of goods and products**

Revenue from sale of goods shall be recognized when it satisfies all the five (5) conditions below:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- Costs related to transactions can be determined

#### **Rendering of other services**

Sales of services are recognized by reference to the stage of completion of the service at the balance sheet date. The outcome of a service provision transaction shall be determined only when it satisfies all the four (4) conditions below:

- The amount of revenue can be reliably measured;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The stage of completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete transaction can be measured reliably.

#### **Revenue of operating lease**

Revenue of operating lease is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental payments received in advance of many periods are recognized to revenue in accordance with the lease term.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**Revenue and other income (Continued)**

*Revenue of construction*

Revenues of construction are reliably recognized, for construction contracts stipulating that the contractor is paid according to the value of the volume performed, the revenue and expenses related to the contract are recognized in equivalent proportion to the completed work confirmed by the customer and reflected on the issued invoice. Increases and decreases in construction volume, compensation and other revenues are recognized as revenue only when agreed with the customer.

Revenues of construction are not recognized in the following cases:

- Revenue is recognized in equivalent proportion to contract costs which is probable to be paid
- The contract costs are recognized to expenses only when they actually incur.

The difference between the total accumulated revenue of the recognized construction contract and the accumulated amount recorded on the payment invoice according to the planned progress of the contract is recorded as a receivable or payable amount according to the planned progress of construction contracts.

*Revenue from interest income, dividends and profits received and other income*

These incomes are recognised when the Company is probably able to receive economic benefits from the activities and reliably measured.

**Cost of goods sold**

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods, services, investment property, production cost of construction products. For cost which is over the normal level of inventories is recorded directly into the cost of goods sold.

**Current corporate income tax and deferred tax expenses**

Corporate income tax expenses (or corporate income tax income): is total current and deferred income tax expenses (or total current and deferred tax) in determining profit or loss of a period,

- Current income tax expenses: are corporate income tax payable calculated on taxable profit during the year and current corporate income tax rate. Current income tax is calculated on taxable income and applicable tax rate during the tax period. Difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies
- Deferred income tax expenses: is corporate income tax payable in the future arising from: recognising deferred income tax payable during the year; reversing deferred tax assets recognised in previous years/periods; not recognising deferred tax assets or deferred tax liabilities arising from transactions that directly recorded to equity.

The Company has an obligation to pay corporate income tax at the following rates

- of 20% calculated on taxable income from regular business activities, excluding the activities of selling, leasing, or lease-purchasing social housing.
- 10% calculated on taxable income from the activities of selling, leasing, or lease-purchasing social housing.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the examination results of the competent tax authorities.

**Basic and diluted earnings per share**

Basic earnings per shares are calculated by dividing net profit (or loss) after tax minus the appropriation amount to bonus and welfare fund for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during year.



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**Basic and diluted earnings per share (Continued)**

Diluted earnings per share is determined by dividing net profit (or loss) after tax minus the appropriation amount to bonus and welfare fund attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of outstanding ordinary shares due to the effect of all the dilutive potential ordinary shares including convertible bonds and stock options.

**Related parties**

Corporation or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Corporation. A party is also considered a related party of the Corporation in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

When considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

**Segments report**

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or related services (by business segment) or in providing products or services within a particular economic environment (geographical area) which is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

The Board of Management assesses that the Company's risks and returns are affected predominantly by the products and services it produces. Therefore, the primary segments report are prepared in accordance with business areas (real estate, construction, services, trading). The Company does not prepare the secondary segments report in accordance with geographical areas because it only operates within Vietnam territory.

**5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

**5.1 Cash and cash equivalents**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
Cash on hand	317,648,756	968,628,225
Bank deposits	12,426,003,584	76,533,948,210
Cash equivalents	10,950,000,000	43,731,709,521
<b>Total</b>	<b>23,693,652,340</b>	<b>121,234,285,956</b>

- (i) Term deposits at commercial Joint Stock Commercial Bank For Investment And Development Of Vietnam - Dong Nai Branch with term of 1 months, applied rate of interest is 1.6% to 1.9% per annum. These deposits are also being mortgaged as collaterals for borrowings from the Banks, details in Note 5.22.

**5.2 Financial investments**

**a. Held to maturity investments**

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Original value	Book value	Original value	Book value
Short-term	368,245,622,569	368,245,622,569	349,632,653,628	349,632,653,628
- Term deposits (i)	368,245,622,569	368,245,622,569	349,632,653,628	349,632,653,628
<b>Total</b>	<b>368,245,622,569</b>	<b>368,245,622,569</b>	<b>349,632,653,628</b>	<b>349,632,653,628</b>

- (i) Term deposits at commercial joint stock commercial banks with term of 6 months, applied rate of interest is 4.5% per annum.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.2 Financial investments (Continued)**

**b. Trading securities**

	31 December 2024 (VND)			01 January 2024 (VND)		
	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
<b>Shares</b>	<b>908,159,855</b>		<b>(189,059,630)</b>	<b>908,159,855</b>		<b>(184,511,130)</b>
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank	673,329,125	(i)	-	673,329,125	(i)	-
Vicem Hoang Mai Cement Joint Stock Company (Stock code: HOM)	105,289,800	3,262,000	(102,027,800)	105,289,800	29,952,000	(75,337,800)
Investment Commerce Fisheries Corporation (Stock code: ICF)	92,551,230	32,552,300	(59,998,930)	92,551,230	11,825,000	(80,726,230)
Petrovietnam Construction Joint Stock Corporation (Stock code: PVX)	36,989,700	9,956,800	(27,032,900)	36,989,700	8,542,600	(28,447,100)
<b>Total</b>	<b>908,159,855</b>		<b>(189,059,630)</b>	<b>908,159,855</b>		<b>(184,511,130)</b>

The fair value of these stocks are calculated by the number of outstanding shares that are in the possession of the Company multiplied (x) by the closing price as stated in stock exchanges where these stocks are listed or traded as of 31 December 2024.





**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.3 Short-term receivables from customers**

	<b>31 December 2024</b>	<b>01 January 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Long Son International Port JSC	30,412,982,112	168,326,141,443
Long Hung Phat Real Estate Co., Ltd	32,210,723,085	32,800,723,085
Others	156,141,897,115	360,897,344,339
<b>Total</b>	<b>218,765,602,312</b>	<b>562,024,208,867</b>
<i>In which,</i>		
<i>Receivables from related parties (details in Note 7.3)</i>	<i>93,500,000</i>	<i>127,229,220</i>

**5.4 Prepayments to sellers in short-term**

	<b>31 December 2024</b>	<b>01 January 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Short-term</b>	<b>427,013,317,539</b>	<b>96,644,685,414</b>
Advance payments in accordance with contracts to individuals transferring land at the Ba Diem Project	274,169,500,000	12,615,500,000
161 Investment and Construction Co., Ltd	-	18,183,280,000
Nesfor Paint Viet Nam JSC	-	15,506,136,000
Others	152,843,817,539	50,339,769,414
<b>b) Long-term</b>	<b>138,856,500,000</b>	<b>-</b>
Chuong Duong Trade JSC	138,856,500,000	-
<b>Total</b>	<b>565,869,817,539</b>	<b>96,644,685,414</b>
<i>In which,</i>		
<i>Prepayments to related parties (details in Note 7.3)</i>	<i>1,064,234,826</i>	<i>161,905,019</i>

**5.5 Loan receivables**

	<b>31 December 2024</b>	<b>01 January 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hoang Hai Investment JSC (i)	56,352,000,000	81,352,000,000
<b>Total</b>	<b>56,352,000,000</b>	<b>81,352,000,000</b>

(i) Amount lent to Hoang Hai Investment JSC with maturity date within 12 months. Interest rates: 10% to 11% p.a



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.6 Other receivables**

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
<b>a) Short-term</b>	<b>198,130,107,000</b>	<b>(4,721,092,823)</b>	<b>80,318,637,802</b>	<b>(6,720,873,902)</b>
Interest on bank deposits, loan interest receivables	10,280,983,446	-	9,260,454,357	-
Receivables of sales of investments	11,750,000,000	-	11,000,000,002	-
Statutory insurances overpaid	214,355,982	-	-	-
Advances to employees	39,237,565,867	(2,522,778,515)	31,133,197,914	(2,522,778,515)
Short-term deposits	327,272,000	-	216,272,000	-
Receivables on advances for project's budget	-	-	2,360,861,895	-
Advances for development of projects (i)	110,320,836,286	-	-	-
Others	25,999,093,419	(2,198,314,308)	26,347,851,634	(4,198,095,387)
<b>b) Long-term</b>	<b>17,639,658,000</b>	<b>-</b>	<b>641,868,468</b>	<b>-</b>
Long-term deposits	239,658,000	-	641,868,468	-
Asia Build Design Co., Ltd (ii)	17,400,000,000	-	-	-
<b>Total</b>	<b>215,769,765,000</b>	<b>(4,721,092,823)</b>	<b>80,960,506,270</b>	<b>(6,720,873,902)</b>

*In which,*

<i>Other receivables from related parties (details in Note 7.3)</i>	<i>2,592,242,026</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
---	----------------------	----------	----------	----------

- (i) The project development advance expenses for individuals working at the Company were approved by the Board of Directors according to proposal No. 02A/CDC/Ttr dated 02 January 2024. The maximum advance period does not exceed 12 months according to each approved advance request.
- (ii) The investment trust of Chuong Duong E&C Co., Ltd., a subsidiary of the Company, according to the investment trust contract dated 08 June 2024, with Asia Build Design Co., Ltd. The purpose of the capital contribution is to invest in the Long Binh Tan Social Housing Project.

