

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 1 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	2-3
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	4
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	5
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	6-44

303
CÔ
CÔ
HƯ
11

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.488.627.618.648	1.412.689.133.491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	195.061.185.698	20.585.770.251
1. Tiền	111		3.365.563.129	9.635.770.251
2. Các khoản tương đương tiền	112		191.695.622.569	10.950.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	209.719.100.225	368.964.722.794
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(189.059.630)	(189.059.630)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	209.000.000.000	368.245.622.569
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		843.875.539.620	802.832.303.542
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	229.156.220.162	261.098.926.989
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	380.638.024.309	351.841.756.519
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	145.120.000.000	56.352.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	120.408.283.807	166.661.961.600
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(31.446.988.658)	(33.122.341.566)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	235.904.230.199	216.045.066.504
1. Hàng tồn kho	141		235.904.230.199	216.045.066.504
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.067.562.906	4.261.270.400
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	426.383.006	942.188.434
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.641.179.900	3.319.081.966
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		403.447.156.231	404.982.535.630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		56.658.000	56.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	56.658.000	56.658.000
II. Tài sản cố định	220		7.204.669.638	7.519.188.110
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	7.204.669.638	7.519.188.110
- Nguyên giá	222		23.895.290.937	23.825.290.937
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.690.621.299)	(16.306.102.827)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	35.356.527.230	37.237.596.336
1. Nguyên giá	231		65.399.041.982	65.399.041.982
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.042.514.752)	(28.161.445.646)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		120.093.889.431	119.870.710.830
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.13	120.003.265.431	119.780.086.830
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		90.624.000	90.624.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	239.975.687.534	239.975.687.534
1. Đầu tư vào công ty con	251		174.779.835.248	174.779.835.248
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		76.500.000.000	76.500.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.304.147.714)	(11.304.147.714)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		759.724.398	322.694.820
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	759.724.398	322.694.820
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.892.074.774.879	1.817.671.669.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.556.376.940.388	1.485.325.818.252
I. Nợ ngắn hạn	310		1.173.413.824.982	1.104.514.842.116
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	116.674.612.283	87.285.134.713
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	38.840.024.658	25.684.491.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	8.326.816.070	6.734.378.489
4. Phải trả người lao động	314		2.167.445.250	4.265.726.635
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	112.638.908.346	105.232.890.183
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.636.668.523	7.881.241.771
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	13.794.247.357	15.517.829.219
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	865.160.543.904	840.324.090.648
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.18	8.432.854.738	8.432.854.738
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.741.703.853	3.156.203.853
II. Nợ dài hạn	330		382.963.115.406	380.810.976.136
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.14	51.085.043.211	49.042.523.210
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15	96.734.146.316	96.656.710.279
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	20.073.675.064	20.041.491.832
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	184.170.857.773	184.170.857.773
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.18	899.393.042	899.393.042
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		335.697.834.491	332.345.850.869
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	335.697.834.491	332.345.850.869
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		5.926.734.244	5.926.734.244
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		95.565.030.647	92.213.047.025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		92.213.047.025	71.125.520.457
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.351.983.622	21.087.526.568
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.892.074.774.879	1.817.671.669.121

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tuyết Mốt

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm nay		Năm trước		Đơn vị tính: VND
			Quý 1.2025	Quý 1.2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	264.869.033.005	135.096.362.138	264.869.033.005	135.096.362.138	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		264.869.033.005	135.096.362.138	264.869.033.005	135.096.362.138	
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	251.583.817.191	129.152.068.352	251.583.817.191	129.152.068.352	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		13.285.215.814	5.944.293.786	13.285.215.814	5.944.293.786	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.809.189.907	3.020.867.676	5.809.189.907	3.020.867.676	
7. Chi phí tài chính	22	6.4	10.942.370.773	4.520.867.676	10.942.370.773	4.520.867.676	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.892.370.773	4.520.867.676	10.892.370.773	4.520.867.676	
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.466.569.683	1.912.543.873	3.466.569.683	1.912.543.873	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		4.685.465.265	2.531.749.913	4.685.465.265	2.531.749.913	
11. Thu nhập khác	31	6.5	110.100.000	100.001.385	110.100.000	100.001.385	
12. Chi phí khác	32	6.5	335.129.826	3.850.000	335.129.826	3.850.000	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.5	(225.029.826)	96.151.385	(225.029.826)	96.151.385	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		4.460.435.439	2.627.901.298	4.460.435.439	2.627.901.298	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	1.108.451.817	509.389.055	1.108.451.817	509.389.055	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.351.983.622	2.118.512.243	3.351.983.622	2.118.512.243	

