

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp	2 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	6 - 7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 55

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.266.599.997.077	2.642.735.856.908
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	302.504.946.975	124.826.071.496
Tiền	111		302.504.946.975	124.826.071.496
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		163.832.099.287	447.634.001.934
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.02	(191.208.930)	(182.839.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	163.115.148.362	446.908.681.709
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.014.953.583.699	985.243.797.203
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	269.685.240.967	296.743.350.100
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	334.810.950.806	467.616.436.303
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	448.607.481.004	254.773.098.880
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(38.263.860.441)	(33.962.859.443)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.07	113.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	781.791.036.474	1.054.262.130.982
Hàng tồn kho	141		781.791.036.474	1.054.262.130.982
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.518.330.642	30.769.855.293
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.09	26.922.210	352.260.654
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.10	3.227.869.541	26.659.711.574
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.10	263.538.891	3.757.883.065

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		591.275.315.050	235.687.216.866
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		207.637.868.909	1.616.974.571
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	-
Phải thu dài hạn khác	215	V.05	207.637.868.909	1.616.974.571
II. Tài sản cố định	220		9.001.672.890	13.753.193.814
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	5.802.907.457	10.320.786.407
- Nguyên giá	222		25.279.945.080	35.610.174.655
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.477.037.623)	(25.289.388.248)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	3.198.765.433	3.432.407.407
- Nguyên giá	225		3.648.148.148	3.648.148.148
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(449.382.715)	(215.740.741)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13	34.291.389.415	35.383.547.805
- Nguyên giá	241		65.399.041.982	65.399.019.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(31.107.652.567)	(30.015.472.177)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.14	41.866.130.965	35.739.363.697
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		39.753.491.630	34.556.143.992
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.112.639.335	1.183.219.705
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		292.515.330.493	142.416.395.171
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	291.975.330.493	141.876.395.171
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	540.000.000	540.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5.962.922.378	6.777.741.808
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.09	1.455.142.329	2.269.961.759
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.25	4.507.780.049	4.507.780.049
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2.857.875.312.127	2.878.423.073.774

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.735.235.625.840	2.071.219.775.218
I. Nợ ngắn hạn	310		1.502.057.853.623	1.137.337.530.295
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	76.379.413.624	71.361.537.508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	330.638.694.608	93.546.774.740
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	12.710.087.761	13.290.757.132
Phải trả người lao động	315		6.918.265.539	9.457.335.201
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	225.294.990.968	152.357.603.422
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.768.256.448	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	122.198.625.152	19.714.800.780
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	715.718.330.238	767.859.332.227
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19	8.406.085.432	8.451.085.432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.025.103.853	1.298.303.853
II. Nợ dài hạn	330		233.177.772.217	933.882.244.923
Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	74.557.553.221	66.089.230.560
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	93.142.202.271	93.577.237.437
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	338	V.18	12.566.371.747	6.713.621.906
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	19.638.560.011	734.229.070.053
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.25	2.221.024.198	2.221.024.198
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19	899.393.042	899.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.122.639.686.287	807.203.298.556
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.122.639.686.287	807.203.298.556
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	1.055.453.220.000	527.726.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	1.055.453.220.000	527.726.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.769.966.000	21.425.616.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	13.049.734.244	7.122.974.468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	23.093.623.625	14.122.341.288
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		6.328.998.590	(1.156.638.742)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		16.764.625.035	15.278.980.030
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.273.142.418	236.805.756.800
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.857.875.312.127	2.878.423.073.774

Phê duyệt, ngày 30 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP



KẾ TOÁN TRƯỞNG


KẾ TOÁN TRƯỞNG
Võ Văn Giáp

TỔNG GIÁM ĐỐC




TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND						
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 2.2026	Năm trước Quý 2.2025	Năm 2026 Lũy kế đến 30.06.2026	Năm 2025 Lũy kế đến 30.06.2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	473.089.497.467	229.496.271.407	473.089.497.467	229.496.271.407
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		473.089.497.467	229.496.271.407	690.023.793.983	501.569.295.260
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	439.165.873.225	215.574.508.826	643.029.360.438	475.973.087.498
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.923.624.242	13.921.762.581	46.994.433.545	25.596.207.762
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	29.580.221.648	3.939.689.452	32.356.670.530	9.749.104.240
Chi phí tài chính	22	VI.04	27.894.117.088	11.289.064.348	36.017.042.669	22.326.710.773
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		27.342.007.130	10.284.884.741	35.464.932.711	21.272.531.166
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		1.589.925.647	943.784.962	1.589.925.647	2.511.777.939
Chi phí bán hàng	25		-		115.892.200	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	15.973.615.637	5.615.961.730	21.331.208.923	10.988.969.175
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.226.038.812	1.900.210.917	23.476.885.930	4.541.409.993
Thu nhập khác	31	VI.06	11.146.364	532.172.348	2.412.733.637	342.443.311
Chi phí khác	32	VI.06	1.180.447.131	993.118.795	4.915.662.967	1.050.188.998
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	VI.06	(1.169.300.767)	(460.946.447)	(2.502.929.330)	(707.745.687)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		20.056.738.045	1.439.264.470	20.973.956.600	3.833.664.306
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	4.163.803.073	458.711.262	4.181.233.583	779.767.430
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.07	-	(1.060.262.608)	-	(1.488.706.185)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		15.892.934.972	2.040.815.816	16.792.723.017	4.542.603.061
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		15.892.934.972	2.025.963.832	16.764.625.035	5.630.899.575
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	14.851.984	28.097.982	(1.088.296.514)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	138	44	147	256
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	92	44	98	108