**5.7 Bad debts**

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Original value	Recoverable amount	Original value	Recoverable amount
Receivables from customers	31,294,139,277	4,653,908,892	68,903,841,393	3,620,352,423
Advances to employees	2,522,778,515	-	2,522,778,515	-
Other receivables	2,198,314,308	-	4,027,299,170	-
Prepayments to sellers	3,634,657,179	-	2,762,813,621	-
<b>Total</b>	<b>39,649,889,279</b>	<b>4,653,908,892</b>	<b>78,216,732,699</b>	<b>3,620,352,423</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.7 Bad debts (Continued)**

Details of overdue periods for each debtor:

	Overdue from 06 month to less than 01 year VND	Overdue from 01 year to less than 02 years VND	Overdue from 02 years to less than 03 years VND	Overdue from 03 years or higher VND
Ton Duc Thang University	-	-	-	3,845,755,611
Others	-	5,071,012,012	-	30,733,121,656
<b>Total</b>	-	<b>5,071,012,012</b>	-	<b>34,578,877,267</b>

**5.8 Inventories**

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Raw materials	582,203,644	-	2,215,611,092	-
Tools and supplies	31,472,835	-	986,957,190	-
Work in progress (*)	336,397,263,587	-	379,036,290,901	-
Goods	979,378,721	-	191,811,499	-
<b>Total</b>	<b>337,990,318,787</b>	-	<b>382,430,670,682</b>	-

(\*) Details on work in progress as follows:

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Ba Diem Project (ii)	163,795,884,803	-	177,430,066,210	-
Chuong Duong Home Project (ii)	-	-	52,939,771,677	-
Long Son Industrial Service Complex	-	-	8,343,877,321	-
Other projects	172,601,378,784	-	140,322,575,693	-
<b>Total</b>	<b>336,397,263,587</b>	-	<b>379,036,290,901</b>	-

(i) Includes compensation costs, site clearance, transfer of land use rights, loan interest, and bond interest for the Ba Diem Project.

In year 2024, VND 7,407,484,355 in loan interest and VND 5,680,019,792 in bond interest (in year 2023: VND 2,189,408,923 in loan interest and VND 5,812,077,961 in bond interest) were capitalized into the Company's work in progress.

(ii) Chuong Duong Home social housing project was approved for investment policy according to Decision No. 2317/QĐ-UBND dated 10 May 2016, by the People's Committee of Ho Chi Minh City, and later adjusted according to Decision No. 1270/QĐ-UBND dated 02 April 2019, by the People's Committee of Ho Chi Minh City. The project's scale includes 1,205 apartments on a total land area of 26,340.8 square meters. As of the date of these consolidated financial statements, the Company has temporarily settled the project value according to the Investment Capital Settlement Report dated 31 May 2024. At the same time, the Company is carrying out procedures to request the competent State authority to issue the Certificate of Land Use Rights and Home Ownership for the project's apartments.



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.9 Prepaid expenses**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
<b>a) Short-term</b>	<b>1,018,273,240</b>	<b>7,465,645,272</b>
Cost of materials, tools	134,002,028	7,149,150,142
Cost of fix and repairs	10,616,669	-
Others short-term preparid expenses	873,654,543	316,495,130
<b>b) Long-term</b>	<b>1,074,057,488</b>	<b>2,191,488,843</b>
Cost of fix and repairs	570,772,090	-
Others long-term preparid expenses	503,285,398	2,191,488,843
<b>Total</b>	<b>2,092,330,728</b>	<b>9,657,134,115</b>

**5.10 Tax and other amounts of payables to/receivables from the government budget**

*Unit: VND*

	01 January 2024	Additions	Paid	31 December 2024
<b>Payables</b>	<b>13,147,766,905</b>	<b>11,038,355,883</b>	<b>13,558,909,457</b>	<b>10,627,213,331</b>
Value added tax	8,160,260,375	124,262,632	2,657,661,405	5,626,861,602
Corporate income tax	4,639,407,596	5,107,624,121	5,918,147,206	3,828,884,511
Personal income tax	154,112,155	4,693,704,159	3,698,682,265	1,149,134,049
Property tax, land rent	-	1,218,801,048	1,218,801,048	-
Environmental and other taxes	193,986,779	(142,000,806)	29,652,804	22,333,169
Fees, charges, and other payables	-	35,964,729	35,964,729	-
<b>Receivables</b>	<b>385,972,503</b>	<b>122,433,612</b>	<b>3,319,081,966</b>	<b>3,582,620,857</b>
Value added tax overpad	18,197,488	18,197,488	3,319,081,966	3,319,081,966
Corporate income tax overpad	35,710,316	10,171,425	-	25,538,891
Personal income tax overpad	94,064,699	94,064,699	-	-
Fees, charges, and other payables overpad	238,000,000	-	-	238,000,000

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.11 Increase, decrease in tangible fixed assets**

	Buildings and structures	Machineries, equipment	Vehicles	Office tools and equipment	Total
<i>Unit: VND</i>					
<b>HISTORICAL COST</b>					
Balance as at 01 January 2024	19,772,359,577	113,366,651,023	24,106,279,930	1,817,268,038	159,062,558,568
Increase in the year	3,728,760,374	179,090,909	95,500,000	194,626,363	4,197,977,646
Purchased in the year	-	179,090,909	95,500,000	194,626,363	469,217,272
Reclassification	3,728,760,374	-	-	-	3,728,760,374
Decrease in the year	(9,730,432,040)	(104,339,426,977)	(10,429,614,441)	(1,190,362,300)	(125,689,835,758)
Loss of control in subsidiaries	(9,730,432,040)	(104,339,426,977)	(10,429,614,441)	(1,190,362,300)	(125,689,835,758)
Balance as at 31 December 2024	13,770,687,911	9,206,314,955	13,772,165,489	821,532,101	37,570,700,456
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>					
Balance as at 01 January 2024	9,569,040,838	87,536,321,569	11,231,219,713	1,522,409,148	109,858,991,268
Increase in the year	2,834,151,350	2,242,657,350	1,670,536,171	90,448,767	6,837,793,638
Charged for the year	957,059,977	2,242,657,350	1,670,536,171	90,448,767	4,560,702,265
Reclassification	1,877,091,373	-	-	-	1,877,091,373
Decrease in the year	(4,842,641,011)	(80,874,498,211)	(4,801,099,868)	(897,012,164)	(91,415,251,254)
Loss of control in subsidiaries	(4,842,641,011)	(80,874,498,211)	(4,801,099,868)	(897,012,164)	(91,415,251,254)
Balance as at 31 December 2024	7,560,551,177	8,904,480,708	8,100,656,016	715,845,751	25,281,533,652
<b>NET BOOK VALUE</b>					
As at 01 January 2024	10,203,318,739	25,830,329,454	12,875,060,217	294,858,890	49,203,567,300
As at 31 December 2024	6,210,136,734	301,834,247	5,671,509,473	105,686,350	12,289,166,804

*In which:*

- Cost of tangible fixed assets that was fully depreciated but is still in use as of 31 December 2024 totalling VND 13,535,980,063 (as of 01 January 2024: VND 78,500,631,652).
- Net book value of tangible fixed assets used to secure bank loans as of 31 December 2024 is VND 473,762,216 (as of 01 January 2024: VND 669,801,764).