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc

Cao Thị Thanh Hiếu

Nguyễn Thị Tuyết Mốt

Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.460.435.439	2.627.901.298
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.265.587.578	808.453.857
- Các khoản dự phòng	03		(1.675.352.908)	(29.145.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		104.273.121	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.809.189.907)	(3.020.867.676)
- Chi phí lãi vay	06		10.892.370.773	4.520.867.676
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.238.124.096	4.907.210.155
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(99.663.520.546)	41.342.564.656
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(20.082.342.296)	(707.302.433)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(308.794.705.104)	(48.824.526.923)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		78.775.850	(1.880.777.446)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.747.667.435)	(8.785.546.781)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(189.164.560)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.021.450.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(427.992.785.435)	(14.137.543.332)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(70.000.000)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(108.500.000.000)	(11.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		328.289.140.311	28.006.432.877
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.239.211.607	2.747.729.896
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		224.958.351.918	19.754.162.773
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.119.155.739.918	159.951.759.274
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(741.645.890.954)	(168.085.502.281)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		377.509.848.964	(8.133.743.007)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		174.475.415.447	(2.517.123.566)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.585.770.251	37.305.095.489
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	195.061.185.698	34.787.971.923

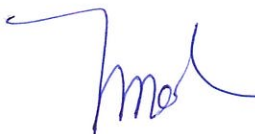
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc








Cao Thị Thanh Hiếu

Nguyễn Thị Tuyết Mốt

Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Công ty Cổ phần Chương Dương ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/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 17 ngày 10/01/2025 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 17 ngày 10/01/2025 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 tại ngày 31/03/2025 là 74 người (tại ngày 31/12/2024 là 74 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Các Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	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 (Khối 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 (i)	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 (i)	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 FV-Cons	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	90,00%	90,00%
7	Công ty TNHH Chương Dương E&C (ii)	Tầng 3 (Khối 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%
Các Công ty liên kết						
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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

- (i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động
- (ii) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/6/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Chương Dương E&C được phê duyệt phương án thành lập với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Công ty này trước đó tạm ngưng hoạt động từ ngày 01/11/2023 với thời hạn là 12 tháng theo Nghị quyết số 123/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị, sau đó, đã được khôi phục hoạt động sản xuất kinh doanh vào ngày 10/3/2024 theo Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị.

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

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

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

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

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

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

Ước tính kế toán

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

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

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

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

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 31/03/2025.

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 TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/03/2025.

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 TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/03/2025.

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 tổng hợp.

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.

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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)***Các khoản cho vay***

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. 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:

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

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

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

Thuê hoạt động

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

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 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.

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 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:

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả (Tiếp theo)**

- 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.

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.

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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 phần 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

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: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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.

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.

Các bên liên quan

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

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

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.880.231.191	21.697.392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.485.331.938	9.614.072.859
Các khoản tương đương tiền (i)	191.695.622.569	10.950.000.000
Tổng	195.061.185.698	20.585.770.251

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- CN Đồng Nai, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn CN TP Thủ Đức II với lãi suất từ 1.9%/năm đến 4.3%/năm. Đồng thời, số tiền gửi này được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 5.19.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	209.000.000.000	209.000.000.000	368.245.622.569	368.245.622.569
Tổng	209.000.000.000	209.000.000.000	368.245.622.569	368.245.622.569

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	908.159.855		(189.059.630)	908.159.855		(189.059.630)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	(iv)	-	673.329.125	(iv)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)
Tổng	908.159.855		(189.059.630)	908.159.855		(189.059.630)