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

tháng 7 năm 2026

PHÊ DUYỆT, NGÀY 30 tháng 7 năm 2026
CÔNG TẬP CỘNG
CỔ PHẦN
CHUÔNG DƯƠNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TỔNG GIÁM ĐỐC
Vân Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	20.973.956.600	3.833.664.306
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.285.846.701	2.113.953.279
- Các khoản dự phòng	03	3.055.436.857	(927.782.050)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	86.533.150	1.002.105.322
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(38.276.603.710)	(12.260.882.179)
- Chi phí lãi vay	06	35.464.932.711	21.272.531.166
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		23.590.102.309	15.033.589.844
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(162.914.411.393)	(140.542.084.551)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(28.986.302.661)	(161.880.527.558)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	251.857.287.064	7.765.987.442
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(193.008.073)	129.239.590
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.210.009.292)	(22.177.653.603)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(7.482.074.876)	(2.763.942.656)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.769.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	32.661.583.078	(306.204.791.492)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(538.850.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	63.636.364	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(173.875.025.557)	(322.506.059.140)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	266.368.558.904	272.615.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(100.000.000.000)	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.999.786.097	8.408.992.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.443.044.192)	(42.020.916.817)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	527.726.610.000	241.412.776.000
Tiền thu từ đi vay	33	488.665.216.825	851.143.326.015
Tiền trả nợ gốc vay	34	(869.587.794.578)	(687.838.784.227)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(343.695.654)	(136.666.666)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	146.460.336.593	404.580.651.122
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	177.678.875.479	56.354.942.813
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	124.826.071.496	23.693.652.340
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	302.504.946.975	80.048.595.153

NGƯỜI LẬP



KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 19 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUÔNG 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 20 ngày 01/07/2026 là 1.055.453.220.000 VND (*Bằng chữ: một ngàn không trăm năm mươi lăm tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng chẵn*).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 255 người (tại ngày 31/12/2025 là 121 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- 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 kỳ: Phát triển, kinh doanh bất động sản, và xây dựng.

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, 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 TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Tp. Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (i)	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Tp. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	35,55%	35,55%	35,55%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21,00%	21,00%	21,00%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26,00%	26,00%	26,00%
4	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31,50%	31,50%	31,50%
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Tp. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	27,27%	27,27%	27,27%

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các Công ty con này đã tạm dừng hoạt động.

Tại ngày 30/06/2026, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (ii)	Thi công xây dựng	Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (ii)	Thi công xây dựng	Tp. Đồng Nai

(ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm dừng hoạt động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Công ty áp dụng lần đầu các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành (“Thông tư 99”) kể từ ngày 01/01/2026. Đối với năm tài chính và kỳ kế toán so sánh, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, 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 của Bộ Tài chính (sau đây gọi chung là “Thông tư 200”).

Theo đó, các chính sách kế toán theo Thông tư 99 được Công ty áp dụng phương pháp điều chỉnh phi hồi tố do Công ty không phát sinh các trường hợp phải áp dụng phương pháp điều chỉnh hồi tố hoặc phương pháp điều chỉnh hồi tố đơn giản theo hướng dẫn của Thông tư 99.

Đồng thời, Công ty phân loại và trình bày lại một số thông tin so sánh đã được trình bày theo Chế độ kế toán doanh nghiệp tại Thông tư 200 trước đây cho mục đích trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và đảm bảo thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể so sánh được. Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/6/2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 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 kỳ.

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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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 kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ được áp dụng là tỷ giá ghi sổ đích danh, được xác định khi thu hồi khoản nợ phải thu, các tài sản khác hoặc khi thanh toán khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá giao dịch thực tế cụ thể tại từng thời điểm đã phát sinh giao dịch (nếu chưa phát sinh việc đánh giá lại) hoặc tỷ giá đã được đánh giá lại cuối kỳ trước của từng đối tượng (nếu đã phát sinh việc đánh giá lại).

Áp dụng tỷ giá hối đoái để ghi sổ kế toán cho các giao dịch kinh tế phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ

Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Tỷ giá giao dịch thực tế được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).
- Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).
- Bên Nợ các Tài khoản vốn bằng tiền hoặc các tài sản khác; Bên Nợ các Tài khoản phải thu; Bên Nợ các Tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả trước tiền cho người bán.
- Bên Có các TK phải trả; Bên Có các Tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua;

Áp dụng tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại cổ phần nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch kinh tế thực hiện trong kỳ và chênh lệch tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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 cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Giá vốn chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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 kỳ 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 Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp 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 theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của Công ty.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của Công ty).
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng Công ty có bằng chứng chắc chắn về yếu tố hoặc sự kiện có thể ảnh hưởng khả năng thu hồi của khoản nợ thì mức tổn thất không thu hồi được được đánh giá theo tình hình thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

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.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)

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	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 kỳ.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Báo cáo tình hình tài chính theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	10

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.

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Cho thuê hoạt động (Tiếp theo)

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

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 kỳ, 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:

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 kỳ 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.

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 chi phí bán hàng trong kỳ.

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 Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp 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 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, 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 tổng hợp khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay (Tiếp theo)

Trong kỳ, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án với giá trị là 17.705.754.169 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 9.000.000.000 VND, lãi trái phiếu là 8.705.754.169 VND (kỳ trước, tổng chi phí đã vốn hóa là 9.335.204.651 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 8.076.533.501 VND, lãi trái phiếu là 1.258.671.150 VND).

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 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 cầu 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.

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;
- 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp. 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 Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp;
- 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.758.078.743	5.770.620.412
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	300.746.868.232	119.055.451.084
Tổng	302.504.946.975	124.826.071.496

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Giá gốc		Giá trị hợp lý (i)		Giá gốc		Giá trị hợp lý (i)	
	908.159.855	673.329.125	(191.208.930)	(182.839.630)	908.159.855	673.329.125	(191.208.930)	(182.839.630)
Cổ phiếu								
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)			-	-				-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM) (ii)	105.289.800	25.584.000	(79.705.800)	(74.089.800)	105.289.800	31.200.000		(74.089.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF) (ii)	92.551.230	11.825.000	(80.726.230)	(78.361.230)	92.551.230	14.190.000		(78.361.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX) (ii)	36.989.700	6.212.800	(30.776.900)	(30.388.600)	36.989.700	6.601.100		(30.388.600)
Tổng	908.159.855		(191.208.930)	(182.839.630)	908.159.855		(191.208.930)	(182.839.630)

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này không được trình bày do cổ phiếu được đầu tư không được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán, đồng thời, các quy định chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (ii) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 30/06/2026.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	163.115.148.362	163.115.148.362	446.908.681.709	446.908.681.709
Ngân hàng ĐTPPT tỉnh Đồng Nai	146.208.148.362	146.208.148.362	405.001.681.709	405.001.681.709
Ngân hàng TMCP á Châu - PGD Bến Chương Dương	58.054.712.329	58.054.712.329	88.054.712.329	88.054.712.329
Ngân hàng NN & PTNT VN - Chi nhánh TP Thủ Đức II	153.436.033	153.436.033	146.969.380	146.969.380
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN Đồng Nai	-	-	198.800.000.000	198.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 4	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương - CN Gia Định	71.000.000.000	71.000.000.000	101.000.000.000	101.000.000.000
- Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay (ii)	16.907.000.000	16.907.000.000	41.907.000.000	41.907.000.000
Tổng	163.115.148.362	163.115.148.362	446.908.681.709	446.908.681.709

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng TMCP với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất áp dụng là 2,4% đến 5,2%/năm. Trong đó, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai được thế chấp cho các khoản vay, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.

(ii) Các khoản cho vay với thời hạn thu hồi không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân, áp dụng lãi suất theo thỏa thuận.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ	30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
		Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết				295.092.500.000		291.975.330.493	143.752.500.000		141.876.395.171
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	35,55%	35,55%		71.000.000.000	(i)	72.613.206.456	71.000.000.000	(i)	73.830.990.325
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%		4.200.000.000	(i)	749.753.626	4.200.000.000	(i)	792.904.846
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%		1.300.000.000	(i)	-	1.300.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	31,50%	31,50%		67.252.500.000	(i)	67.252.500.000	67.252.500.000	(i)	67.252.500.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	27,27%	27,27%		151.340.000.000	(i)	151.359.870.411	-	(i)	-
Tổng				295.092.500.000		291.975.330.493	143.752.500.000		141.876.395.171

	Tỷ lệ	30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
		Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				540.000.000		-	540.000.000		-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương)	18,00%	18,00%		540.000.000	(i)	-	540.000.000		-
Tổng				540.000.000		-	540.000.000		-

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác tại ngày 30/06/2026 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc này.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (“Công ty CDHL”) theo Nghị quyết số 31/NQ-HĐQT ngày 27/3/2026 của Hội đồng quản trị, số vốn góp bổ sung là 100.000.000.000 VND, theo đó, tại thời điểm thực hiện góp vốn bổ sung, Công ty nắm giữ 59,7% trên tổng số cổ phần của Công ty CDHL.

Theo Nghị quyết số 43/NQ-HĐQT ngày 29/04/2026 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần nắm giữ tại Công ty CDHL, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty sau khi thực hiện chuyển nhượng là 27,27%, Công ty CDHL không còn là Công ty con của Công ty.

Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng nêu trên, toàn bộ số cổ phần còn lại mà Công ty nắm giữ tại Công ty CDHL tiếp tục được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty CDHL, chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.

Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	9.831.563.562	14.680.934.077
Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo	23.835.796.044	23.862.640.343
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	31.782.856.655	31.782.856.655
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	30.190.455.040
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta	-	52.000.000.000
BQL DAĐTXD Các Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp	16.517.812.172	-
Các đối tượng khác	157.526.757.494	144.226.463.985
Tổng	269.685.240.967	296.743.350.100
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>-</i>	<i>256.769.250</i>

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	98.417.933.287	201.073.333.138
Ông Không Trung Kiên (i)	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	23.432.756.814	60.976.620.344
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	26.759.323.519	-
Các đối tượng khác	116.200.937.186	135.566.482.821
Tổng	334.810.950.806	467.616.436.303

Trong đó,

Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

112.824.933.287 55.920.198.949

- (i) Số tiền Công ty thanh toán cho Ông Trần Trung Kiên để thực hiện công tác đền bù và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án nhà ở xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện các thủ tục sang tên các Quyền sử dụng đất này cho Công ty.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.5 Phải thu khác

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	448.607.481.004	(589.966.485)	254.773.098.880	(589.966.485)
- Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.031.161.800	-	1.031.161.800	-
- Phải thu người lao động	31.258.149.287	-	27.831.740.454	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.427.855.934	-	794.272.001	-
- Phải thu khác	414.890.313.983	(589.966.485)	225.115.924.625	(589.966.485)
+ Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.432.522.927	-	2.239.006.502	-
+ Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần (i)	180.500.000.000	-	-	-
+ Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	2.157.207	-	238.234.799	-
+ Chi hộ các đơn vị	41.772.845.999	-	-	-
+ Phải thu tiền kinh doanh chứng khoán	18.719.675.475	-	-	-
+ Các khoản tạm ứng khác	168.424.527.637	-	58.411.358.950	-
+ Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia	-	-	42.700.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	-	-	32.025.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta (i)	1.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Các khoản khác	3.038.584.738	(589.966.485)	39.502.324.374	(589.966.485)
b) Dài hạn	207.637.868.909	-	1.616.974.571	-
- Ký cược ký quỹ dài hạn	8.837.868.909	-	1.438.762.010	-
- Hợp tác kinh doanh BCC - Dự án sản xuất cát biển khử mặn chất lượng cao (i)	198.800.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	178.212.561	-
Tổng	656.245.349.913	(589.966.485)	256.390.073.451	(589.966.485)
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>40.073.552.214</i>	<i>-</i>	<i>3.342.337.026</i>	<i>-</i>

(i) Các khoản phải thu Công ty Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta bao gồm:

- Số tiền còn phải thu với giá trị 180.500.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2026/CNV/CDC-DELTA ngày 29/4/2026. Theo đó, Công ty chuyển nhượng 18.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland với tổng giá trị chuyển nhượng là 190.000.000.000 VND. Đến ngày 30/06/2026, Công ty đã thực hiện thanh toán 9.500.000.000 đồng (chín tỷ năm trăm triệu đồng)
- Số tiền phải thu với giá trị là 1.000.000.000 VND theo Hợp đồng ủy quyền 02.07.2025/HDHTDTCDC-DELTA ngày 02/7/2025. Theo đó, Công ty ủy quyền cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta thực hiện các hoạt động nhận chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Hải Phòng và thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty CP Chương Dương (CDC) cùng Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư sản xuất cát biển khử mặn chất lượng cao giai đoạn 1 tại Việt Nam (BCC) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2026/BCC-CDC-DELTA ngày 17/06/2026, với tổng mức đầu tư là 250 tỷ đồng (hai trăm năm mươi tỷ đồng), trong đó CDC sẽ cam kết góp vốn với tỷ lệ 80% tương ứng số tiền là 200 tỷ đồng (hai trăm tỷ đồng). Dự án đầu tư được chấp thuận tại Nghị Quyết số 65/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 06 năm 2026.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.6 Nợ xấu

		30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng							
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 3 năm	67.474.569.345	32.263.259.321	(35.211.310.024)	Trên 3 năm	63.736.423.009	(30.910.309.026)
		3.845.755.611	-	(3.845.755.611)		3.845.755.611	(3.845.755.611)
Các đối tượng khác	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	63.628.813.734	32.263.259.321	(31.365.554.413)	Trên 6 tháng đến 03 năm và trên 3 năm	59.890.667.398	(27.064.553.415)
Trả trước cho người bán							
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	2.462.583.932	-	(2.462.583.932)	Trên 3 năm	2.462.583.932	(2.462.583.932)
		2.462.583.932	-	(2.462.583.932)		2.462.583.932	(2.462.583.932)
Phải thu khác							
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	589.966.485	-	(589.966.485)	Trên 3 năm	589.966.485	(589.966.485)
		589.966.485	-	(589.966.485)		589.966.485	(589.966.485)
Tổng		70.527.119.762	32.263.259.321	(38.263.860.441)		66.788.973.426	(33.962.859.443)

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.251.895.694	-	971.084.910	-
Công cụ, dụng cụ	709.656.120	-	43.021.340	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	643.941.908.045	-	917.230.105.167	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	72.700.280.254	-	72.700.280.254	-
Hàng hóa	63.187.296.361	-	63.317.639.311	-
Tổng	781.791.036.474	-	1.054.262.130.982	-

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

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	493.127.288.395	-	488.727.049.425	-
CT Khu DV Công Nghiệp Long Sơn - GD2	13.058.148.629	-	6.015.875.937	-
CT XD kho bãi DV hậu cần Cảng Habitat - gói số 1	10.216.520.895	-	2.291.899.032	-
CT XD nhà máy liên doanh chế biến viên nén gỗ	8.870.079.772	-	12.875.854.489	-
CT TTNC-SX-ĐT CGCN FPT - gói cọc thử, cọc đại trà	16.046.088.237	-	9.114.299.077	-
CT EPC Đường ống dẫn khí lô B Ô Môn - gói tuyến ống	16.398.155.138	-	9.477.644.076	-
Dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	-	-	304.930.800.203	-
Các công trình khác	86.225.626.979	-	83.796.682.928	-
Tổng	643.941.908.045	-	917.230.105.167	-

(i.1) Dự án Khu nhà ở xã hội Bà Điểm (xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh) được chấp thuận theo Thông báo số 82/TB-UBND ngày 13/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại. Tại ngày Báo cáo, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 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) Thành phẩm bất động sản bao gồm các căn hộ thuộc Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home tại phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	26.922.210	352.260.654
Chi phí vật tư, thiết bị	3.368.152	258.735.651
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	23.554.058	93.525.003
b) Dài hạn	1.455.142.329	2.269.961.759
Chi phí sửa chữa	244.177.248	956.454.149
Chi phí bán hàng dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân	-	1.262.290.179
chờ phân bổ		
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.210.965.081	51.217.431
Tổng	1.482.064.539	2.622.222.413

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2026
Phải nộp	13.290.757.132	84.431.979.426	85.012.648.797	12.710.087.761
Thuế giá trị gia tăng	3.422.057.588	77.171.673.240	74.654.425.620	5.939.305.208
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.802.960.925	4.181.233.583	7.677.587.015	5.306.607.493
Thuế thu nhập cá nhân	1.043.405.450	2.174.272.329	2.166.802.525	1.050.875.254
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	790.991.164	408.092.164	382.899.000
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	22.333.169	8.067.637		30.400.806
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	105.741.473	105.741.473	-
Phải thu	3.757.883.065	3.519.537.338	25.193.164	263.538.891
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	3.319.081.966		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891			25.538.891
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	175.262.208	200.455.372	25.193.164	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	13.770.687.911	7.064.489.154	13.772.165.489	1.902.832.101	35.610.174.655
Tăng trong năm	-	-	-	151.800.000	151.800.000
Mua trong năm				151.800.000	151.800.000
Giảm trong năm	(9.939.422.000)	-	(498.107.575)	(44.500.000)	(10.482.029.575)
Thanh lý, nhượng bán	(9.939.422.000)		(498.107.575)		(10.437.529.575)
Giảm khác				(44.500.000)	(44.500.000)
Số dư tại ngày 30/6/2026	3.831.265.911	7.064.489.154	13.274.057.914	1.110.132.101	25.279.945.080
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	8.285.301.347	6.764.225.011	9.441.025.776	798.836.114	25.289.388.248
Tăng trong năm	186.438.012	73.114.410	644.390.786	48.664.459	952.607.667
Khấu hao trong năm	186.438.012	73.114.410	644.390.786	48.664.459	952.607.667
Giảm trong năm	(6.266.850.717)	-	(498.107.575)	-	(6.764.958.292)
Thanh lý, nhượng bán	(6.266.850.717)		(498.107.575)	-	(6.764.958.292)
Số dư tại ngày 30/6/2026	2.204.888.642	6.837.339.421	9.587.308.987	847.500.573	19.477.037.623
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	5.485.386.564	300.264.143	4.331.139.713	203.995.987	10.320.786.407
Tại ngày 30/6/2026	1.626.377.269	227.149.733	3.686.748.927	262.631.528	5.802.907.457

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026: 11.865.650.860 VND (tại ngày 01/01/2026: 11.865.650.860 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 30/06/2026 là 260.414.579 VND (tại ngày 01/01/2026: 473.762.216 VND).

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.11 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	2.066.714.446	1.581.433.702	3.648.148.148
Tăng trong năm	-	-	-
Thuê tài chính trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2026	2.066.714.446	1.581.433.702	3.648.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	215.740.741	-	215.740.741
Tăng trong năm	154.938.270	78.703.704	233.641.974
Khấu hao trong năm	154.938.270	78.703.704	233.641.974
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2026	370.679.011	78.703.704	449.382.715
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	1.850.973.705	1.581.433.702	3.432.407.407
Tại ngày 30/6/2026	1.696.035.435	1.502.729.998	3.198.765.433

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/06/2026
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	65.399.019.982	22.000	-	65.399.041.982
Nhà và quyền sử dụng đất	65.399.019.982	22.000		65.399.041.982
Giá trị hao mòn lũy kế	30.015.472.177	1.216.472.394	(124.292.004)	31.107.652.567
Nhà và quyền sử dụng đất	30.015.472.177	1.216.472.394	(124.292.004)	31.107.652.567
Giá trị còn lại	35.383.547.805	-	-	34.291.389.415
Nhà và quyền sử dụng đất	35.383.547.805			34.291.389.415

Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà văn phòng và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố 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 5.20).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong kỳ lần lượt là 4.111.430.659 VND và 1.843.506.672 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 30/4/2026 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 Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610	30.226.673.610
Dự án Chương Dương Home (ii)	4.329.470.382	4.329.470.382	4.329.470.382	4.329.470.382
Dự án Đường Cao Tốc Gò Dầu đến Tp.Tây Ninh (PPP) (iii)	5.197.347.638	5.197.347.638	-	-
Tổng	39.753.491.630	39.753.491.630	34.556.143.992	34.556.143.992

(i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố 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 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để 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 5.20).

(ii) Dự án xây dựng đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát (giai đoạn 1, thực hiện từ Gò Dầu đến thành phố Tây Ninh (nay là phường Ninh Thạnh)) theo phương thức đối tác đầu tư (PPP), loại hợp đồng BOT theo chủ trương được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Nghị Quyết số 05/NQ-HĐND ngày 12/02/2026. Tổng mức đầu tư dự kiến là 9.826 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) với thời gian thực hiện dự kiến 3 năm (2026-2028), nguồn thu từ nguồn thu phí sử dụng đường bộ trong thời gian khai thác dự kiến 23 năm (2029-2052)

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
c) Sửa chữa	2.112.639.335	1.183.219.705
Chi phí sửa chữa lớn nhà xưởng sản xuất kết cấu thép	1.228.336.946	298.917.316
Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc	884.302.389	884.302.389
Tổng	2.112.639.335	1.183.219.705

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.15 Phải trả người bán

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	76.379.413.624	76.379.413.624	71.361.537.508	71.361.537.508
Công Ty CP Xây Dựng Số 5	24.699.592.824	24.699.592.824	-	-
Công Ty Cổ Phần XD Miền Đông Sài Gòn	8.231.487.660	8.231.487.660	-	-
Công ty TNHH Thép Kim Thành	-	-	9.078.799.214	9.078.799.214
Công ty TNHH Kinh doanh Tiếp thị Xi măng FICO-YTL	-	-	5.308.817.506	5.308.817.506
Công ty TNHH TM DV Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	11.762.878.430	11.762.878.430	-	-
Công Ty CP Tư Vấn Giám Sát và Đầu Tư Xây Dựng Nguyên Phong	-	-	2.677.925.416	2.677.925.416
Đối tượng khác	31.685.454.710	31.685.454.710	54.295.995.372	54.295.995.372
b) Dài hạn	74.557.553.221	74.557.553.221	66.089.230.560	66.089.230.560
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	5.283.270.963	5.283.270.963	4.683.880.197	4.683.880.197
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.630.147.623	1.630.147.623	2.430.147.623	2.430.147.623
Công ty TNHH TERVIA Việt Nam	11.642.290.799	11.642.290.799	6.344.819.324	6.344.819.324
Đối tượng khác	56.001.843.836	56.001.843.836	52.630.383.416	52.630.383.416
Tổng	150.936.966.845	150.936.966.845	137.450.768.068	137.450.768.068
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>18.345.663.065</i>	<i>18.345.663.065</i>	<i>16.843.803.499</i>	<i>16.843.803.499</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	330.638.694.608	93.546.774.740
Khách hàng đặt cọc mua dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	-	7.250.000.000
BQL DA ĐTXD Các Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp	52.410.163.430	-
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	1.697.406.380	3.182.299.581
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.784.137.664	5.246.339.509
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	21.462.109.050	31.033.121.897
Công ty TNHH Đầu Tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết	6.312.520.605	-
Đối tượng khác	242.972.357.479	54.085.013.753
b) Dài hạn	93.142.202.271	93.577.237.437
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93.142.202.271	93.577.237.437
Tổng	423.780.896.879	187.124.012.177

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.17 Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	225.294.990.968	152.357.603.422
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	3.993.587.266	8.985.829.325
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	200.464.677.454	123.731.019.282
Trích trước chi phí dịch vụ	113.400.000	113.400.000
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	18.905.776.370	18.905.776.370
Chi phí phải trả khác	1.817.549.878	621.578.445
a) Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	255.294.990.968	182.357.603.422

(i) Công ty trích trước nghĩa vụ tài chính phải nộp liên quan đến Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Phú Thọ Hòa, thành phố 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 thành phố Hồ Chí Minh.

5.18 Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	122.198.625.152	19.714.800.780
Kinh phí công đoàn	1.158.843.632	1.046.165.975
Bảo hiểm xã hội	3.046.755.968	1.846.940.346
Bảo hiểm y tế	445.140.716	44.449.339
Bảo hiểm thất nghiệp	115.099.105	29.313.743
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	228.900.000	705.800.000
Phí bảo trì chung cư	1.785.747.785	1.944.022.014
Công ty CP Chương Dương Homeland cho mượn	103.150.191.781	
Phải trả ngắn hạn khác	12.267.946.165	14.098.109.363
b) Dài hạn	12.566.371.747	6.713.621.906
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.595.837.677	6.713.621.906
Phải trả dài hạn khác	5.970.534.070	-
Tổng	134.764.996.899	26.428.422.686

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.19 Dự phòng phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.406.085.432	8.451.085.432
Dự phòng bảo hành cho dự án	8.387.854.738	8.451.085.432
Chương Dương Home		
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	18.230.694	-
b) Dài hạn	899.393.042	899.393.042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
Tổng	9.305.478.474	9.350.478.474

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản	4.507.780.049	4.507.780.049
chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.507.780.049	4.507.780.049
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<i>tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>		
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản	2.221.024.198	2.221.024.198
chênh lệch tạm thời chịu thuế		
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.221.024.198	2.221.024.198
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<i>tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>		

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	708.056.602.738	708.056.602.738	696.161.816.824	738.371.264.271	750.266.050.185	750.266.050.185
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	343.480.040.134	343.480.040.134	236.467.650.182	236.817.975.431	343.830.365.383	343.830.365.383
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	129.546.089.000	129.546.089.000	210.619.624.726	397.590.108.685	316.516.572.959	316.516.572.959
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	10.707.589.794	10.707.589.794	13.926.486.160	8.408.006.130.00	5.189.109.764	5.189.109.764
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iv)	18.872.619.204	18.872.619.204	18.872.619.204	18.330.923.204	18.330.923.204	18.330.923.204
Trái phiếu phát hành (ix)	110.950.000.000	110.950.000.000	110.950.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung (v)	5.300.264.606	5.300.264.606	10.075.436.552	8.563.937.446	3.788.765.500	3.788.765.500
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (vi)	89.200.000.000	89.200.000.000	95.250.000.000	6.050.000.000	-	-
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	-	-	-	56.133.713.376	56.133.713.376	56.133.713.376
Đối tượng khác	-	-	-	1.476.599.999	1.476.599.999	1.476.599.999
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	7.661.727.500	7.661.727.500	206.271.408	10.137.825.950	17.593.282.042	17.593.282.042
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTPC (vii)	7.168.031.855	7.168.031.855	26.271.408	3.574.130.295	10.715.890.742	10.715.890.742
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (viii)	343.695.654	343.695.654	-	343.695.654	687.391.308	687.391.308
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (viii)	149.999.991	149.999.991	-	50.000.001	199.999.992	199.999.992
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	-	-	180.000.000	6.170.000.000	5.990.000.000	5.990.000.000
Tổng	715.718.330.238	715.718.330.238	696.368.088.232	748.509.090.221	767.859.332.227	767.859.332.227

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/6/2026 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTEP (vii)	17.920.081.755	17.920.081.755	60.261.742		17.859.820.013	17.859.820.013
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (viii)	-	-	214.053.335.035	694.751.773.475	480.698.438.440	480.698.438.440
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (viii)	1.718.478.256	1.718.478.256			1.718.478.256	1.718.478.256
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (viii)	-	-	-	153.333.344	153.333.344	153.333.344
Trái phiếu phát hành (ix)	-	-		110.950.000.000	110.950.000.000	110.950.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (x)	-	-		122.849.000.000	122.849.000.000	122.849.000.000
Tổng	19.638.560.011	19.638.560.011	214.113.596.777	928.704.106.819	734.229.070.053	734.229.070.053

- (i) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (“BIDV Đồng Nai”)
- Hạn mức tín dụng : 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
- Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 26/11/2026
- Thời hạn của các khoản vay : không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn
- Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
- Lãi suất: Xác định trong 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 58.054.712.329 VND;

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

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

Hạn mức tín dụng : 500.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 400.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.

Thời hạn cấp hạn mức : Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 24/09/2026

Thời hạn của các khoản vay : không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 – 2026

Lãi suất: Quy định theo từng lần nhận nợ

Biện pháp bảo đảm : Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức:

- Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 198.800.000.000 VND.
- Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 16/2025/HDDT/TTDT KHDNL8 ngày 02/10/2025 với Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank")

Hạn mức tín dụng : 100.000.000.000 VND trong đó dư nợ cho vay tối đa là 50.000.000.000 VND

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

Thời hạn của các khoản vay : Không quá 09 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng của Khách hàng và cho phép giải ngân bù đắp theo quy định của ngân hàng

Lãi suất vay : Theo lãi suất linh hoạt được quy định cụ thể theo từng đợt nhận nợ

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 20250051/CTD/KHBB ngày 30/6/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (“Vietcombank Đồng Đăng Nai”)

Hạn mức tín dụng : 20.000.000.000 VND

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

Thời hạn của các khoản vay : Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích vay : Tài trợ nhu cầu tín dụng 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 20.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HD ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

(v) Hợp đồng PDL20220033 ngày 25/01/2022; Phụ lục số PDL20220033/PL881940 ngày 13/05/2024; Phụ lục PLHM-3232915 ngày 10/6/2025 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Định

Ngày hiệu lực : Từ ngày 25/01/2022

Hạn mức vay : 15.000.000.000 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 và được gia hạn theo phụ lục hợp đồng đến ngày 10/6/2026

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(vi) Hợp đồng vay tiền số 2007/2025/HĐVT/CDC-CDHL ngày 20/7/2025 và PL01/2026 với Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

Số tiền vay	: 100.000.000.000 VND
Thời hạn cho vay	: 12 tháng
Mục đích vay	: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	: 8%/năm
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Khoản vay không có tài sản đảm bảo

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

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

(viii) Thuê tài chính bao gồm các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000354/HĐCTTC ngày 13/5/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV – Sumi Trust – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (“BSL”)	
Tài sản thuê	: Cầu cầu thép hiệu Dahan, mới 100%, sản xuất năm 2025, xuất xứ Trung Quốc; giá trị tài sản thuê là 3.400.000.000 VND (bao gồm VAT)
Khoản nợ gốc	: 2.720.000.000 VND, đã trừ đi số tiền thuê trả trước là 680.000.000 VND. Tiền ký cược là 170.000.000 VND;
Thời hạn thuê	: 48 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 04/6/2029;
Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi	: Hàng tháng;
Lãi suất thuê	: Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuê; lãi suất chậm trả là 10%;
Giá mua lại	: 34.000.000 VND;

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng cho thuê tài chính số F250460502 ngày 29/4/2025 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease:

- Tài sản thuê : Máy phun bi, làm sạch đầm H, hiệu Bruco; giá trị tài sản thuê là 500.000.000 VND (Bao gồm VAT)
- Thời hạn thuê : 24 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 25/4/2027;
- Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi : Hàng tháng;
- Lãi suất thuê : Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuê; lãi suất chậm trả là 10%;
- Giá mua lại : 15.000.000 VND;

Lịch biểu thanh toán khoản nợ thuê tài chính như sau

30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
Thời hạn	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	
Từ 01 năm trở xuống	867.152.607	179.761.299	687.391.308	1.104.070.124	213.345.480	890.724.644	
Từ 01 năm đến 05 năm	1.619.397.231	158.690.715	1.460.706.516	1.969.369.292	200.891.035	1.768.478.257	
Tổng	2.486.549.838	338.452.014	2.148.097.824	3.073.439.416	414.236.515	2.659.202.901	

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

30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	
Trái phiếu phát hành CDCH2124001	110.950.000.000	11%	60 tháng	110.950.000.000	11%	60 tháng	

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vay và nợ thuê 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 30/4/2026	:	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	

(x) Huy động vốn cả nhân :

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 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.
Đến ngày 30/06/2026, Công ty đã hoàn trả các khoản nợ huy động cá nhân.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.22 Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát
					Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	456.518.640.345
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-
Tăng vốn (i)	219.887.160.000	21.988.716.000	-	15.278.980.030	15.646.944.056
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu (iii)	87.952.290.000	(14.318.909.600)	-	(73.633.380.400)	336.359.876.000
Chi phí tăng vốn	-	(563.100.000)	-	-	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(1.054.000.000)	(563.100.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng không mất kiểm soát Công ty con	-	-	-	(12.482.579.172)	(12.482.579.172)
Biến động khác	-	-	-	3.130.494.017	294.938.155
Số dư tại ngày 31/12/2025	527.726.610.000	21.425.616.000	7.122.974.468	14.122.341.288	807.203.298.556
Số dư tại ngày 01/01/2026	527.726.610.000	21.425.616.000	7.122.974.468	14.122.341.288	807.203.298.556
Lãi trong năm nay	-	-	-	16.764.625.035	16.792.723.017
Tăng vốn (i)	527.726.610.000	(655.650.000)	-	-	527.726.610.000
Chi phí tăng vốn (i)	-	-	-	-	(655.650.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(1.298.000.000)	(1.298.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	7.123.000.000	(7.123.000.000)	-
Cổ Đông Không Kiểm Soát góp vốn	-	-	-	-	-
Chuyển Công ty con thành công ty liên kết	-	-	(1.196.240.224)	627.657.302	180.000.000.000
Số dư tại ngày 30/6/2026	1.055.453.220.000	20.769.966.000	13.049.734.244	23.093.623.625	1.122.639.686.287

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

(i) Công ty Cổ Phần Chương Dương đã thực hiện thành công của việc phát hành tăng thêm 52.772.661 cổ phiếu ra công chúng tương ứng giá trị là 527.726.610.000 đồng, nâng tổng số vốn đầu tư chủ sở hữu của Công ty là 1.055.453.220.000 đồng theo Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT ngày 16/06/2026 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng. Đồng thời, Công ty cũng gửi báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng tại công văn số 237/BC-CDC ngày 16/06/2026 cho Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước. Công ty Cổ Phần Chương Dương đã hoàn thành việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần 20 ngày 01/07/2026.

(ii) Công ty Cổ Phần Chương Dương thực hiện việc trích lập Quỹ Đầu Tư Phát Triển và Quỹ Khen Thưởng Phúc Lợi từ kết quả kinh doanh năm 2025 được kiểm toán theo Nghị quyết số 53/NQĐHCD ngày 26/05/2026

b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Bà Nguyễn Thị Trang	-	30.000.000.000
Ông Phùng Khánh Ly	-	29.687.600.000
Ông Nguyễn Viết Bình	-	26.340.000.000
Bà Đỗ Ngọc Mai	-	-
Các cổ đông khác	1.055.453.220.000	441.699.010.000
Tổng	1.055.453.220.000	527.726.610.000

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

	01/04/26 đến VND	01/04/25 đến VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	527.726.610.000	527.726.610.000
Vốn góp tăng trong năm	527.726.610.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.055.453.220.000	527.726.610.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	105.545.322	52.772.661
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	105.545.322	52.772.661
Cổ phiếu phổ thông	105.545.322	52.772.661
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	105.545.322	52.772.661
Cổ phiếu phổ thông	105.545.322	52.772.661
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	13.049.734.244	7.122.974.468
Tổng	13.049.734.244	7.122.974.468

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	312.547.530.610	26.574.413.187
Doanh thu bán hàng hóa	147.453.969.624	188.405.464.276
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	6.587.443.806	13.071.350.866
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	6.500.553.427	1.445.043.078
Tổng	473.089.497.467	229.496.271.407
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>178.187.883.477</i>	<i>4.997.314</i>

Trong đó, doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan là 13.087.997.233 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	284.780.552.015	30.725.163.355
Giá vốn bán hàng hóa	147.178.801.292	176.231.052.647
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	1.696.846.385	7.858.093.226
Giá vốn cung cấp dịch vụ (i)	5.509.673.533	760.199.598
Tổng	439.165.873.225	215.574.508.826

(i) Trong đó, giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm giá vốn của hoạt động cho thuê và hoạt động cung cấp dịch vụ khác là 7.206.519.918 VND.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.090.221.648	3.939.683.452
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	10.000.000.000	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	15.490.000.000	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.000
Tổng	29.580.221.648	3.939.689.452
Trong đó,		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>-</i>	<i>495.342.466</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25
	VND	VND
Chi phí lãi vay	27.342.007.130	10.284.884.741
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	257.300
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	86.533.150	1.002.105.322
Chi phí tài chính khác	465.576.808	1.816.985
Tổng	27.894.117.088	11.289.064.348

6.5 Lợi nhuận khác

	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	11.146.364	532.172.348
Tổng	11.146.364	532.172.348
Chi phí khác		
Phạt theo hợp đồng kinh tế	1.074.820.000	
Các khoản khác	105.627.131	993.118.795
Tổng	1.180.447.131	993.118.795
Lợi nhuận khác	(1.169.300.767)	(460.946.447)

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.056.738.045	1.439.264.470
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	20.056.738.045	1.439.264.470
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	20.056.738.045	1.439.264.470
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm	4.163.803.073	458.711.262
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.163.803.073	458.711.262

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh và các thông tin các vụ kiện

Sự kiện phát sinh

Ngày 02/7/2026, Công ty Cổ phần Chương Dương công bố kết quả mua lại trước hạn 909.500 trái phiếu CDCH2124001, tương ứng giá trị mua lại theo mệnh giá là 90.950.000.000 đồng theo Văn bản số 288/CBTT-CDC. Sau giao dịch, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 200.000 trái phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá là 20.000.000.000 đồng. Việc mua lại trái phiếu trước hạn được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025 và được Hội đồng quản trị triển khai theo Nghị quyết số 67/NQ-HĐQT ngày 17/6/2026 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và Nghị quyết số 69/NQ-HĐQT ngày 17/6/2026 về việc thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn.

Ngày 21/7/2026, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Thông báo số 3468/TB-SGDHN về việc điều chỉnh số lượng trái phiếu đăng ký giao dịch đối với mã trái phiếu CDC12101 sau khi Công ty hoàn tất việc mua lại trái phiếu trước hạn

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.

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang để đầu giá và bán tài sản. Tại thời điểm Báo cáo, hoạt động đầu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
3	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
10	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

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	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	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	4.387.500.000	2.827.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	90.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	60.000.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	95.000.000	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	105.000.000	30.000.000
Bà Phan Thanh Thảo	Thư ký Hội đồng Quản trị	10.000.000	
Tổng		570.000.000	240.000.000

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT- bổ nhiệm 12/06/25	695.000.000	-
Tổng		695.000.000	-

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	750.000.000	720.000.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị	500.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	650.000.000	600.000.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	360.000.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	375.000.000	385.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	307.500.000	300.000.000
Ông Nguyễn Võ Phi Long	Giám Đốc Tài Chính	210.000.000	-
Ông Võ Văn Giáp	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/05/2026)	85.000.000	-
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	185.000.000	222.000.000
Tổng		3.122.500.000	2.587.000.000

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các bên liên quan

	Tính chất	Cho kỳ kế toán từ 01/04/26 đến 30/06/26	Cho kỳ kế toán từ 01/04/25 đến 30/06/25
Các bên liên quan	giao dịch	(VND)	(VND)
<u>Mua hàng</u>		28.888.086.209	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	14.091.544.988	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Hàng hóa, dịch vụ	14.796.541.221	-
<u>Bán hàng</u>		178.187.883.477	4.997.314
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Hàng hóa, dịch vụ	1.498.843	4.997.314
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Khối lượng XL	178.186.384.634	-
<u>Giao dịch thanh toán gốc đi vay</u>		6.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Trả nợ gốc vay	6.050.000.000	-
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>		-	495.342.466
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lãi cho vay	-	495.342.466
<u>Giao dịch khác</u>		158.339.138.301	278.893.450
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Chi hộ	34.980.014.538	20.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Chi hộ	1.050.212.250	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Nhận tiền từ hỗ trợ tài chính	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Chi trả nợ	7.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Chi hộ	204.109.760	258.893.450
Ông Nguyễn Võ Phi Long	Tạm ứng	8.139.463.506	-
Ông Nguyễn Võ Phi Long	Hoàn tạm ứng	6.015.338.247	-

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>	-	256.769.250
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	256.769.250
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	112.824.933.287	55.920.198.949
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	112.824.933.287	55.920.198.949
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>	40.073.552.214	3.342.337.026
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	37.110.605.764	2.110.591.226
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	1.507.244.250	200.584.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	424.540.400	-
Ông Nguyễn Võ Phi Long	2 124 125 259	-
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	170.439.042.920	179.428.209.542
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	170.439.042.920	179.428.209.542
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	18.345.663.065	16.843.803.499
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	5.368.449.651	5.661.993.863
Công ty Cổ phần Thập Nam Việt	351.457.349	351.457.349
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	12.624.819.512	10.829.415.734
<u>Phải trả người bán dài hạn</u>	4.644.199.194	4.644.199.194
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.644.199.194	4.644.199.194
<u>Vay và nợ thuê tài chính</u>	89.200.000.000	95.250.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	89.200.000.000	95.250.000.000
<u>Phải trả khác</u>	116.585.526.781	24.535.526.781
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	116.585.526.781	24.535.526.781

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp và các Thuyết minh có liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh có liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 do Công ty lập.

Một số khoản mục đã được trình bày lại để phù hợp với hướng dẫn của Thông tư 99 như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Chi tiêu	Mã số	Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	447.634.001.934	405.727.001.934
Chứng khoán kinh doanh	121	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(182.839.630)	(182.839.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	446.908.681.709	405.001.681.709
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	985.243.797.203	1.027.150.797.203
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	296.743.350.100	296.743.350.100
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	467.616.436.303	467.616.436.303
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	41.907.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	254.773.098.880	254.773.098.880
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(33.962.859.443)	(33.962.859.443)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	73.771.363	73.771.363

Phân loại lại số dư các khoản phải thu về cho vay về khoản mục “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn” theo hướng dẫn của Thông tư 99.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Cao Thị Thanh Hiếu

Võ Văn Giáp



Văn Minh Hoàng