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.12 Increase, decrease in intangible fixed assets**

*Unit: VND*

	<u>Land use rights</u>	<u>Total</u>
<b>HISTORICAL COST</b>		
Balance as at 01 January 2024	66,827,000,000	66,827,000,000
Increase in the year	-	-
Decrease in the year	(66,827,000,000)	(66,827,000,000)
Loss of control in subsidiaries	(66,827,000,000)	(66,827,000,000)
Balance as at 31 December 2024	-	-
<b>ACCUMULATED AMORTISATION</b>		
Balance as at 01 January 2024	3,441,733,906	3,441,733,906
Increase in the year	717,027,897	717,027,897
Charged for the year	717,027,897	717,027,897
Decrease in the year	(4,158,761,803)	(4,158,761,803)
Loss of control in subsidiaries	(4,158,761,803)	(4,158,761,803)
Balance as at 31 December 2024	-	-
<b>NET BOOK VALUE</b>		
As at 01 January 2024	63,385,266,094	63,385,266,094
As at 31 December 2024	-	-

**5.13 Increase, decrease in finance lease fixed assets**

*Unit: VND*

	<u>Vehicles</u>	<u>Total</u>
<b>HISTORICAL COST</b>		
Balance as at 01 January 2024	6,616,363,636	6,616,363,636
Increase in the year	-	-
Decrease in the year	(6,616,363,636)	(6,616,363,636)
Loss of control in subsidiaries	(6,616,363,636)	(6,616,363,636)
Balance as at 31 December 2024	-	-
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>		
Balance as at 01 January 2024	661,636,364	661,636,364
Increase in the year	275,681,818	275,681,818
Charged for the year	275,681,818	275,681,818
Decrease in the year	(937,318,182)	(937,318,182)
Loss of control in subsidiaries	(937,318,182)	(937,318,182)
Balance as at 31 December 2024	-	-
<b>NET BOOK VALUE</b>		
As at 01 January 2024	5,954,727,272	5,954,727,272
As at 31 December 2024	-	-

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.14 Increase, decrease in investment properties**

*Unit: VND*

	01 January 2024	Increase during the year	Decrease during the year	31 December 2024
<b>Investment properties leased out (i)</b>				
Cost	66,824,372,217	2,303,430,139	(3,728,760,374)	65,399,041,982
House and land use rights (ii)	66,824,372,217	2,303,430,139	(3,728,760,374)	65,399,041,982
Accumulated depreciation/amortisation	27,602,038,649	2,436,498,370	(1,877,091,373)	28,161,445,646
House and land use rights (ii)	27,602,038,649	2,436,498,370	(1,877,091,373)	28,161,445,646
<b>Net book value</b>	<b>39,222,333,568</b>	<b>(133,068,231)</b>	<b>(1,851,669,001)</b>	<b>37,237,596,336</b>
House and land use rights	39,222,333,568	(133,068,231)	(1,851,669,001)	37,237,596,336

- (i) Investment properties includes the office building for lease at 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City; the office building and Central Garden Service Trade Area at 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

The Company has mortgaged the investment real estate for the following purposes:

- The 1st and 2nd floors of the Central Garden Service Trade Area are mortgaged to secure ADB loans from the Construction Corporation No 1 JSC (Details in Note 5.18).
- The commercial service works land use rights at Lot 27, Map No. 36, at 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City, are mortgaged to secure loans from commercial banks (Details in Note 5.19).
- The office building for lease at 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City, is used as collateral for bond issuance (Details in Note 5.18).

Revenue and cost of goods sold related to investment properties for the year are VND 37,307,668,352 and VND 18,098,739,132, respectively.

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Property, the fair value of investment real estate as of 31 December 2024, needs to be presented. However, the Company does not have sufficient information to determine the fair value of these assets at the date of the consolidated balance sheet.

- (ii) In year 2024, the Company reclassified the leased area of the office building for lease at 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City.



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.15 Long-term work in progress**

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Original value	Recoverable amount	Original value	Recoverable amount
The Tan Huong Luxury Apartment Project and school in Tan Quy Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City (i)	30,226,673,610	30,226,673,610	28,790,208,927	28,790,208,927
Chuong Duong Home Project (ii)	89,553,413,220	89,553,413,220	-	-
<b>Total</b>	<b>119,780,086,830</b>	<b>119,780,086,830</b>	<b>28,790,208,927</b>	<b>28,790,208,927</b>

- (i) The unfinished costs of the Tan Huong high-end apartment and school project in Tan Quy Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City. According to Document No. 93/STNMT-QLĐ dated 09 January 2023, of the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment, the project to build a secondary school in the Tan Huong Apartment area (as initially approved for investment policy) was proposed to be converted to the construction of a preschool to align with the detailed urban construction planning project with a 1/2000 scale for Tan Quy Ward residential area and the zoning plan with a 1/2000 scale for Zone 2, Tan Phu District, Ho Chi Minh City. As of the date of these consolidated financial statements, the Company has not received any notifications or official documents from the competent State authority to continue investing in the school project.

Additionally, the Company has mortgaged the land use rights for the school, ownership and use rights of the basement and mezzanine for parking, and the ground-floor commercial area of the Tan Huong Apartment Project to secure loans (Details in Note 5.19).

- (ii) The unfinished costs of the Chuong Duong Home project correspond to the social housing area the Company is leasing for a term of 5 years, according to the Housing Law of 2014.

**5.16 Deferred income tax assets and liabilities**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
<b>a) Deferred income tax assets</b>		
Deferred income tax assets relate to temporary deductible differences	520,589,499	-
<b>Total deferred income tax assets</b>	<b>520,589,499</b>	<b>-</b>
<i>In which,</i>		
<i>Corporate income tax rate to determine deferred income tax assets</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>b) Deferred income tax liabilities</b>		
Deferred income tax liabilities relate to temporary taxable differences	2,268,889,504	19,637,255,906
<b>Total deferred income tax liabilities</b>	<b>2,268,889,504</b>	<b>19,637,255,906</b>
<i>In which,</i>		
<i>Corporate income tax rate to determine deferred income tax liabilities</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.17 Trade payables**

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Book value	Repayable amount	Book value	Repayable amount
<b>a) Short-term</b>	<b>100,117,710,850</b>	<b>100,117,710,850</b>	<b>182,054,805,011</b>	<b>182,054,805,011</b>
Others	100,117,710,850	100,117,710,850	182,054,805,011	182,054,805,011
<b>b) Long-term</b>	<b>52,004,581,301</b>	<b>52,004,581,301</b>	<b>48,075,098,501</b>	<b>48,075,098,501</b>
Industry Infrastructure Development And Construction JSC	16,618,288,648	16,618,288,648	10,166,857,896	10,166,857,896
Hdc Engineering Consultants Corporation	1,990,328,846	1,990,328,846	6,680,795,508	6,680,795,508
Dinh Viet Investment And Assembly JSC	82,961,339	82,961,339	6,161,492,715	6,161,492,715
Others	33,313,002,468	33,313,002,468	25,065,952,382	25,065,952,382
<b>Total</b>	<b>152,122,292,151</b>	<b>152,122,292,151</b>	<b>230,129,903,512</b>	<b>230,129,903,512</b>

*In which,*

<i>Short-term trade paybles to related parties (details in Note 7.3)</i>	<i>12,113,725,786</i>	<i>12,113,725,786</i>	<i>3,183,358,886</i>	<i>3,183,358,886</i>
<i>Long-term trade paybles to related parties (details in Note 7.3)</i>	<i>16,406,467,631</i>	<i>16,406,467,631</i>		

**5.18 Prepayments from customers**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
<b>a) Short-term</b>	<b>47,173,792,583</b>	<b>147,675,911,907</b>
Customers who made advance payments to buy houses at the Chuong Duong Home Project	1,143,231,248	29,121,398,657
Construction Investment Project Management Board HRS Do Tran Co., Ltd	-	15,525,000,000
	-	15,402,147,713
Uni-Vinafor Renewables Chau Duc Co., Ltd	10,793,009,100	-
Nam Viet Real Estate Investment Corporation	6,590,834,897	-
Others	28,646,717,338	87,627,365,537
<b>b) Long-term</b>	<b>96,656,710,279</b>	<b>108,747,972,654</b>
Customers who made advance payments to buy houses at the Chuong Duong Home Project	96,656,710,279	86,807,972,654
Ho Chi Minh Road - Van Ninh Cam Lo Expressway Project Management Board.	-	21,940,000,000
<b>Total</b>	<b>143,830,502,862</b>	<b>256,423,884,561</b>



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.19 Short-term accrued expenses**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
<b>a) Short-term</b>	<b>124,137,400,905</b>	<b>53,711,674,330</b>
Accrued interests on borrowings, bonds	4,258,063,496	1,554,757,636
Accrued costs of projects	74,978,434,147	32,795,814,688
Others accrued expenses	302,356,331	-
Accrued costs of Project Chuong Duong Home that already recorded turnovers	25,996,392,540	-
Others short-term accrued expenses	18,602,154,391	19,361,102,006
<b>b) Long-term</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>30,000,000,000</b>
Tan Huong Luxury Apartment Project and School in Tan Quy Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City	30,000,000,000	30,000,000,000
(i)		
<b>Total</b>	<b>154,137,400,905</b>	<b>83,711,674,330</b>

- (i) The Company accrues the financial obligations to be paid related to the Tan Huong high-end apartment and school project in Tan Quy Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City, as the competent State authority has not yet determined the specific value of the land use rights to calculate the financial obligations to be paid by the Company. The value of the accrual may change when the competent State authority issues notifications or documents determining the financial obligations to be paid.

At the same time, the Company has not received any notifications or official documents to continue investing in the school project, as this project was proposed to be converted from a secondary school to a preschool according to the document from the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment.

**5.20 Other payables**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
<b>a) Short-term</b>	<b>17,670,023,242</b>	<b>17,459,388,137</b>
Surplus assets awaiting for solution	323,465,045	5,950,169
Trade union fees	869,597,410	1,475,036,541
Social insurance	1,909,114,798	3,062,643,285
Healthcare insurance	24,600,372	257,613,450
Unemployment insurance	12,165,271	124,243,374
Short-term payable deposits	130,500,000	64,200,000
Payable dividends	-	4,226,535,000
Discount payables	2,425,143,142	2,805,209,692
Other short-term payables	11,975,437,204	5,437,956,626
<b>b) Long-term</b>	<b>6,742,356,832</b>	<b>6,586,344,478</b>
Long-term payable deposits	6,742,356,832	6,586,344,478
<b>Total</b>	<b>24,412,380,074</b>	<b>24,045,732,615</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.21 Provisions**

	<b>31 December 2024</b>	<b>01 January 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Short-term</b>	<b>8,451,085,432</b>	<b>11,260,531,200</b>
Provision for warranty of the Chuong Duong Home Project	8,432,854,738	11,242,300,506
Other short-term provision	18,230,694	18,230,694
<b>b) Long-term</b>	<b>899,393,042</b>	<b>899,393,042</b>
Provision for unemployment benefits	899,393,042	899,393,042
<b>Total</b>	<b>9,350,478,474</b>	<b>12,159,924,242</b>

**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities**

**a. Short-term**

	31 December 2024 (VND)		In the year (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Carrying value	Repayable	Carrying value	Repayable	Carrying value	Repayable
		amount		amount		amount
<i>Short-term borrowings</i>	<b>842,311,477,474</b>	<b>842,311,477,474</b>	<b>1,490,353,178,859</b>	<b>1,416,922,026,618</b>	<b>768,880,325,233</b>	<b>768,880,325,233</b>
JSCB For Investment And Development Of Vietnam - Dong Nai Branch (i)	300,432,191,898	300,432,191,898	339,589,987,475	287,982,915,904	248,825,126,327	248,825,126,327
Vietnam Bank For Agriculture And Rural Development - Thu Duc City II Branch (ii)	312,874,523,464	312,874,523,464	486,807,828,659	382,800,474,553	208,867,169,358	208,867,169,358
Vietnam JSCB For Industry And Trade - Branch No. 4 - Ho Chi Minh City	-	-	-	29,187,577,213	29,187,577,213	29,187,577,213
JSCB For Foreign Trade Of Vietnam - Dong Dong Nai Branch (iii)	18,736,447,978	18,736,447,978	35,997,844,612	26,628,985,743	9,367,589,109	9,367,589,109
Issued bonds (iv)	-	-	-	111,195,438,045	111,195,438,045	111,195,438,045
Vietnam Technological And Commercial JSB (v)	4,172,600,758	4,172,600,758	9,562,677,968	10,083,864,498	4,693,787,288	4,693,787,288
Vietnam JSCB For Industry And Trade - Branch No. 4 - Ho Chi Minh City	-	-	169,267,876,350	252,114,973,035	82,847,096,685	82,847,096,685
An Binh JSCB	-	-	59,985,180,510	59,985,180,510	-	-
Joint Stock Commercial Bank For Investment And Development Of Vietnam - Hai Van Branch	-	-	117,225,415,585	166,081,516,581	48,856,100,996	48,856,100,996
Southeast Asia Commercial JSB	-	-	21,962,972,157	33,705,270,632	11,742,298,475	11,742,298,475
Vietnam JSCB For Industry And Trade - Da Nang Branch	-	-	22,846,404,333	35,994,552,070	13,148,147,737	13,148,147,737
Vietnam Maritime Commercial JSB - Da Nang Branch	-	-	11,690,175,884	11,690,175,884	-	-
JSCB For Investment And Development Of Vietnam - Hai Van Branch - Credit card service	-	-	18,815,326	18,815,326	-	-
Chuong Duong Trading JSC (vi)	34,100,000,000	34,100,000,000	39,750,000,000	5,650,000,000	-	-
Borrowings from individuals for Chuong Duong Corporation (vii)	165,100,713,376	165,100,713,376	167,600,000,000	2,499,286,624	-	-
Other lenders	6,895,000,000	6,895,000,000	8,048,000,000	1,303,000,000	150,000,000	50,000,000

Note: JSCB: Joint Stock Commercial Bank JSB: Joint Stock Bank



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

	31 December 2024 (VND)		In the year (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount
<i>Short-term borrowings (from previous page brought forward)</i>	842,311,477,474	842,311,477,474	1,490,353,178,859	1,416,922,026,618	768,880,325,233	768,880,325,233
<i>Current portion of long-term borrowings</i>	9,080,213,932	9,080,213,932	10,187,885,123	9,994,905,925	8,887,234,734	8,887,234,734
Construction Corporation No 1 JSC (vii)	6,920,213,932	6,920,213,932	7,202,970,119	6,896,650,917	6,613,894,730	6,513,894,730
JSCB For Investment And Development Of Vietnam - Hai Van Branch	-	-	-	820,000,000	820,000,000	820,000,000
JSCB For Foreign Trade Of Vietnam	-	-	164,040,000	328,080,000	164,040,000	164,040,000
Vietnam Maritime Commercial JSB - Da Nang Branch	-	-	212,000,004	424,000,008	212,000,004	212,000,004
Finance Leasing Company Limited - Vietnam JSCB For Industry And Trade - Ho Chi Minh City Branch	-	-	448,875,000	1,526,175,000	1,077,300,000	1,077,300,000
Borrowings from individuals for Chuong Duong Corporation (viii)	2,160,000,000	2,160,000,000	2,160,000,000	-	-	-
<b>Total</b>	<b>851,391,691,406</b>	<b>851,391,691,406</b>	<b>1,500,541,063,982</b>	<b>1,426,916,932,543</b>	<b>777,767,559,967</b>	<b>777,767,559,967</b>

Note: JSCB: Joint Stock Commercial Bank, JSB: Joint Stock Bank



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 69 - DN/HN  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

**b. Long-term**

	31 December 2024 (VND)		In the year (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount	Carrying value	Repayable amount
Construction Corporation No 1 JSC (vii)	27,680,857,773	27,680,857,773	1,521,033,375	6,909,651,201	33,069,475,599	33,069,475,599
Issued bonds (iv)	110,950,000,000	110,950,000,000	113,020,241,664	2,070,241,664	-	-
Borrowings from individuals for Chaong Duong Corporation (viii)	45,540,000,000	45,540,000,000	75,700,000,000	30,160,000,000	-	-
Vietnam Maritime Commercial JSB - Da Nang Branch	-	-	-	194,333,327	194,333,327	194,333,327
JSCB For Foreign Trade Of Vietnam	-	-	-	628,620,000	628,620,000	628,620,000
Finance Leasing Company Limited - Vietnam JSCB For Industry And Trade - Ho Chi Minh City Branch	-	-	-	3,231,900,000	3,231,900,000	3,231,900,000
<b>Total</b>	<b>184,170,857,773</b>	<b>184,170,857,773</b>	<b>190,241,275,039</b>	<b>43,194,746,192</b>	<b>37,124,328,926</b>	<b>37,124,328,926</b>

*In which,*

**Borrowings from related parties (details in Note 7.3)**

68,701,071,705

-

39,683,370,329

39,683,370,329

*Note: JSCB; Joint Stock Commercial Bank, JSB: Joint Stock Bank*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

- (i) Credit Limit Agreement No. 02/2024/378.299/HDTD dated 26 November 2024, with the Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch ("BIDV Dong Nai"):
- Line of credit : VND 450,000,000,000, including short-term loans and payment guarantees, other guarantees of the Company at BIDV Dong Nai arising from Credit Limit Agreement No. 01/2023/378299/HDTD dated 31 October 2023;
- Available period : 12 months from the date of signing the Credit Limit Agreement, but not beyond 30 November 2025;
- Loan term : Not more than 6 months from the date of fund withdrawal;
- Purpose of loan : Supplementing working capital, issuing guarantees to serve construction and trade activities;
- Interest rate : Determined in each specific Credit Agreement
- Security measures: : Mortgaging assets, property rights, valuable papers owned by the Company at BIDV Dong Nai, including:
- Transportation vehicles owned by the Company;
  - Land use rights in Truong Tho Ward, Thu Duc District, Thu Duc City, Ho Chi Minh City;
  - Land use rights for the area of school construction and the ground floor commercial and service area - parking space at the Tan Fuong high-end apartment project in Tan Quy Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City;
  - Term deposit contracts opened at BIDV Dong Nai with a minimum value of VND 85,000,000,000;
  - Property rights (such as debt claims, receivables, materials...) arising from construction contracts credited by BIDV Dong Nai.
- (ii) Credit Agreement No. 1940-LAV-202400235 dated 11 October 2024, with the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Thu Duc City Branch II ("Agribank Thu Duc II"):
- Line of credit : VND 450,000,000,000, with a maximum loan balance of VND 350,000,000,000, including the loan balance of Credit Agreement No. 1940-LAV-202300261 dated 23 August 2023;
- Available period : From the signing date of the Agreement to the end of 30 October 2025;
- Loan term : Not more than 6 months from the date of fund withdrawal;
- Purpose of loan : Supplementing working capital for production and business activities in 2024 – 2025;
- Interest rate : Determined for each borrowing;
- Security measures : Pledging assets and valuable papers owned by the Company at Agribank Thu Duc II:
- Term deposit contracts opened by the Company at Agribank Thu Duc II with a total value of VND 138,000,000,000.
  - Land use rights for the 3rd floor, commercial service works, at 328 Vo Van Kiet, Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City.
  - Land use rights in Truong Tho Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City.

**CHUONG DUONG CORPORATION**  
 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
 District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 69 – DN/HN  
 Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
 Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

(iii) Credit Agreement No. 2024-0026-CTD/KHBB dated 7 June 2024, with the Bank for Foreign Trade of Vietnam - East Dong Nai Branch ("Vietcombank Dong Dong Nai")

Line of credit	:	VND 25,000,000,000
Available period	:	12 months from the effective date of the Credit Agreement
Loan term	:	Not more than 6 months from the date of fund withdrawal
Purpose of loan	:	To finance legitimate, reasonable, and valid short-term credit needs for construction work activities, excluding short-term needs for fixed asset investment activities
Interest rate	:	Determined at the time of disbursement
Security measures	:	Pledging, mortgaging assets, property rights, and valuable papers owned by the Company at Vietcombank Dong Dong Nai <ul style="list-style-type: none"> <li>- Term deposit contract and all accrued interest at Vietcombank Dong Dong Nai with a value of VND 2,500,000,000;</li> <li>- Inventory, circulating goods, debt claims, property rights arising from commercial contracts valued at VND 25,000,000,000;</li> <li>- Property rights arising from Commercial Contract No. 186-2023/FTSC-LPGTV/HD dated 4 July 2023, between Chuong Duong Corporation and Petro Vietnam Technical Services Corporation.</li> </ul>

(iv) The issued bond information is as follows:

	31 December 2024 (VND)		01 January 2024 (VND)	
	Amount	Interest rate	Amount	Interest rate
Face value of issued bonds	110,950,000,000	11% p.a	111,950,000,000	11% p.a
		60 months		36 months



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

Terms and conditions of issued bonds are as follows:

Bond code	: CDCH2124001
Issue date	: 26 November 2021
Bond face value	: VND 100,000 per bond
Quantity of bonds issued	: 1,119,500 bonds
Quantity of bonds outstanding as of 31 December 2024	: 1,109,500 bonds
Class of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured by assets
Fixed interest rate	: 11% p.a
Interest payment period	: Every 6 months from the date of issuance
Interest payment date	: Periodically every 6 months from the date of issuance
Total issued value	: VND 360,000,000,000, equivalent to 3,000,000 bonds
Total actual proceeds from bond issuance	: VND 111,950,000,000, equivalent to 1,119,500 bonds
Purpose of Bond Proceeds	: Investment in the construction of commercial centers and training facilities at the Chuong Duong Home and Tân Hrong Social Housing Project, supplementing capital for construction activities, and other business activities
Bond repurchase terms	: - After 12 months from the date of issuance, the Company has the right to repurchase the issued bonds; - After 24 months from the date of issuance, bondholders have the right to request the Company to repurchase the bonds they own. The Company is obligated to repurchase the bonds from bondholders exercising this right, and the total number of bonds repurchased before maturity shall not exceed 50% of the issued bonds.
Secured assets	: The assets owned by the Company used to secure bond issuance are as follows: - The office building at Vo Van Kiet, with a scale of 10 floors, 1 basement, total floor area of 360 m <sup>2</sup> , and basement area of 1,000 m <sup>2</sup> ; - 50% of the outstanding shares of Construction Project 525 Joint Stock Company. - Supplementing capital for construction activities: VND 3,752,121,780; - Other business activities (including deposits, payments for land use rights transfer in Ba Diem Commune, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City; material trade business activities; other business activities such as VAT payment, personal income tax, and other costs...): VND 108,197,878,220.
Details of the amount used from the bond issuance as follows	

According to Resolution No. 159/NQ-NSHTP dated 15 November 2024, of the Bondholders' Meeting of Chuong Duong Corporation (code CDCH2124001), the bond's term have been extended from 36 months to 50 months. Accordingly, the maturity date has been adjusted from 26 November 2024, to 26 November 2026. The terms of the bond issuance remain unchanged.



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 09 – DN/HN  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

(v) Credit agreement number PDL20ZZ0033 dated 25 January 2022, with Vietnam Technological And Commercial JSB - Gia Dinh Branch ("Techcombank Gia Dinh")  
 Line of credit : VND 10,000,000,000  
 Purpose of loan : Supplement working capital to support production and business activities  
 Available period : 12 months from 25 January 2022 to the end of 25 January 2023, and extended until 15 March 2024  
 Loan interest rate : As specified in each disbursement request form cum specific credit agreement according to the interest rate policies of the Bank at each period  
 Form of loan security : The collateral is the security agreements established before or at the same time as the loan agreement, which include or lead to secured obligations, including obligations arising from the loan agreement.

(vi) Agreement No. 2210/2024/HĐVT/CDC-CDT dated 22 October 2024, with Chuong Duong Trading JSC

Loan amount : VND 40,000,000,000  
 Loan term : 12 months  
 Purpose of loan : For production and business activities  
 Loan interest rate : 6-month term VND deposit interest rate, paid at the end of the term for SME customers of An Binh Commercial Joint Stock Bank + 3% p.a margin, interest paid quarterly  
 Form of loan security : Unsecured loan

(vii) Credit agreement for refinancing ADB loan No. 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC dated March 15, 2016, with Construction Corporation No 1 JSC

Loan amount : USD 3,000,000  
 Loan term : 15 years, including 5 years grace period  
 Purpose of loan : To supplement working capital for production and business activities  
 Loan interest rate : Average 6-month interest rate of major banks in USD as notified by ADB every 6 months  
 Form of loan security : Land use rights and assets attached to the land of the 1st and 2nd floors of the Central Garden Service Trade Area  
 Current portion of long-term borrowings as of 31 December 2024 : VND 6,920,213,932, equivalent to USD 270,839.27

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.22 Loans and finance lease liabilities (Continued)**

(viii) According to Resolution No. 106/NQ-HDQT dated 10 June 2024 of the Board of Directors of Chuong Duong Joint Stock Company, the Company was approved to raise capital through individuals for the purpose of supplementing short-term working capital, project implementation costs, and other long-term investments. The details of loans from individuals are as follows:

Lenders	As at 31 December 2024 (VND)				Reference number and date of borrowing agreements	Interest rate	Maturity	Collaterals	Purpose
	Shor-term	Current portion of long-term	Long-term						
Ms. Doan Nguyen Yen Linh	15,564,713,376	-	-	-	C9/2024/CDC-DNYL dated 27 September 2024	8.6% p.a	12 months		
Mr. Le Minh Duc	17,243,000,000	-	-	-	C2/2024/HDVV/CDC-LM/D dated 21 June 2024 and related appendices	8.6% p.a	12 months		
Mr. Nguyen Thanh Dat	15,020,000,000	-	-	-	11/2024/CDC-NTD dated 26 September 2024	8.6% p.a	12 months		
Mr. Khong Trung Kien	16,465,000,000	-	-	-	C3/2024/HDVV/CDC-KTK dated 26 July 2024	8.6% p.a	12 months		
Mr. Nguyen Chi Tung	15,820,000,000	-	-	-	07/2024/CDC-NCT dated 26 August 2024	8.6% p.a	12 months		
Ms. To Thi Thuy	17,640,000,000	-	-	-	01/2024/HDVV/CDC-TTT dated 17 April 2024 and related appendices	8.8% p.a	12 months		
Mr. Hoang Anh Tuan	15,820,000,000	-	-	-	06/2024/CDC-HAT dated 21 August 2024	8.6% p.a	12 months	No collaterals	Additions to current working capital; financing expenditures for projects and other long-term investments
Mr. Nguyen Ton Van Hoc	15,520,000,000	-	-	-	12/2024/CDC-NTVH dated 30 September 2024	8.6% p.a	12 months		
Mr. Tran Duc Anh	19,540,000,000	-	-	-	05/2024/CDC-TDA dated 15 August 2024 and 10/2024/CDC-NHN-DA dated 27 September 2024	8.6% p.a	12 months		
Ms. Nguyen Thi Hong Oanh	16,464,000,000	-	-	-	04/2024/HDVV/CDC-DVS dated 26 July 2024	8.6% p.a	12 months		
Ms. Nguyen Thi Hong Oanh	-	720,000,000	14,980,000,000	-	13/2024/CDC-NTHO dated 24 October 2024	8.6% p.a	60 months		
Mr. Tran Phu Soai	-	720,000,000	15,280,000,000	-	13/2024/CDC-TPS dated 29 October 2024	8.6% p.a	60 months		
Mr. Tran Duc Do	-	720,000,000	15,280,000,000	-	14/2024/CDC-TDD dated 24 October 2024	8.6% p.a	60 months		
<b>Total</b>	<b>165,100,713,376</b>	<b>2,160,000,000</b>	<b>45,540,000,000</b>						



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 09 – DN/HN  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.23 Owners' equity**

**a. Equity reconciliation schedule**

	Contributed capital	Capital surplus	Development and investment funds	Undistributed profit after tax	Non-controlling interests	Total
Balance as at 01 January 2023	219,887,160,000	14,318,909,600	6,013,464,990	50,565,967,086	30,523,276,922	321,308,778,598
Net profit for the previous year	-	-	-	8,564,054,913	2,091,738,569	10,655,793,482
Dividends paid	-	-	-	-	(5,476,435,800)	(5,476,435,800)
Appropriation to Development and investment fund	-	-	293,000,000	(293,000,000)	-	-
Appropriation to Bonus welfare fund	-	-	-	(886,800,000)	(289,200,000)	(1,176,000,000)
Transfer of 30% shareholding in Chuong Duong Trading JSC	-	-	-	11,998,639,412	1,001,360,588	13,000,000,000
Additions to Development and Investment fund resulted in insufficient recognition	-	-	1,622,754,565	(1,622,754,565)	-	-
Other changes	-	-	-	2,374,290	(31,651)	2,342,639
<b>Balance as at 31 December 2023</b>	<b>219,887,160,000</b>	<b>14,318,909,600</b>	<b>7,929,219,555</b>	<b>68,328,481,136</b>	<b>27,850,708,628</b>	<b>338,314,478,919</b>
Balance as at 01 January 2024	219,887,160,000	14,318,909,600	7,929,219,555	68,328,481,136	27,850,708,628	338,314,478,919
Net profit for the current year	-	-	-	24,047,538,422	(722,035,756)	23,325,502,666
Dividends paid by the subsidiaries	-	-	-	-	(407,338,200)	(407,338,200)
Paid-in capital by non-controlling interests	-	-	-	-	130,000,000,000	130,000,000,000
Loss of control in subsidiaries	-	-	(806,245,087)	(3,585,351,690)	(24,414,565,208)	(33,806,161,985)
Appropriation to Bonus welfare fund (i)	-	-	-	(1,007,000,000)	-	(1,007,000,000)
Other changes	-	-	-	99,158,945	-	99,158,945
<b>Balance as at 31 December 2024</b>	<b>219,887,160,000</b>	<b>14,318,909,600</b>	<b>7,122,974,468</b>	<b>82,882,826,813</b>	<b>132,306,769,464</b>	<b>456,518,640,345</b>

(i) Chuong Duong Corporation, the Holding Company, allocates the Welfare and Reward Fund at a rate of 3% on profit after corporate income tax for year 2023 according to the Annual General Meeting of Shareholders Resolution No. 80/NQ-DHDCD dated 15 April 2024

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.23 Owners' equity (Continued)**

**b. Details of owners' equity**

	As at 31 December 2024			As at 01 January 2024		
	Shares	Rate	Shares value at par value (VND)	Shares	Rate	Shares value at par value (VND)
Construction Corporation No 1 JSC	5,226,687	23.77%	52,266,870,000	5,226,687	23.77%	52,266,870,000
Mr. Trinh Duy Minh	822,853	3.74%	8,228,530,000	1,198,553	5.45%	11,985,530,000
Other shareholders	15,939,176	72.49%	159,391,760,000	15,563,476	70.78%	155,634,760,000
<b>Total</b>	<b>21,988,716</b>	<b>100.00%</b>	<b>219,887,160,000</b>	<b>21,988,716</b>	<b>100.00%</b>	<b>219,887,160,000</b>

**c. Capital transactions with owners and dividends**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
<b>Shareholders' capital</b>		
As at the beginning of the year	219,887,160,000	219,887,160,000
Additions of legal capital in the year	-	-
Deductions of legal capital in the year	-	-
As at the end of the year	219,887,160,000	219,887,160,000
<b>Dividends payable</b>	-	-

**d. Shares**

	31 December 2024 Shares	01 January 2024 Shares
<b>Quantity of registered shares</b>	<b>21,988,716</b>	<b>21,988,716</b>
<b>Quantity of shares publicly offered</b>	<b>21,988,716</b>	<b>21,988,716</b>
Common shares	21,988,716	21,988,716
<b>Outstanding shares</b>	<b>21,988,716</b>	<b>21,988,716</b>
Common shares	21,988,716	21,988,716
<i>Par value of outstanding shares (VND per shares)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

**e. Funds**

	31 December 2024 VND	01 January 2024 VND
Development and investment funds	7,122,974,468	7,929,219,555
<b>Total</b>	<b>7,122,974,468</b>	<b>7,929,219,555</b>



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**5.24 Consolidated off Balance Sheet Items**

**a. Operating leases**

Total amounts of minimum lease payments in the future under noncancellable operating leases for:

	<b>31 December 2024</b>	<b>01 January 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
01 year and below	405,299,982	694,207,360
From 01 year to less than 05 years	(i)	2,336,829,440
Over 5 years	(i)	15,481,495,040
<b>Total</b>	<b>405,299,982</b>	<b>18,512,531,840</b>

- (i) As of the date of these financial statements, the Company signed a contract to lease back land and infrastructure in Bien Hoa 1 Industrial Park and the related contract appendices. Accordingly, the Company will pay the land lease and infrastructure use fees as specified in the contract until 31 December 2025. From 1 January 2026, the land lease fees will be adjusted according to State regulations.

**6. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

**6.1 Net revenues from sales and services rendered**

	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Revenue from construction contracts	213,678,484,338	735,659,960,530
Revenue from goods and merchadises	863,361,091,272	490,853,179,456
Revenue from leasing out and trading of real estates (i)	21,159,007,219	15,584,578,994
Revenue from services rendered (i)	70,579,570,508	61,611,723,531
<b>Total</b>	<b>1,168,778,153,337</b>	<b>1,303,709,442,511</b>

- (i) In which, revenue related to the investment real estate business is VND 37,307,668,352.

**6.2 Cost of goods sold**

	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cost of construction contracts	224,984,793,188	644,929,225,866
Cost of goods and merchadises sold	866,574,056,100	512,848,660,288
Cost of leased out assets and real estates sold (i)	(20,360,174,789)	13,628,267,927
Cost of services rendered (i)	29,492,798,990	36,472,286,012
<b>Total</b>	<b>1,100,691,473,489</b>	<b>1,207,878,440,093</b>

- (i) In which, the cost of goods sold related to the investment real estate business is VND 18,098,739,132.

The cost of goods sold for real estate business activities is adjusted down according to the project value temporarily settled according to the Investment Capital Settlement Report dated 31 May 2024, with an amount of VND 35,487,236,598.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**6.3 Financial income**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Bank and loan interest	24,256,667,726	24,989,499,421
Income from instalment sales, payment discount	807,658,166	1,140,127
Gains on foreign exchange rates arising in the year	-	190,694,367
Gains on foreign exchange rates at revaluation of balances denominated in foreign currencies	-	76,081,841
Gains on stock trading	12,758,000,000	-
<b>Total</b>	<b>37,822,325,892</b>	<b>25,257,415,756</b>

**6.4 Financial expenses**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest expenses	60,765,723,085	54,999,947,028
Allowances for devaluation of trading securities and other financial investments	479,720,277	2,994,174,600
Losses on foreign exchange rates arising in the year	1,710,079,172	-
Losses on foreign exchange rates at revaluation of balances denominated in foreign currencies	104,273,121	-
Loss of control in a subsidiary	1,146,649,535	-
Other financial expenses	-	1,465,017,874
<b>Total</b>	<b>64,206,445,190</b>	<b>59,459,139,502</b>
<i>In which</i>		
<i>Financial expenses with related parties (details in Note 7.3)</i>	<i>2,947,855,257</i>	<i>3,104,915,906</i>

**6.5 Selling expenses**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Employee expenses	909,224,087	1,468,318,090
Outsourcing expenses	24,912,949	63,603,458
Other cash expenses	338,060,026	337,626,348
Other administrative expenses	200,000,000	-
<b>Total</b>	<b>1,472,197,062</b>	<b>1,869,547,896</b>

**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 09 – DN/HN  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**6.6 General administrative expenses**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Employee expenses	20,776,856,652	20,841,673,870
Materials expenses	28,537,857	-
Office supplies expenses	986,079,727	967,802,766
Amortization and Depreciation expenses	1,654,113,662	3,930,141,543
Charges and fee	1,540,273,866	-
Setting up/(Reversal) of allowances for bad debts	5,208,131,259	859,234,762
Outsourcing expenses	3,160,196,500	7,042,729,977
Other cash expenses	5,135,142,481	6,779,062,231
<b>Total</b>	<b>38,489,332,004</b>	<b>40,420,645,149</b>

**6.7 Profit from other activities**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
<b>Other income</b>		
Penalties charged in accordance with economic contracts	7,116,000,915	1,624,547,695
Income from support for customers at the Project	325,000,000	245,000,000
Others	1,697,201,689	2,011,014,343
<b>Total</b>	<b>9,138,202,604</b>	<b>3,880,562,038</b>
<b>Other expenses</b>		
Penalties being charged in accordance with economic contracts	29,000,000	836,726,703
Sanctions of administrative violations, late payment penalties on tax	88,830,191	121,747,274
Others	878,619,953	679,959,940
<b>Total</b>	<b>996,450,144</b>	<b>1,638,433,917</b>
<b>Other profits</b>	<b>8,141,752,460</b>	<b>2,242,128,121</b>

**6.8 Current corporate income tax expense**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Corporate income tax expenses calculated on current year taxable income	6,370,377,061	7,827,735,943
Adjustment of corporate income tax expenses in respect of previous periods to current year	(134,928,494)	1,703,102,854
<b>Total</b>	<b>6,235,448,567</b>	<b>9,530,838,797</b>



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**6.9 Deferred corporate income tax expenses**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Deferred corporate income tax expenses arising from taxable temporary difference	-	1,766,734,854
Deferred corporate income tax income arising from deductible temporary difference	(512,529,537)	-
Deferred corporate income tax income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(17,376,426,364)	(1,094,191,916)
<b>Total</b>	<b>(17,888,955,901)</b>	<b>672,542,938</b>

**6.10 Basic and diluted earnings per share**

**Basic earnings per share**

	Year 2024 VND	Year 2023 (Restated) (ii) VND
<b>Profits after corporate income tax (VND)</b>	<b>24,047,538,422</b>	<b>8,564,054,913</b>
Adjustments for	-	(1,007,000,000)
<i>Appropriation of bonus welfare fund</i>	-	(1,007,000,000)
<b>Profits attributable to shareholders holding common shares of the Parent Company (VND)</b>	<b>24,047,538,422</b>	<b>7,557,054,913</b>
<b>Weighted average number of common shares outstanding for the year (shares)</b>	<b>21,988,716</b>	<b>21,988,716</b>
<b>Basic earnings per share (VND per share) (ii)</b>	<b>1,094</b>	<b>344</b>

**Diluted earnings per share**

	Year 2024 VND	Year 2023 (Restated) (ii) VND
<b>Profits after corporate income tax (VND)</b>	<b>24,047,538,422</b>	<b>8,564,054,913</b>
Adjustments for	-	(1,007,000,000)
<i>Appropriation of bonus welfare fund</i>	-	(1,007,000,000)
<b>Profits or losses attributable to shareholders holding common shares of the Parent Company (VND)</b>	<b>24,047,538,422</b>	<b>7,557,054,913</b>
<b>Weighted average number of common shares outstanding for the period (shares)</b>	<b>21,988,716</b>	<b>21,988,716</b>
<b>Common shares expected to be additionally issued (iii)</b>	<b>21,988,716</b>	<b>-</b>
<b>Diluted earnings per share (i)</b>	<b>547</b>	<b>344</b>



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**6.10 Basic and diluted earnings per share (Continued)**

- (i) As of the date of these consolidated financial statements, the Company has not been able to estimate of the profit for the year ended 31 December 2024 that can be allocated to the bonus and welfare funds. If the Company allocates the bonus and welfare fund for the financial year ended 31 December 2024, the net profit attributable to the shareholders of the parent company, and the basic and diluted earnings per share will correspondingly decrease.
- (ii) The Company re-determined the allocation to the bonus and welfare fund based on the profit distribution ratio of year 2023 approved by the Annual General Meeting of Shareholders Resolution No. 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ dated 17 April 2024. Accordingly, the basic and diluted earnings per share for the financial year ending 31 December 2023, are restated as follows:

	Stated figures VND	Restated figures VND	Difference VND
Profits after corporate income tax (VND)	8,564,054,913	8,564,054,913	-
Adjustments for	-	(1,007,000,000)	(1,007,000,000)
<i>Appropriation of bonus welfare fund</i>	-	(1,007,000,000)	(1,007,000,000)
Profits or losses attributable to shareholders holding common shares (VND) (i)	8,564,054,913	7,557,054,913	(1,007,000,000)
Weighted average number of common shares outstanding for the period (shares)	21,988,716	21,988,716	-
Basic and diluted earnings per shares (VND per share)	389	344	(45)

**6.11 Production and business expenses by factors**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Raw material expenses	201,842,302,651	199,819,999,191
Employee expenses	39,915,377,571	61,953,750,078
Depreciation, amortization	8,389,910,350	12,288,425,851
Setting up allowances for doubtful debts	2,358,575,385	859,234,762
Outsourcing expenses	133,876,928,525	573,349,870,954
Other cash expenses	24,576,157,866	18,905,114,550
<b>Total</b>	<b>410,959,252,348</b>	<b>867,176,395,386</b>

**7. OTHER INFORMATION**

**7.1 Subsequent events**

On 23 January 2025, the Board of Directors of the Company passed Resolution No. 06/NQ-HDQT regarding the increase in investment value in Chuong Duong Homeland Joint Stock Company, a subsidiary of the Company, to increase investment capital for the development of the Social Housing Project at the 1.4-hectare land in Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. The minimum additional investment value of the Company is expected to be VND 98,000,000,000. The additional capital contribution will be implemented according to the progress of the Long Binh Tan Project and must be completed before 30 April 2026.

Other than the event mentioned above, there is no other events, in all material respects, occurring after the closing date of the account period that need to be adjusted or disclosed in the consolidated financial statements.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**7.2 Commitments, contingencies and other financial information**

**a. Operating commitment (for lessor)**

As of 31 December 2024, the Company has non-cancellable operating lease commitments including renting of warehouse. Amounts of minimum lease payments under noncancellable operating leases as follows:

	<b>31 December 2024</b>	<b>01 January 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
01 year and below	17,024,559,196	24,970,382,191
From 01 year to less than 05 years	9,049,408,749	16,515,542,044
Over 5 years	7,363,636,344	-
<b>Total</b>	<b>33,437,604,289</b>	<b>41,485,924,235</b>

**b. Information on lawsuits**

**b.1. Lawsuit against Ton Duc Thang University**

On 15 February 2022, the Company filed a lawsuit against Ton Duc Thang University at the People's Court of District 7, Ho Chi Minh City, regarding the resolution of an economic contract dispute. In the lawsuit, the Company requested that the People's Court of District 7, Ho Chi Minh City, require Ton Duc Thang University to repay a total amount of VND 4,307,246,285, including the principal debt of VND 3,845,755,611 and overdue interest of VND 461,490,674. As of the date of this consolidated financial report, the lawsuit is being handled by the People's Court of District 7, Ho Chi Minh City, and therefore, the outcome of the lawsuit and its potential impacts (if any) have not been recognized in the consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024.

**b.2. Lawsuit against Hau Giang Pineapple JSC**

On 22 November 2022, the Company filed a lawsuit against Hau Giang Pineapple JSC at the People's Court of Vi Thanh City, Hau Giang Province, regarding the resolution of a construction contract dispute. According to Decision No. 02/2023/QĐST-KDTM dated 8 February 2023, of the People's Court of Vi Thanh City, Hau Giang Province, the court ruled that Hau Giang Pineapple JSC must pay the Company a total amount of VND 11,578,845,490, including the principal debt of VND 8,478,845,490 and interest of VND 3,100,000,000. According to the Minutes of Seizure and Disposal of Assets dated 22 August 2024, the competent State authorities have seized assets owned and used by Hau Giang Pineapple JSC to auction and sell the assets. As of the date of these consolidated financial statements, the asset auction process is ongoing.

**7.3 Information of related parties**

List of related parties of the Company are as follows:

<b>No.</b>	<b>Related parties</b>	<b>Relationship</b>
1	Construction Corporation No 1 JSC	Investor with significant influence
2	Civil Engineering Construction No 525 JSC	Associate (from 31 May 2024)
3	Chuong Duong Trading JSC	Associate (from 31 December 2024)
4	Nam Viet Tower JSC	Associate
5	Members of the Board of Directors, Internal Audit Committee, Board of Management, other managing personnels, and close members within the families of these persons	Significant influence



**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Form No. B 09 – DN/HN**  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**7.3 Information of related parties (Continued)**

**a. Remuneration of the Boards of Directors, Supervisors, Management, and other managers**

<u>Related parties</u>	<u>Nature of transactions</u>	<u>Year 2024</u> <u>VND</u>	<u>Year 2023</u> <u>VND</u>
Members from the Board of Directors, Audit Committee, and the Board of Management, and others	Income from salaries, bonus, remuneration, and other sources	5,508,920,000	4,703,364,402

**Remuneration of the Board of Directors and others**

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2024</u> <u>VND</u>	<u>Year 2023</u> <u>VND</u>
Mr. Ho Dinh Thuan	Chairman of the Board of Directors (Dismissed 06 December 2023)	30,000,000	90,000,000
Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	145,000,000	-
Mr. Van Minh Hoang	Member of the Board of Directors	120,000,000	90,000,000
Mr. Le Van Chinh	Member of the Board of Directors (Dismissed 27 April 2023)	-	30,000,000
Mr. Tran Mai Cu	Independent member of the Board of Directors	120,000,000	120,000,000
Mr. Nguyen Chi Tung	Member of the Board of Directors (Dismissed 29 March 2024)	65,000,000	90,000,000
Mr. Nguyen Hoai Nam	Independent member of the Board of Directors	120,000,000	50,000,000
Mr. Dao Van Son	Member of the Board of Directors	55,000,000	-
Mr. Doan Thanh Tung	The person in charge of corporate governance	60,000,000	45,000,000
<b>Total</b>		<b>715,000,000</b>	<b>515,000,000</b>

**Remuneration of Audit Committee**

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2024</u> <u>VND</u>	<u>Year 2023</u> <u>VND</u>
Mr. Nguyen Hoai Nam	Head of Audit Committee	-	-
Mr. Dao Van Son	Member of Audit Committee	-	-
Mr. Nguyen Chi Tung	Former member of Audit Committee	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**7.3 Information of related parties (Continued)**

*Salaries of the Boards of Directors, Management and others*

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2024</u> <u>VND</u>	<u>Year 2023</u> <u>VND</u>
Mr. Ho Dinh Thuan	Chairman of the Board of Directors (Dismissed 06 December 2023)	-	1,347,393,522
Mr. Nguyen Ngoc Ben	Chairman of the Board of Directors	1,300,000,000	110,000,000
Mr. Nguyen Chi Tung	Member of the Board of Directors Member of Audit Committee (Dismissed 29 March 2024)	-	286,519,000
Mr. Nguyen Hoai Nam	Independent member of the Board of Directors cum Head of Audit Committee	431,143,000	250,603,022
Mr. Van Minh Hoang	General Director	1,136,086,000	1,050,670,522
Mr. Pham Si Nhu Nhien	Deputy General Director	648,913,000	387,477,783
Mr. Mai Xuan Chiem	Deputy General Director (Appointed on 02 February 2024)	632,000,000	-
Mr. Le Anh Trung	Deputy General Director (Appointed on 01 October 2024)	200,000,000	-
Mr. Le Van Chinh	Deputy General Director (Dismissed on 15 May 2023)	-	149,321,909
Mr. Doan Lam Tra	Deputy General Director (Dismissed on 01 May 2023)	-	194,791,849
Mr. Le Minh Thanh	Head of the Boards of Supervisors (Dismissed on 27 April 2023)	-	276,258,795
Mr. Vo Van Giap	Member of the Board of Supervisors (Dismissed on 31 August 2023)	-	135,328,000
Mr. Doan Thanh Tung	The person in charge of corporate governance	445,778,000	-
<b>Total</b>		<b>4,793,920,000</b>	<b>4,188,364,402</b>

**b. Related parties' transactions**

<u>Related parties</u>	<u>Relations</u>	<u>Nature</u> <u>of transaction</u>	<u>Year 2024</u> <u>VND</u>	<u>Year 2023</u> <u>VND</u>
<b><u>Principal on borrowings paid</u></b>			<b>6,612,540,534</b>	<b>6,502,850,633</b>
Construction Corporation No 1 JSC	Investor with significant influence	Principal	6,612,540,534	6,502,850,633
<b><u>Financial expenses</u></b>			<b>2,947,855,257</b>	<b>3,104,915,906</b>
Construction Corporation No 1 JSC	Investor with significant influence	Interest expenses on borrowings	2,947,855,257	3,104,915,906



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**7.3 Information of related parties (Continued)**

**c. Related party balances**

<u>Related parties</u>	<u>Relations</u>	<u>31 December 2024</u>	<u>01 January 2024</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b><u>Short-term receivables from customers</u></b>		<b>93,500,000</b>	<b>127,229,220</b>
Construction Corporation No 1 JSC	Investor with significant influence	93,500,000	93,500,000
Nam Viet Tower JSC	Associate	-	33,729,220
<b><u>Prepayments to sellers in short-term</u></b>		<b>1,064,234,826</b>	<b>161,905,019</b>
Chuong Duong Trading JSC	Associate (from 31 December 2024)	1,064,234,826	-
Nam Viet Tower JSC	Associate	-	161,905,019
<b><u>Short-term receivables from customers</u></b>		<b>2,592,242,026</b>	<b>-</b>
Civil Engineering Construction No.525 JSC	Associate (from 31 May 2024)	1,031,161,800	(i)
Chuong Duong Trading JSC	Associate (from 31 December 2024)	1,561,080,226	(i)
<b><u>Short-term trade payables</u></b>		<b>12,113,725,786</b>	<b>3,183,358,886</b>
Construction Corporation No 1 JSC	Investor with significant influence	-	1,591,679,443
Civil Engineering Construction No.525 JSC	Associate (from 31 May 2024)	936,553	(i)
Chuong Duong Trading JSC	Associate (from 31 December 2024)	11,761,331,884	(i)
Nam Viet Tower JSC	Associate	351,457,349	1,591,679,443
<b><u>Long-term trade payables</u></b>		<b>16,406,467,631</b>	<b>-</b>
Civil Engineering Construction No.525 JSC	Associate (from 31 May 2024)	936,553	(i)
Chuong Duong Trading JSC	Associate (from 31 December 2024)	11,761,331,884	(i)
Nam Viet Tower JSC	Associate	4,644,199,194	-
<b><u>Borrowings and finance lease liabilities</u></b>		<b>68,701,071,705</b>	<b>39,683,370,329</b>
Construction Corporation No 1 JSC	Investor with significant influence	34,601,071,705	39,683,370,329
Chuong Duong Trading JSC	Associate (from 31 December 2024)	34,100,000,000	-

- (i) These entities were subsidiaries of the Company in 2023, therefore, the Company does not present comparative figures.

**7.4 Segment reports**

The Company's Board of Directors has determined that the Company's management decisions are based on the types of services rendered by the Company. Furthermore, the risks and returns of the types of services rendered by the Company vary significantly and impact the Company's financial performance for the year. Therefore, the Company prepares the primary segment report based on business areas, including sales of goods, rendering of services, construction, and real estate. On the other hand, the assets and liabilities of each segment are not presented by the Company as they are used collectively for all business areas in which the Company operates. The Company does not prepare secondary segment reports by geographic areas because the Company operates only within the territory of Vietnam.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**7.4 Segment reports (Continued)**

*The primary segment report in accordance with business areas for the year ended 31 December 2024*

	Goods and merchandise VND	Services rendered VND	Construction VND	Real estate and properties VND	Total VND
<i>Revenue</i>					
From external customers	863,361,091,272	70,579,570,508	213,678,484,338	21,159,007,219	1,168,778,153,337
Intersegment sales	7,943,238,494	13,931,547,230	100,303,560,831	-	122,178,346,555
Elimination	(7,943,238,494)	(13,931,547,230)	(100,303,560,831)	-	(122,178,346,555)
<b>Grand total</b>	<b>863,361,091,272</b>	<b>70,579,570,508</b>	<b>213,678,484,338</b>	<b>21,159,007,219</b>	<b>1,168,778,153,337</b>
<b>Financial results</b>					
Non-allocation expenses	(3,212,964,828)	41,086,771,518	(11,306,308,850)	41,519,182,008	68,086,679,848
Earnings before income tax, financial income, financial expenses					(31,819,775,606)
Financial income					36,266,903,242
Financial expenses					37,822,325,892
Shares of loss from associates					(64,506,445,190)
Profit before tax					1,789,211,388
Current corporate income tax					11,671,995,332
Deferred corporate income tax expense					(6,235,448,567)
<b>Profit after tax for the year</b>					<b>17,888,955,901</b>
					<b>23,325,502,666</b>

**CHUONG DUONG CORPORATION**  
328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form No. B 09 – DN/HN  
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2024

**7.4 Segments reports (Continued)**

*The primary segment report in accordance with business areas for the year ended 31 December 2023*

	Goods and merchandise VND	Services rendered VND	Construction VND	Real estate and properties VND	Total VND
<i>Revenue</i>					
From external customers	490,853,179,456	61,611,723,531	735,659,960,530	15,584,578,994	1,303,709,442,511
intersegment sales	-	-	232,679,334,932	-	232,679,334,932
Elimination	-	-	(232,679,334,932)	-	(232,679,334,932)
<b>Grand total</b>	<b>490,853,179,456</b>	<b>61,611,723,531</b>	<b>735,659,960,530</b>	<b>15,584,578,994</b>	<b>1,303,709,442,511</b>
<b>Financial results</b>					
Non-allocation expenses	(21,995,480,832)	25,139,437,519	90,730,734,664	1,956,311,067	95,831,002,418 (40,048,064,924)
Earnings before income tax, financial income, financial expenses					55,782,937,494
Financial income					25,257,415,756
Financial expenses					(59,459,139,502)
Shares of loss from associates					(722,038,531)
Profit before tax					20,859,175,217
Current corporate income tax					(9,530,838,797)
Deferred corporate income tax expense					(672,542,938)
<b>Profit after tax for the year</b>					<b>10,655,793,482</b>







# ANNUAL REPORT 2024

## CHUONG DUONG CORPORATION

Ho Chi Minh City, March 18, 2025

Legal Representative



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
*Nguyễn Ngọc Bền*

Chairman of The BOD  
Nguyen Ngoc Ben