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/03/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			174.779.835.248		(6.593.689.355)	174.779.835.248		(6.593.689.355)		(6.593.689.355)
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	53,58%	53,58%	150.000.000.000	(i)	-	150.000.000.000	(i)	-	150.000.000.000	(i)
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%	13.218.000.000	(i)	(4.328.341.707)	13.218.000.000	(i)	(4.328.341.707)	13.218.000.000	(i)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100%	100%	10.000.000.000	(i)	(703.512.400)	10.000.000.000	(i)	(703.512.400)	10.000.000.000	(i)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66,67%	66,67%	1.300.000.000	(i)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(i)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(i)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39,93%	90,00%	132.926.281	(i)	(132.926.281)	132.926.281	(i)	(132.926.281)	132.926.281	(i)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	90,00%	90,00%	128.908.967	(i)	(128.908.967)	128.908.967	(i)	(128.908.967)	128.908.967	(i)
Đầu tư vào Công ty liên kết			76.500.000.000		(4.710.458.359)	76.500.000.000		(4.710.458.359)		(4.710.458.359)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	44,50%	44,50%	71.000.000.000	(i)	-	71.000.000.000	(i)	-	71.000.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(i)	(3.410.458.359)	4.200.000.000	(i)	(3.410.458.359)	4.200.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	1.300.000.000	(i)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(i)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(i)
Tổng			251.279.835.248		(11.304.147.714)	251.279.835.248		(11.304.147.714)		(11.304.147.714)

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/03/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.



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

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	23.091.418.874	30.419.967.313
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	0	56.223.665.843
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.810.723.085	32.210.723.085
Các đối tượng khác	174.254.078.203	142.244.570.748
Tổng	229.156.220.162	261.098.926.989

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	274.169.500.000	274.169.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.064.234.826	1.064.234.826
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	13.431.853.995	13.431.853.995
Các đối tượng khác	91.972.435.488	63.176.167.698
Tổng	380.638.024.309	351.841.756.519

5.5 Phải thu về cho vay

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Chương Dương Homeland (i)	88.768.000.000,00	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (ii)	56.352.000.000	56.352.000.000
Tổng	145.120.000.000	56.352.000.000

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay với thời gian cho vay là 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm – 11%/năm.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland vay với thời gian cho vay là 12 tháng. Lãi suất: 8%/năm.

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

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

5.6 Phải thu khác

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	120.408.283.807	(1.020.428.213)	166.661.961.600	(2.695.781.121)
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.850.961.746	-	10.280.983.446	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	693.284.297	-	198.926.706	-
Tạm ứng cho nhân viên	27.306.867.241	-	27.651.423.161	-
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	578.272.000	-	308.272.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	11.750.000.000	-	11.750.000.000	-
Tạm ứng chi phí phát triển Dự án (i)	58.800.531.433	-	110.320.836.286	-
Các khoản khác	10.428.367.090	(1.020.428.213)	6.151.520.001	(2.695.781.121)
b) Dài hạn	56.658.000	-	56.658.000	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	56.658.000	-	56.658.000	-
Tổng	120.464.941.807	(1.020.428.213)	166.718.619.600	(2.695.781.121)

- (i) Khoản chi phí tạm ứng phát triển Dự án cho các cá nhân công tác tại Công ty được chấp thuận bởi Hội đồng quản trị theo tờ trình số 02A/CDC/Ttr ngày 02/01/2024. Thời gian tạm ứng tối đa không quá 12 tháng theo từng tờ trình xin tạm ứng được phê duyệt.

5.7 Nợ xấu

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	28.240.973.628	2.535.506.006	28.240.973.628	2.535.506.006
Phải thu khác	1.020.428.213	-	2.695.781.121	-
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Trả trước cho người bán	2.198.314.308	-	2.198.314.308	-
Tổng	33.982.494.664	2.535.506.006	35.657.847.572	2.535.506.006

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
Bên liên quan	-	-	-	1.300.181.122
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	-	-	-	3.845.755.611
Các đối tượng khác	-	5.071.012.012	-	21.230.039.913
Tổng	-	5.071.012.012	-	26.375.976.646

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

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

5.8 Hàng tồn kho

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	230.380.157.558	-	215.065.687.783	-
Hàng hóa	5.524.072.641	-	979.378.721	-
Tổng	235.904.230.199	-	216.045.066.504	-

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

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	172.496.751.447	-	163.795.884.803	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	6.591.937.718	-	-	-
Các công trình khác	51.291.468.393	-	51.269.802.980	-
Tổng	230.380.157.558	-	215.065.687.783	-

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

Trong Quý 1 năm 2025, có 7,375,121,524 VND chi phí lãi vay và 1,258,671,150 VND lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

- (ii) 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 m². Tại ngày Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo tổng hợp 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.

5.9 Chi phí trả trước

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	426.383.006	942.188.434
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	188.165.910	103.420.435
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	238.217.096	838.767.999
b) Dài hạn	759.724.398	322.694.820
Chi phí sửa chữa văn phòng	239.922.933	265.575.822
Chi phí trả trước dài hạn khác	519.801.465	57.118.998
Tổng	1.186.107.404	1.264.883.254

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

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

5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2025
Phải nộp	6.734.378.489	2.257.905.227	665.467.646	8.326.816.070
Thuế giá trị gia tăng	1.883.999.461	1.024.427.758		2.908.427.219
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.804.347.958	1.108.451.816		4.912.799.774
Thuế thu nhập cá nhân	1.025.197.901	84.274.276	624.716.269	484.755.908
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20.833.169			20.833.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	40.751.377	40.751.377	-
Phải thu	3.319.081.966	-	322.097.934	3.641.179.900
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	-	204.779.905	3.523.861.871
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa			117.318.029	117.318.029

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

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

5.11 Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.728.760.374	6.358.442.881	12.916.555.580	821.532.102	23.825.290.937
Tặng trong năm	-	-	-	70.000.000	70.000.000
Mua trong năm	-	-	-	70.000.000	70.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/3/2025	3.728.760.374	6.358.442.881	12.916.555.580	891.532.102	23.895.290.937
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.001.383.383	6.358.442.881	7.230.430.828	715.845.735	16.306.102.827
Tặng trong năm	31.073.001	-	335.092.440	18.353.031	384.518.472
Khấu hao trong năm	31.073.001	-	335.092.440	18.353.031	384.518.472
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/3/2025	2.032.456.384	6.358.442.881	7.565.523.268	734.198.766	16.690.621.299
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	1.727.376.991	-	5.686.124.752	105.686.367	7.519.188.110
Tại ngày 31/3/2025	1.696.303.990	-	5.351.032.312	157.333.336	7.204.669.638

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2025: 8.535.260.657 VND (tại ngày 01/01/2025: 8.523.220.739 VND).

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

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

5.12 Bất động sản đầu tư

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	<i>Đơn vị tính: VND</i> 31/03/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)				
Nguyên giá	65.399.041.982	-	-	65.399.041.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.041.982			65.399.041.982
Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị hao mòn lũy kế	28.161.445.646	1.881.069.106	-	30.042.514.752
Nhà và quyền sử dụng đất	28.161.445.646	1.881.069.106		30.042.514.752
Giá trị còn lại	37.237.596.336	(1.881.069.106)	-	35.356.527.230
Nhà và quyền sử dụng đất	37.237.596.336	(1.881.069.106)		35.356.527.230

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

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

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18).

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

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

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

- (i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, Dự án xây dựng trường trung học cơ sở tại khu vực Chung cư Tân Hương (theo như ban đầu được phê duyệt chủ trương đầu tư) được kiến nghị chuyển đổi sang xây dựng trường mầm non để phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Quý và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa nhận được các thông báo hoặc văn bản chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án trường học.

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và sản thương mại tầng thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).

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

5.14 Phải trả người bán

	31/3/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	116.674.612.283	116.674.612.283	87.285.134.713	87.285.134.713
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	9.808.046.400	9.808.046.400	12.338.705.115	12.338.705.115
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	7.921.754	7.921.754	7.921.754	7.921.754
Phải trả người bán khác	106.858.644.129	106.858.644.129	74.938.507.844	74.938.507.844
b) Dài hạn	51.085.043.211	51.085.043.211	49.042.523.210	49.042.523.210
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	16.757.859.513	16.757.859.513	16.618.288.648	16.618.288.648
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.990.328.846	1.990.328.846	1.990.328.846	1.990.328.846
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	82.961.339	82.961.339	82.961.339	82.961.339
Công ty CP Xây dựng công trình 525	4.644.199.194	4.644.199.194	4.644.199.194	4.644.199.194
Phải trả người bán khác	27.609.694.319	27.609.694.319	25.706.745.183	25.706.745.183
Tổng	167.759.655.494	167.759.655.494	136.327.657.923	136.327.657.923

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	38.840.024.658	25.684.491.867
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	556.241.872	1.143.231.248
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức		10.793.009.100
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	6.590.834.897	6.590.834.897
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	1.160.734.683	3.632.144.633
Công ty CP Cảng Quốc Tế Long Sơn	5.877.000.309	
Công Ty Cổ Phần Chương Dương Homeland	20.510.548.172	
Sở Văn Hóa Thể Thao và Du Lịch tỉnh Kon Tum	2.535.719.000	
Đối tượng khác	1.608.945.725	3.525.271.989
b) Dài hạn	96.734.146.316	96.656.710.279
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96.734.146.316	96.656.710.279
Tổng	135.574.170.974	122.341.202.146

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

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

5.16 Chi phí phải trả

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	112.638.908.346	105.232.890.183
Trích trước chi phí lãi vay	7.402.766.834	4.258.063.496
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	79.239.748.972	74.978.434.147
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	25.996.392.540	25.996.392.540
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	142.638.908.346	135.232.890.183

- (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.

5.17 Phải trả khác

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	13.794.247.357	15.517.829.219
Kinh phí công đoàn	418.330.680	482.243.509
Bảo hiểm xã hội	1.753.504.091	1.726.539.119
Bảo hiểm y tế	59.367.974	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	44.481.951	12.165.271
Phí bảo trì chung cư	2.352.468.209	2.425.143.142
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn	7.000.000.000	7.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	2.166.094.452	3.847.137.806
b) Dài hạn	20.073.675.064	20.041.491.832
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.638.340.064	6.606.156.832
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13.435.335.000	13.435.335.000
Tổng	33.867.922.421	35.559.321.051

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

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

5.18 Dự phòng phải trả

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.432.854.738	8.432.854.738
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	8.432.854.738
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.332.247.780	9.332.247.780

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	31/3/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản vay ngắn hạn	865.160.543.904	865.160.543.904	226.230.000.778	201.393.547.522	840.324.090.648	840.324.090.648
Vay ngắn hạn	856.560.329.972	856.560.329.972	226.230.000.778	200.913.547.522	831.243.876.716	831.243.876.716
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	349.956.987.411	349.956.987.411	97.812.462.801	48.287.667.288	300.432.191.898	300.432.191.898
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	323.185.352.775	323.185.352.775	116.071.377.886	105.760.548.575	312.874.523.464	312.874.523.464
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iii)	20.169.276.410	20.169.276.410	11.346.160.091	9.913.331.659	18.736.447.978	18.736.447.978
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	-	-	1.000.000.000	35.100.000.000	34.100.000.000	34.100.000.000
Đối tượng khác (vii)	163.248.713.376	163.248.713.376		1.852.000.000	165.100.713.376	165.100.713.376
Vay dài hạn đến hạn trả	8.600.213.932	8.600.213.932	-	480.000.000	9.080.213.932	9.080.213.932
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	6.920.213.932	6.920.213.932			6.920.213.932	6.920.213.932
Đối tượng khác	1.680.000.000	1.680.000.000		480.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000
b) Vay dài hạn	184.170.857.773	184.170.857.773	-	-	184.170.857.773	184.170.857.773
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	27.680.857.773	27.680.857.773			27.680.857.773	27.680.857.773
Trái phiếu phát hành (iv)	110.950.000.000	110.950.000.000			110.950.000.000	110.950.000.000
Đối tượng khác	45.540.000.000	45.540.000.000			45.540.000.000	45.540.000.000
Tổng	1.049.331.401.677	1.049.331.401.677	226.230.000.778	201.393.547.522	1.024.494.948.421	1.024.494.948.421

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 30/11/2025

Thời hạn của các khoản vay : không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

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

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

Biện pháp bảo đảm :
- Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm:
- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty;
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;
- Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai;
- 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.
- Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND

Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực

Thời hạn của các khoản vay: Không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định

Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn

Biện pháp bảo đảm: Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai

- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;

- Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 25.000.000.000 VND;

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

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

	31/03/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Mệnh giá trái phiếu phát hành	110.950.000.000	11%/năm	60 tháng	110.950.000.000	11%/năm	60 tháng

31

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã số trái phiếu	: CDCH2124001
Ngày phát hành	: 26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	: 1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu còn lưu hành tại ngày 31/03/2025	: 1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	: 11%/năm
Kỳ trả lãi	: 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	: - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND; - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

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

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Số tiền vay	:	40.000.000.000 VND
Thời hạn cho vay	:	12 tháng
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	:	Lãi suất tiền gửi VND có kỳ hạn 06 tháng lĩnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ của Ngân hàng TMCP An Bình + Biên độ 3%/năm, lãi được trả định kỳ hàng quý
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Khoản vay không có tài sản đảm bảo
(vi) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016 với Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP:		
Số tiền vay là	:	3.000.000 USD;
Thời hạn cấp hạn mức vay	:	15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
Mục đích vay	:	Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/03/2025	:	6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Tại ngày 31/03/2025

Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn	Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất vay	Thời gian đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	15.384.713.376	-	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Lê Minh Đức	17.072.000.000	-	-	Số 02/2024/HĐVV/CDC-LMD ngày 21/6/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,8%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	14.840.000.000	-	-	- Số 11/2024/CDC-NTD ngày 26/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Không Trung Kiên	16.296.000.000	-	-	- Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,8%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Chí Tùng	15.640.000.000	-	-	- Số 07/2024/CDC-NCT ngày 26/8/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Bà Tô Thị Thủy	17.460.000.000	-	-	Số 01/2024/HĐVV/CDC-TTT ngày 17/4/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,8%/năm	12 tháng		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	15.640.000.000	-	-	- Số 06/2024/CDC-HAT ngày 21/8/2024	8,9%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	
Ông Nguyễn Tôn Văn Học	15.340.000.000	-	-	- Số 12/2024/CDC-NTVH ngày 30/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Trần Đức Anh	8.940.000.000	-	-	- Số 05/2024/CDC-TDA ngày 15/8/2024	8,9%/năm	12 tháng		
Ông Trần Đức Anh	10.340.000.000	-	-	- Số 10/2024/CDC-NHN-DA ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	16.296.000.000	-	-	- Số 04/2024/HĐVV/CDC-ĐVS ngày 26/7/2024	8,8%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh		600.000.000	14.980.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái		540.000.000	15.280.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ		540.000.000	15.280.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Tổng	163.248.713.376	1.680.000.000	45.540.000.000					

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
Số dư tại ngày 01/01/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	59.086.605.445	299.219.409.289	Tổng
Lãi trong năm trước	-	-	-	33.595.441.580	33.595.441.580	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(293.000.000)	(293.000.000)	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(176.000.000)	(176.000.000)	
Số dư tại ngày 31/12/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	92.213.047.025	332.345.850.869	
Số dư tại ngày 01/01/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	92.213.047.025	332.345.850.869	
Lãi trong năm này	-	-	-	3.351.983.622	3.351.983.622	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	
Số dư tại ngày 31/03/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	95.565.030.647	335.697.834.491	

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 31/03/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	5.226.687	23,77%	52.266.870.000	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Ông Trịnh Duy Minh	822.853	3,74%	8.228.530.000	1.198.553	5,45%	11.985.530.000
Các cổ đông khác	15.939.176	72,49%	159.391.760.000	15.563.476	70,78%	155.634.760.000
Tổng	21.988.716	100%	219.887.160.000	21.988.716	100%	219.887.160.000

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

	Quý 1 năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

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

d. Cổ phiếu

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.926.734.244	5.926.734.244
Tổng	5.926.734.244	5.926.734.244

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

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	191.815.223.394	94.833.171.373
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.511.569.972	12.239.063.334
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	56.297.666.391	24.709.698.572
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	3.244.573.248	3.314.428.859
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ khác	0	-
Tổng	264.869.033.005	135.096.362.138

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	191.593.646.635	94.755.203.923
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.956.304.051	7.832.729.305
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	51.573.808.543	23.581.149.151
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản	1.460.057.962	2.982.985.973
Tổng	251.583.817.191	129.152.068.352

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.809.189.907	3.020.867.676
Tổng	5.809.189.907	3.020.867.676

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10.892.370.773	4.520.867.676
Chi phí tài chính khác	50.000.000	-
Tổng	10.942.370.773	4.520.867.676

6.5 Lợi nhuận khác

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	110.100.000	100.001.385
Tổng	110.100.000	100.001.385
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế	335.129.826	
Các khoản khác	-	3.850.000
Tổng	335.129.826	3.850.000
Lợi nhuận khác	(225.029.826)	96.151.385

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

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

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm	1.108.451.816	509.389.055
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.108.451.816	509.389.055

THÔNG TIN KHÁC**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có giao dịch trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán, cần thiết phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2025.

7.2 Nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác**Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng**

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025.

Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

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

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

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

7.3 Thông tin về các bên liên quan

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
2	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con
3	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
6	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Công ty con
8	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
12	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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	1.745.960.000	1.329.695.000

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

Họ và tên	Chức danh	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	45.000.000	10.000.000
Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	30.000.000	30.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	30.000.000	
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	15.000.000	15.000.000
Tổng		180.000.000	115.000.000

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

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

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	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	360.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	108.000.000	107.143.000
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	300.000.000	256.086.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	148.913.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	190.000.000	132.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	150.000.000	
Ông Võ Văn Giáp	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ (Bổ nhiệm ngày 01/03/2025)	166.960.000	160.125.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	111.000.000	110.428.000
Tổng		1.565.960.000	1.214.695.000

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

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

7.3. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý 1 Năm 2025 VND	Quý 1 Năm 2024 VND
<u>Mua hàng</u>			29.313.995.623	45.774.239.465
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Hàng hóa, dịch vụ	3.077.571.727	
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	9.034.889.445	
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1.740.796.657	3.485.786.640
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ		6.939.205.010
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	9.256.626.046	26.462.193.742
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ		943.815.577
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	6.204.111.748	7.943.238.496
<u>Bán hàng</u>			22.219.743.979	84.063.241.481
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	16.168.951.144	54.685.137.767
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ		1.099.763.086
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1.494.270.563	6.306.112.869
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	4.551.524.958	21.490.298.670
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ		480.883.045
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	4.997.314	1.046.044
<u>Giao dịch cho vay</u>			129.700.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con		129.700.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Tiền gốc vay		30.000.000.000
<u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u>			40.932.000.000	68.543.517.742
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con		40.932.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Tiền gốc vay		68.543.517.742
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			1.335.730.849	2.630.300.635
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con		1.335.730.849	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Cổ tức		1.001.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay		1.629.138.835

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

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

7.3. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<u>Chi phí tài chính</u>			270.106.000	3.425.366.257
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Lãi vay		2.947.855.257
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi vay	270.106.000	477.511.000
<u>Thu nhập khác</u>			-	29.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Các khoản phạt thu được		29.000.000
<u>Giao dịch thu - chi hộ</u>			522.193.664	495.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con		20.000.000	
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Các khoản khác	500.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	Công ty con		2.193.664	
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Các khoản khác		265.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Các khoản khác		30.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Các khoản khác		90.000.000
<u>Giao dịch nhận nợ gốc vay</u>			1.000.000.000	39.750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		1.000.000.000	39.750.000.000
<u>Giao dịch thanh toán nợ gốc vay</u>			35.100.000.000	12.262.540.534
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Tiền gốc		6.612.540.534
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		35.100.000.000	5.650.000.000

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	2.109.468.557	58.325.411.650
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	93.500.000	93.500.000
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con		56.223.665.843
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	2.006.041.015	2.006.041.015
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	2.603.670	
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	4.671.659	2.204.792,00
		2.652.213	

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

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

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

<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>		48.121.342.400	31.717.728.361
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	503.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	12.800.802.515	12.800.802.515
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con	3.018.322.568	3.018.322.568
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	31.798.950.349	14.331.101.484,00
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		1.064.234.826
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>		6.636.315.572	4.011.974.445
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	2.676.408.665	646.688.202
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	657.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	393.631.446	386.437.782
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	430.486.435	276.606.435
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1.447.627.226	1.561.080.226
<u>Phải thu về cho vay</u>		88.768.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	88.768.000.000	
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>		20.510.548.172	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	20.510.548.172	
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>		15.077.046.983	14.727.424.100
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	4.503.227.726	1.643.971.203
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	136.361.439	610.921.821
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con		358.805.290
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	10.085.063.916	11.761.331.884
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	351.457.349	351.457.349
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>		6.991.205.083	5.152.465.831
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	1.207.868.634	252.515.077
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	1.139.137.255	255.751.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>		34.601.071.705	68.701.071.705
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	34.601.071.705	34.601.071.705
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		34.100.000.000
<u>Phải trả khác</u>		20.912.739.824	20.912.739.824
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	13.435.335.000	13.435.335.000,00
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	477.404.824	477.404.824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	7.000.000.000	7.000.000.000

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

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

7.4 Thông tin so sánh

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

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tuyết Mốt

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

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng