EST. 1975
CHUONG DUONG CORP

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 428 /CDC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 11 năm 2026

V/v: Đính chính thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG Date: 2026.11.03 16:32:07 +07'00'

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**
- Mã số thuế: 0303146167
- Mã chứng khoán: CDC
- Địa chỉ trụ sở chính: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028.38367734

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Chương Dương (mã chứng khoán: CDC) là công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/10/2026, Công ty đã công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 theo quy định. Trong quá trình rà soát lại, Công ty phát hiện Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 (bản tiếng Việt và bản tiếng Anh) đã công bố có sai sót về ngày ghi tại tiêu đề cột số liệu cuối kỳ của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

M.S.D.N: 030314 CÔNG CỔ PH CHƯƠNG THÀNH PHỐ H

Bằng văn bản này, Công ty xin đính chính và giải trình cụ thể như sau:

1. **Nội dung sai sót:** Tại Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp thuộc Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 công bố ngày 28/10/2026 (bản tiếng Việt: trang 2, trang 3 và trang 4; bản tiếng Anh: trang 2, trang 3, trang 4 và trang 5), tiêu đề cột số liệu cuối kỳ ghi là ngày **30/06/2026**. Thông tin đúng là ngày **30/09/2026**, phù hợp với thời điểm báo cáo đã ghi tại tiêu đề của báo cáo ("Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026").

2. **Nguyên nhân:** Do sơ suất trong quá trình soạn thảo và hoàn thiện báo cáo, Công ty đã ghi nhầm ngày tại tiêu đề cột số liệu cuối kỳ của các trang nêu trên. Sai sót này chỉ liên quan đến ngày ghi trên tiêu đề cột; số liệu trình bày trong cột là số liệu tại ngày 30/09/2026 và không thay đổi. Sai sót không làm thay đổi bất kỳ số liệu nào trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp đã công bố.

3. **Biện pháp khắc phục:** Công ty đã sửa lại tiêu đề cột số liệu tại các trang nêu trên và gửi kèm văn bản này Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 (bản tiếng Việt và bản tiếng Anh) đã được đính chính, thay thế cho các bản đã công bố ngày 28/10/2026. Đồng thời, Công ty công bố bản đã đính chính trên hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và trang thông tin điện tử của Công ty.

Công ty Cổ phần Chương Dương cam kết các thông tin đính chính nêu trên là trung thực, chính xác và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Công ty xin cáo lỗi về sai sót này và kính đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận nội dung đính chính nêu trên.

Trân trọng./.

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP
TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

M.S.D.N: 0303 8.6167 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VP.*

EST. 1975
CHUONG DUONG CORP

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ
QUÝ 3 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026 - Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, Tháng 10 năm 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	8-52

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.185.331.498.922**	**1.923.123.418.976**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**344.668.020.688**	**51.294.868.017**
Tiền	111		244.668.020.688	51.294.868.017
Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**170.680.255.863**	**452.215.922.053**
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.02	(213.840.830)	(182.839.630)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	169.985.936.838	451.490.601.828
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**919.059.002.403**	**687.076.312.142**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	280.978.921.317	281.331.402.123
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	445.272.971.557	300.949.328.119
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	227.901.028.708	136.797.433.522
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(35.093.919.179)	(32.001.851.622)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.07	**741.486.828.170**	**725.897.361.924**
Hàng tồn kho	141	V.07	741.486.828.170	725.897.361.924
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**9.437.391.798**	**6.638.954.840**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08	145.172.799	302.391.667
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.09	2.842.218.999	2.842.218.999
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.09	-	3.494.344.174
Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15	6.450.000.000	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**915.415.153.048**	**470.994.493.347**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**23.835.793.856**	**858.974.571**
Phải thu dài hạn khác	215	V.05	23.835.793.856	858.974.571
II. Tài sản cố định	**220**		**9.285.516.821**	**9.357.166.147**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.413.121.761	6.366.425.407
- Nguyên giá	222		22.764.554.877	21.910.862.452
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(16.351.433.116)	(15.544.437.045)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2.728.395.060	2.990.740.740
- Nguyên giá	225		3.148.148.148	3.148.148.148
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		(419.753.088)	(157.407.408)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	144.000.000	-
- Nguyên giá	228		144.000.000	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.12	**33.683.153.218**	**35.383.547.805**
- Nguyên giá	241		65.399.041.982	65.399.019.982
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(31.715.888.764)	(30.015.472.177)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**45.500.752.070**	**35.440.446.381**
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251	V.13	44.326.201.821	34.556.143.992
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.14	1.174.550.249	884.302.389
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**802.106.854.188**	**389.306.854.188**
Đầu tư vào công ty con	261	V.02	24.650.926.281	255.990.926.281
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	589.092.500.000	143.752.500.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	199.340.000.000	540.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(10.976.572.093)	(10.976.572.093)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1.003.082.895**	**647.504.255**
Chi phí chờ phân bổ dàn hạn	271	V.08	1.003.082.895	647.504.255
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**3.100.746.651.970**	**2.394.117.912.323**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.953.922.810.567**	**1.793.295.234.658**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.725.948.478.604**	**1.343.547.691.859**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	55.443.108.117	73.709.472.941
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	523.367.798.484	233.999.025.221
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.09	8.786.297.070	9.874.288.617
Phải trả người lao động	315		293.615.000	6.270.007.858
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	195.998.103.046	128.277.987.272
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	238.927.263.270	24.041.784.623
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	693.164.235.026	857.643.966.736
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19	8.387.854.738	8.432.854.738
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.580.203.853	1.298.303.853
II. Nợ dài hạn	**330**		**227.974.331.963**	**449.747.542.799**
Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	77.867.191.508	51.777.657.145
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	93.557.237.437	93.577.237.437
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	338	V.18	6.562.837.677	20.115.956.906
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	19.087.672.299	253.377.298.269
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19	899.393.042	899.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.146.823.841.403**	**600.822.677.665**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.146.823.841.403**	**600.822.677.665**
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	5.926.734.244
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	57.550.921.159	45.743.717.421
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		37.322.717.421	17.525.666.625
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		20.228.203.738	28.218.050.796
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**3.100.746.651.970**	**2.394.117.912.323**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CAO THỊ THANH HIẾU	VÕ VĂN GIÁP	VĂN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Số 328 Đường Võ Văn Kiệt,Phường Cầu Ông Lãnh ,Tp Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B02-DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơnvị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 3.2026	Năm trước Quý 3.2025	Năm 2026 Lũy kế đến 30.09.2026	Năm 2025 Lũy kế đến 30.09.2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.01	**324.803.931.801**	**305.135.458.945**	**1.059.699.612.992**	**853.190.093.906**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	**10**		**324.803.931.801**	**305.135.458.945**	**1.059.699.612.992**	**853.190.093.906**
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	307.765.440.542	282.015.020.246	999.364.936.824	800.070.916.085
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch	**20**		**17.038.491.259**	**23.120.438.699**	**60.334.676.168**	**53.119.177.821**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	5.629.818.448	4.465.399.571	37.986.342.545	14.213.586.934
Chi phí tài chính	22	VI.04	12.287.329.645	15.564.157.954	48.060.714.566	37.693.386.290
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*12.091.956.392*	*15.564.157.954*	*47.313.231.355*	*36.641.023.668*
Chi phí bán hàng	25					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	5.918.567.120	4.301.133.845	24.296.229.728	12.159.965.433
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**4.462.412.942**	**7.720.546.471**	**25.964.074.419**	**17.479.413.032**
Thu nhập khác	31	VI.06	767.744.744	1.909.196.718	907.751.108	2.251.469.064
Chi phí khác	32	VI.06	308.148.009	73.507.300	1.495.416.781	631.717.063
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**	**VI.06**	**459.596.735**	**1.835.689.418**	**(587.665.673)**	**1.619.752.001**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**4.922.009.677**	**9.556.235.889**	**25.376.408.746**	**19.099.165.033**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		984.401.935	2.085.054.722	5.148.205.008	2.804.386.646
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-	**60**		**3.937.607.742**	**7.471.181.167**	**20.228.203.738**	**16.294.778.387**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12				
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13				

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CAO THỊ THANH HIẾU	VÕ VĂN GIÁP	VĂN MINH HOÀNG

M.S.D.N: 0303146167 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		**25.376.408.746**	**19.099.165.033**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.267.865.913	2.580.204.992
- Các khoản dự phòng	03		3.078.068.757	(1.114.447.870)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(203.535.721)	1.002.105.322
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.689.781.577)	(16.101.503.652)
- Chi phí lãi vay	06		47.313.231.355	36.641.023.668
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động			**57.142.257.473**	**42.106.547.493**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		106.204.546.187	(3.059.758.072)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(25.649.771.935)	(440.283.199.627)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		67.160.187.321	185.619.219.844
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(198.359.772)	752.747.979
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(46.121.909.682)	(39.737.576.998)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(7.482.074.876)	(3.804.347.958)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	5.600.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		5.878.800.000	(1.769.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**156.933.674.716**	**(254.575.767.339)**
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		(1.598.327.537)	(799.607.962)
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		(106.836.298.993)	(327.006.059.140)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		343.375.558.904	283.865.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(298.800.000.000)	(88.111.091.033)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		61.500.000.000	2.676.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.679.771.176	12.357.469.017
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**14.384.339.914**	**(117.018.289.118)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	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		527.070.960.000	241.412.776.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		797.453.440.401	968.680.126.378
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.195.503.718.879)	(852.669.460.485)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(515.543.481)	(142.282.609)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**128.505.138.041**	**357.281.159.284**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		**299.823.152.671**	**(14.312.897.173)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**51.294.868.017**	**20.585.770.251**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		**351.118.020.688**	**6.272.873.078**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CAO THỊ THANH HIẾU	VÕ VĂN GIÁP	VĂN MINH HOÀNG

M.S.D.N: 0303146167 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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 20 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/7/2026 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHƯƠNG DƯƠNG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 20 ngày 01/07/2026 là 1.055.453.220.000 VND *(Bằng chữ: Một nghìn không trăm năm mươi lăm tỷ, bốn trăm năm mươi ba triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng chẵn)*.

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

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;
- 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;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: buôn bán vật liệu xây dựng;

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 30/09/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Stt	Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
A.	**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%

(i) Tại ngày Báo cáo, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Stt	Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
B.	**Công ty liên doanh, liên kết**					
1	Công ty Cổ Phần TMĐT và PT Triều Dương	TP. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49.00%	49.00%	49.00%
2	Công ty CP Đầu Tư Cao Tốc CT32	TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	31.70%	31.70%	31.70%
3	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	31.50%	31.50%	31.50%
4	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	TP. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	27.27%	27.27%	27.27%
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	TP. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	24.26%	24.26%	24.26%
6	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%
7	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26.00%	26.00%	26.00%

(ii) Tại ngày Báo cáo, Công ty liên kết này đã tạm ngưng hoạt động

Tại ngày 30/09/2026, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Stt	Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Ấp Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh
2	Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương - Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (iv)	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường Trấn Biên, Tp. Đồng Nai

(iii) Theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 85/QĐ-HĐQT ngày 17/7/2026, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương sẽ chấm dứt hoạt động, Công ty đã gửi Văn bản đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thông báo và đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể Chi nhánh này.

(iv) Tại ngày Báo cáo, Chi nhánh này đã ngưng hoạt động.

1.4 Số lượng lao động tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/9/2026 là 128 người (tại ngày 31/12/2025 là 121 người).

1.5 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Điều hành 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ, yêu cầu Ban Điều hành 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 giữa niên độ 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

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (Tiếp theo)

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Công ty không thực hiện quy đổi 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.

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các công cụ tài chính được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh hoặc được phân loại là chứng khoán kinh doanh theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý của khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tăng hoặc giảm do đánh giá lại giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

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, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc sau đó được xác định theo giá trị ghi sổ cộng với các khoản lãi dự thu sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày riêng biệt trên Báo cáo tình hình tài chính.

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 giữa niên độ.

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 phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết, liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể 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 giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

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

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh: dự phòng giảm giá được xác định căn cứ vào chênh lệch giữa giá gốc và giá trị hợp lý của chứng khoán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có khả năng không thu hồi được theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết; đầu tư vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá trị tổn thất được xác định theo quy định kế toán hiện hành phù hợp với bản chất của từng khoản đầu tư.

Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để xác định Công ty có hay không có quyền đồng kiểm soát đối với BCC.

Đối với BCC mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của BCC, khoản vốn góp được ghi nhận là khoản "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Phần lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty có quyền nhận theo thỏa thuận.

Đối với BCC mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC, Công ty kế toán theo bản chất giao dịch là cho vay hoặc cho thuê tài sản.

Đối với BCC mà Công ty đồng kiểm soát, các bên tham gia BCC có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng: chia sản phẩm, chia doanh thu, chi phí, hoặc chia lãi, chịu lỗ. Hoạt động của BCC được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên. Khoản góp vốn theo BCC được Công ty ghi nhận là nợ phải thu trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp và được phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời hạn của BCC.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá trị 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.

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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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:

Loại tài sản	**Số năm**
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 và khấu hao tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là tài sản không có hình thái vật chất, được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản; nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy; có thời gian sử dụng trên một năm; và đạt tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành về quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Phần mềm máy tính: Chi phí mua phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được ghi nhận là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá bao gồm giá mua, chi phí cài đặt, chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa phần mềm vào sử dụng.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, bắt đầu từ thời điểm tài sản được đưa vào sử dụng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Loại tài sản	**Số năm**
Phần mềm máy tính	03 – 05

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu (nâng cấp, bổ sung chức năng) chỉ được ghi tăng nguyên giá khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai so với mức hoạt động được đánh giá ban đầu; các chi phí bảo trì, duy trì được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định vô hình được thanh lý, nguyên giá và hao mòn lũy kế được xóa sổ, lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán tài sản cố định thuê tài chính và thuê hoạt động

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

Nguyên tắc kế toán tài sản cố định thuê tài chính và thuê hoạt động (tiếp theo)

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:

	Số năm
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.

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 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

Nguyên tắc kế toán Phải trả người bán, Phải trả khác

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả khác (không bao gồm phải trả cổ tức, lợi nhuận) 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 này 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.

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 năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Nếu khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo thì được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, không bao gồm (loại trừ) khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp, (khoản chênh lệch này) thì được hoàn nhập vào thu nhập khác trong 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 46 và Điều 47 Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 ngày 20/11/2019, 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 giữa niên độ 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 46 và Điều 47 của Bộ Luật Lao động năm 2019.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

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

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 11.759.150.188 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 8.608.915.221 VND, lãi trái phiếu là 3.150.234.967 VND (kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025: tổng chi phí đã vốn hóa là 19.320.562.889 VND, trong đó: chi phí lãi vay là 15.545.393.277 VND, lãi trái phiếu là 3.775.169.612 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 lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình. Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ.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.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ. 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 giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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 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.

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% tính trên thu nhập tính thuế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.
Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	100.931.856.939	130.473.007
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	143.736.163.749	51.164.395.010
Các khoản tương đương tiền (ii)	100.000.000.000	-
Cộng	**344.668.020.688**	**51.294.868.017**

(i) Chi tiết tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn:

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	4.544.421.770	20.470.028.718
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	19.431.467.336	10.895.085.325
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	6.043.775.387	18.874.045.513
Các ngân hàng khác	113.716.499.256	925.235.454
Cộng	**143.736.163.749**	**51.164.395.010**

(ii) Chi tiết tương đương tiền :

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN - VIB - kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 3%/ năm	100.000.000.000	-
Cộng	**100.000.000.000**	**-**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Cổ phiếu	**908.159.855**		**(213.840.830)**	**908.159.855**		**(182.839.630)**
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PCB) (i)	673.329.125	-	-	673.329.125	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM) (i)	105.289.800	13.104.000	(92.185.800)	105.289.800	31.200.000	(74.089.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF) (i)	92.551.230	2.838.000	(89.713.230)	92.551.230	14.190.000	(78.361.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX) (i)	36.989.700	5.047.900	(31.941.800)	36.989.700	6.601.100	(30.388.600)
Cộng	**908.159.855**	**20.989.900**	**(213.840.830)**	**908.159.855**	**51.991.100**	**(182.839.630)**

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 30/9/2026.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**169.985.936.838**	**169.985.936.838**	-	**451.490.601.828**	**451.490.601.828**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***142.217.114.918***	***142.217.114.918***	-	***407.240.688.211***	***407.240.688.211***	-
+ Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	1.008.966.556	1.008.966.556	-	2.239.006.502	2.239.006.502	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	28.554.712.329	28.554.712.329	-	88.054.712.329	88.054.712.329	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (i)	50.000.000.000	**50.000.000.000**	-	198.800.000.000	198.800.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 Tp. Hồ Chí Minh (i)	46.000.000.000	46.000.000.000	-	101.000.000.000	101.000.000.000	-
+Các ngân hàng khác	16.653.436.033	16.653.436.033	-	17.146.969.380	17.146.969.380	-
Cho vay	***27.768.821.920***	***27.768.821.920***	-	***44.249.913.617***	***44.249.913.617***	-
Lãi dự thu của các khoản cho vay	368.821.920	368.821.920	-	2.342.913.617	2.342.913.617	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (ii)	-	-	-	41.907.000.000	41.907.000.000	-
+ Công ty TNHH TERVIA VIET NAM (ii)	27.400.000.000	27.400.000.000	-	-	-	-
Cộng	**169.985.936.838**	**169.985.936.838**	-	**451.490.601.828**	**451.490.601.828**	-

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất áp dụng là 3,4% đến 7,8%/năm. Trong đó, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con			**24.650.926.281**	**18.381.449.342**	**(6.269.476.939)**	**255.990.926.281**	**249.721.449.342**	**(6.269.476.939)**
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	231.340.000.000	231.340.000.000	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100,00%	100,00%	13.218.000.000	8.989.361.360	(4.228.638.640)	13.218.000.000	8.989.361.360	(4.228.638.640)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100,00%	100,00%	10.000.000.000	9.392.087.982	(607.912.018)	10.000.000.000	9.392.087.982	(607.912.018)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66,67%	66,67%	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39,93%	90,00%	132.926.281	-	(132.926.281)	132.926.281	-	(132.926.281)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			**589.092.500.000**	**513.385.404.846**	**(4.707.095.154)**	**143.752.500.000**	**68.045.404.846**	**(4.707.095.154)**
Công ty Cổ Phần TMĐT và PT Triều Dương	49,00%	49,00%	294.000.000.000	294.000.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Cao Tốc CT32	31,70%	31,70%	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	31,50%	31,50%	67.252.500.000	67.252.500.000	-	67.252.500.000	67.252.500.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	27,27%	27,27%	151.340.000.000	151.340.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	24,26%	24,26%	71.000.000.000	-	-	71.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%	4.200.000.000	792.904.846	(3.407.095.154)	4.200.000.000	792.904.846	(3.407.095.154)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**199.340.000.000**	**199.340.000.000**	-	**540.000.000**	**540.000.000**	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-CONS	18,00%	18,00%	540.000.000	540.000.000	-	540.000.000	540.000.000	-
Đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC			198.800.000.000	198.800.000.000	-	-	-	-
+Cty TNHH TM ĐT PT Delta	80,00%	-	198.800.000.000	198.800.000.000	-	-	-	-
Cộng			**813.083.426.281**	**731.106.854.188**	**(10.976.572.093)**	**400.283.426.281**	**318.306.854.188**	**(10.976.572.093)**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) 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.

(ii) Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 ("Công ty 525") giảm từ 35,55% xuống 24,26% do Công ty 525 thực hiện chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ tuy nhiên Công ty không thực hiện mua cổ phần trong đợt chào bán này.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã mua lại 29.400.000 cổ phần tương đương 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Thương Mại Đầu Tư và Phát Triển Triều Dương từ Ông Nguyễn Hải Nam theo Nghị Quyết Số 112/NQ-HĐQT ngày 30/09/2026. Công ty đã thanh toán đợt 1 181.500.000.000 VND cho Ông Nam bằng hình thức bù trừ công nợ số 09/2026/BBCTCN/CDC-DELTA-NHN ngày 30/09/2026 theo điều kiện hợp đồng chuyển nhượng số 3009/2026/HĐCNCP/NHN-CDC

(iv) Công ty đã thực hiện góp vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án 01/2026/BCC-CDC-DELTA ngày 17/6/2026 về việc hợp tác đầu tư sản xuất cát biển khử mặn đạt tiêu chuẩn cát xây dựng cho bê tông ("Dự án) theo Nghị Quyết số 65/NQ-HĐQT ngày 17/06/2026. Một số thông tin hợp tác kinh doanh chi tiết như sau:

- Tổng vốn góp của Dự án là 250 tỷ VND, trong đó Công ty góp bằng tiền mặt với giá trị là 200 tỷ VND,tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 80% ; Công ty được phân chia với tỷ lệ 75% tính trên các yếu tố gồm doanh thu, chi phí, lợi nhuận, lỗ, dòng tiền tự do, tài sản chung khi giải thể; Tài sản hình thành từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh được Công ty đứng tên, ngoại trừ Quyền sử dụng Công nghệ Mục tiêu (theo Hợp đồng Chuyển giao Công nghệ) được đồng đứng tên giữa Công ty và đối tác;
- Hợp đồng có thời hạn là 10 năm kể từ ngày các đại diện của các bên đã ký kết Hợp đồng này.
- Tại ngày Báo cáo, các bên đang thực hiện công việc góp vốn và chuẩn bị đầu tư Dự án.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	5.916.343.511	-	14.680.934.077	-
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	27.592.423.690	-	31.782.856.655	-
Công ty TNHH Steel Vesa	30.190.455.040	-	30.190.455.040	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo	23.530.216.032	-	23.862.640.343	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta	-	-	52.000.000.000	-
Các đối tượng khác	193.749.483.044	(34.189.178.261)	128.814.516.008	(31.097.110.704)
Cộng	**280.978.921.317**	**(34.189.178.261)**	**281.331.402.123**	**(31.097.110.704)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***3.587.050.846***		***3.202.980.736***	

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	112.825.739.002	-	55.920.198.949	-
Công ty TNHH Thương mại Xây lắp và Giải pháp Cường Thịnh	23.512.641.599	-	60.976.620.344	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đỉnh Việt	28.084.285.429	-	32.889.014.605	-
Công ty TNHH Đầu tư ESCO VIỆT NAM	20.003.280.000	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Sài Gòn TMT	22.086.500.000	-	-	-
Ông Khổng Trung Kiên (i)	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Các đối tượng khác	168.760.525.527	(314.774.433)	81.163.494.221	(314.774.433)
Cộng	**445.272.971.557**	**(314.774.433)**	**300.949.328.119**	**(314.774.433)**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***133.590.415.229***		***62.900.818.961***	

(i) Số tiền Công ty thanh toán cho Ông Khổng 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.5 Phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**227.901.028.708**	**(589.966.485)**	**136.797.433.522**	**(589.966.485)**
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.031.161.800	-	1.031.161.800	-
Phải thu của người lao động	6.670.769.605	-	22.475.149.713	-
Ký cược, ký quỹ	815.921.881	-	750.272.001	-
Các khoản chi hộ	112.359.250.886	-	2.110.591.226	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	*62.493.537.272*	-	*2.110.591.226*	-
+ Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	26.612.090.418	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Cao Tốc CT32	23.253.623.196	-	-	-
Phải thu khác	107.023.924.536	(589.966.485)	110.430.258.782	(589.966.485)
+ Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	*374.062.744*	-	*238.234.799*	-
+ Các khoản tạm ứng khác	*102.129.901.887*	-	*58.411.358.950*	-
+ Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Chương Dương Delta (i)	-	-	*50.000.000.000*	-
+ Phải thu khác còn lại	*4.519.959.905*	*(589.966.485)*	*1.780.665.033*	*(589.966.485)*
b) Dài hạn	**23.835.793.856**	-	**858.974.571**	-
Ký cược, ký quỹ (ii)	23.835.793.856	-	680.762.010	-
Phải thu khác	-	-	178.212.561	-
Cộng	**251.736.822.564**	**(589.966.485)**	**137.656.408.093**	**(589.966.485)**
Trong đó, Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***114.917.652.606***		***4.308.369.906***	

(i) Trong kỳ Công ty đã thực hiện cấn trừ công nợ - theo Biên bản thoả thuận số 09/2026/BBCTCN/ CDC-DELTA-NHN ngày 30/09/2026 . Theo đó các bên thống nhất cấn trừ số tiền 181.500.000.000 VND bao gồm :

Các khoản phải trả giữa công ty đối với ông Nguyễn Hải Nam theo điều 4.6 Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 3009/HĐCNCP/NHN-CDCngày 30/09/2026

Các khoản phải thu giữa công ty đối với công ty TNHH TM ĐTPT Delta theo HĐ chuyển nhượng vốn số 01/2026/CNV/CDC -DELTA ngày 29/04/2026, HĐ Uỷ quyền ngày 02/07/2025.

Sau khi thực hiện cấn trừ ,nghĩa vụ thanh toán của Delta đối với công ty theo các hợp đồng nêu trên được hoàn thành .Việc cấn trừ được thực hiện theo thoả thuận giữa các bên không phát sinh dòng tiền thanh toán thực tế đối với phần công nợ được cấn trừ.

Tại kỳ báo cáo tài chính các khoản công nợ thuộc phạm vi cấn trừ đã được tất toán.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản ký quỹ để mở bảo lãnh phục vụ các hợp đồng xây dựng mà Công ty là nhà thầu.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.6 Nợ xấu

	30/9/2026 (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	Dự phòng
Phải thu khách hàng		**63.360.370.025**	**29.171.191.764**	**(34.189.178.261)**		**63.360.370.025**	**32.263.259.321**	**(31.097.110.704)**
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 03 năm	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)	Trên 03 năm	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)
Các đối tượng khác	Trên 06 tháng đến 03 năm và trên 03 năm	59.514.614.414	29.171.191.764	(30.343.422.650)	Trên 06 tháng đến 03 năm và trên 03 năm	59.514.614.414	32.263.259.321	(27.251.355.093)
Trả trước cho người bán		**314.774.433**	**-**	**(314.774.433)**		**314.774.433**	**-**	**(314.774.433)**
Các đối tượng khác	Trên 03 năm	314.774.433	-	(314.774.433)	Trên 03 năm	314.774.433	-	(314.774.433)
Phải thu khác		**589.966.485**	**-**	**(589.966.485)**		**589.966.485**	**-**	**(589.966.485)**
Các đối tượng khác	Trên 03 năm	589.966.485	-	(589.966.485)	Trên 03 năm	589.966.485	-	(589.966.485)
Tổng		**64.265.110.943**	**29.171.191.764**	**(35.093.919.179)**		**64.265.110.943**	**32.263.259.321**	**(32.001.851.622)**

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

Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	605.599.251.554	-	590.010.879.709	-
Thành phẩm bất động sản	72.700.280.254	-	72.700.280.254	-
Hàng hóa	63.187.296.362	-	63.186.201.961	-
Cộng	**741.486.828.170**	-	**725.897.361.924**	-

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

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i.1)	497.289.672.008	-	488.727.049.425	-
CT XD kho bãi DV hậu cần Cảng Habitat - gói số 1	11.123.402.360	-	2.291.899.032	-
CT TTNC-SX-ĐT CGCN FPT - gói cọc thử, cọc đại trà	16.241.711.356	-	9.114.299.077	-
CT NOXH CC số 3 - KDC Nam Cầu Cẩm Lệ Đà Nẵng	11.629.293.320	-	8.076.050.126	-
Các dự án khác	69.315.172.510	-	81.801.582.049	-
Cộng	**605.599.251.554**	-	**590.010.879.709**	-

(i.1) Dự án Khu nhà ở xã 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.

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**145.172.799**	**302.391.667**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.855.556	17.241.598
Chi phí chờ phân bổ khác	142.317.243	285.150.069
Dài hạn	**1.003.082.895**	**647.504.255**
Chi phí sửa chữa văn phòng	798.046.988	647.504.255
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	205.035.907	-
Cộng	**1.148.255.694**	**949.895.922**

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

Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/9/2026 VND
a) Phải nộp	**9.874.288.617**	**117.436.242.195**	**118.524.233.742**	**8.786.297.070**
Thuế giá trị gia tăng	272.902.891	108.472.989.363	107.348.777.825	1.397.114.429
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.624.879.296	5.148.205.008	7.482.074.876	6.291.009.428
Thuế thu nhập cá nhân	955.673.261	2.712.379.153	2.973.611.370	694.441.044
Thuế bảo vệ môi trường	20.833.169	-	-	20.833.169
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	790.991.164	408.092.164	382.899.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	311.677.507	311.677.507	-
b) Phải thu	**3.494.344.174**	**3.494.344.174**	**-**	**-**
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	3.319.081.966	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	175.262.208	175.262.208	-	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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 cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**3.831.265.911**	**4.204.708.859**	**12.916.555.580**	**958.332.102**	**21.910.862.452**
Mua trong kỳ	-	1.200.000.000	-	151.800.000	1.351.800.000
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	(498.107.575)	-	(498.107.575)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**3.831.265.911**	**5.404.708.859**	**12.418.448.005**	**1.110.132.102**	**22.764.554.877**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**2.134.961.921**	**4.047.255.108**	**8.570.800.572**	**791.419.444**	**15.544.437.045**
Khấu hao trong kỳ	217.511.016	29.405.419	1.005.277.320	79.144.459	1.331.338.214
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	(498.107.575)	-	(498.107.575)
Phân loại lại	-	-	(26.234.568)	-	(26.234.568)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**2.352.472.937**	**4.076.660.527**	**9.051.735.749**	**870.563.903**	**16.351.433.116**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.696.303.990**	**157.453.751**	**4.345.755.008**	**166.912.658**	**6.366.425.407**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.478.792.974**	**1.328.048.332**	**3.366.712.256**	**239.568.199**	**6.413.121.761**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026: 6.018.801.870 VND (tại ngày 01/01/2026: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 30/9/2026 là 223.912.022 VND (tại ngày 01/01/2026: 370.941.683 VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tăng do mua trong kỳ	144.000.000	144.000.000
Số dư tại ngày 30/09/2026	**144.000.000**	**144.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 30/09/2026	**144.000.000**	**144.000.000**

5.12 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	**3.148.148.148**	**3.148.148.148**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**3.148.148.148**	**3.148.148.148**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	**157.407.408**	**157.407.408**
Khấu hao trong kỳ	262.345.680	262.345.680
Số dư tại ngày 30/09/2026	**419.753.088**	**419.753.088**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2026	**2.990.740.740**	**2.990.740.740**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**2.728.395.060**	**2.728.395.060**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.13 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/9/2026 VND
a) 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 (i)	65.399.019.982	22.000	-	65.399.041.982
Giá trị hao mòn lũy kế	**30.015.472.177**	**1.824.708.591**	**124.292.004**	**31.715.888.764**
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.015.472.177	1.824.708.591	124.292.004	31.715.888.764
Giá trị còn lại	**35.383.547.805**	**1.824.686.591**	**124.292.004**	**33.683.153.218**
- Nhà và quyền sử dụng đất	35.383.547.805	1.824.686.591	124.292.004	33.683.153.218

(i) 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 16.983.856.664 VND và 5.845.506.539 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 30/09/2026 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.14 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**44.326.201.821**	**44.326.201.821**	**34.556.143.992**	**34.556.143.992**
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	4.329.470.382	4.329.470.382	4.329.470.382	4.329.470.382
Dự án đường cao tốc Gò Dầu - Xa Mát (ii)	9.770.057.829	9.770.057.829	-	-
Cộng	**44.326.201.821**	**44.326.201.821**	**34.556.143.992**	**34.556.143.992**
b) Xây dựng cơ bản dở dang	**1.174.550.249**	**1.174.550.249**	**884.302.389**	**884.302.389**
Phần mềm quản trị doanh nghiệp	90.624.000	90.624.000	90.624.000	90.624.000
Cải tạo sửa chữa các hạng mục tòa nhà văn phòng	1.083.926.249	1.083.926.249	793.678.389	793.678.389
Cộng	**1.174.550.249**	**1.174.550.249**	**884.302.389**	**884.302.389**

(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 (cũ) và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2, quận Tân Phú (cũ), thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa nhận được các thông báo hoặc văn bản chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án trường học.

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và sàn thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20).

(ii) Dự án Đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát (giai đoạn 1) thực hiện theo Hợp đồng BOT số 828/2026/HĐ-BQLDA ngày 16 tháng 10 năm 2026 Doanh nghiệp thực hiện dự án là Công ty CP Đầu tư Cao tốc CT32, được thành lập bởi liên danh gồm Công ty Cổ phần Chương Dương (thành viên đứng đầu liên danh), Công ty TNHH Đầu tư Đường cao tốc Tây Ninh, Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Bắc Trung Nam và Công ty TNHH Tervia Viet Nam. Tổng vốn đầu tư của Dự án ước tính là 7.998,861 tỷ VND, nguồn vốn đầu tư công sử dụng trong Dự án là 3.123 tỷ VND, vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư tham gia tối thiểu 731,380 tỷ VND, vốn Doanh nghiệp dự án huy động không quá 4.144,481 tỷ VND. Thời gian thực hiện Hợp đồng dự án khoảng 25 năm, trong đó thời gian xây dựng là 3 năm, thời gian vận hành, kinh doanh và thu phí là 22 năm, dự kiến bắt đầu thu phi từ năm 2029. Tại ngày Báo cáo, các chi phí phát sinh liên quan đến giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chủ yếu là chi phí tư vấn và chi phí hành chính khác,các chi phí này se chuyển giao cho doanh nghiệp dự án.Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào doanh nghiệp dự án

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.15 Phải trả người bán

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**55.443.108.117**	**73.709.472.941**
Cty CP Thép Minh Sam	3.678.968.761	1.524.070.350
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	8.823.440.456	10.829.415.734
Công ty TNHH Thép Kim Thành	-	9.078.799.214
Công ty Cổ phần Tư vấn Giám sát và Đầu tư Xây dựng Nguyên Phong	-	2.677.925.416
Công ty TNHH Bê tông Tiền Phong	3.657.580.934	3.657.580.934
Các đối tượng khác	39.283.117.966	45.941.681.293
Dài hạn	**77.867.191.508**	**51.777.657.145**
Công ty TNHH TERVIA Việt Nam	7.768.776.716	6.344.819.324
Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	12.043.746.613	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	9.397.918.614	-
Các đối tượng khác	48.656.749.565	45.432.837.821
Cộng	**133.310.299.625**	**125.487.130.086**
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***18.775.448.036***	***23.595.191.316***

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**523.367.798.484**	**233.999.025.221**
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	233.500.145.334	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	201.429.700.633	179.428.209.542
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công Nghiệp	44.311.735.057	-
Đối tượng khác	44.126.217.460	54.570.815.679
Dài hạn	**93.557.237.437**	**93.577.237.437**
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	93.557.237.437	93.577.237.437
Cộng	**616.925.035.921**	**327.576.262.658**
Trong đó: Người mua trả tiền trước với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***434.929.845.967***	***179.428.209.542***

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.17 Chi phí phải trả

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**195.998.103.046**	**128.277.987.272**
Trích trước chi phí lãi vay	2.602.109.763	3.637.344.149
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	174.340.766.913	105.621.466.753
Trích trước chi phí khác	149.450.000	113.400.000
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	18.905.776.370	18.905.776.370
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
Cộng	**225.998.103.046**	**158.277.987.272**

(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 non theo Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.18 Phải trả khác

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**238.927.263.270**	**24.041.784.623**
Kinh phí công đoàn	720.189.474	621.923.604
Bảo hiểm xã hội	1.726.539.119	1.726.539.119
Bảo hiểm y tế	136.646.557	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	12.165.271
Nhận ký quỹ, ký cược	1.379.234.751	370.268.195
Phí bảo trì chung cư	1.783.485.664	1.944.022.014
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Tiền mượn và lãi vay phải trả	98.603.561.581	8.750.191.781
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13.435.335.000	-
Tiền mua 29.400.000 cổ phần Công ty Cổ Phần TMĐT và PT Triều Dương (i)	112.500.000.000	-
Phải trả phải nộp khác	1.630.105.853	3.592.074.267
Dài hạn	**6.562.837.677**	**20.115.956.906**
Nhận ký quỹ, ký cược	6.562.837.677	6.680.621.906
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	-	13.435.335.000
Cộng	**245.490.100.947**	**44.157.741.529**
Trong đó, Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***119.038.896.581***	***32.012.931.605***

(i) Công ty đã mua lại 29.400.000 cổ phần tương đương 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Thương Mại Đầu Tư và Phát Triển Triều Dương từ Ông Nguyễn Hải Nam theo Nghị Quyết Số 112/NQ-HĐQT ngày 30/09/2026. Công ty đã thanh toán đợt 1 cho ông Nam : 181.500.000.000 VND bằng hình thức bù trừ công nợ số 09/2026/BBCTCN/CDC-DELTA-NHN ngày 30/09/2026 theo điều kiện hợp đồng chuyển nhượng số 3009/2026/HĐCNCP/NHN-CDC. Giá trị còn lại Công ty thanh toán khi xác định Giá chuyển nhượng chính thức theo điều kiện của Hợp Đồng chuyển nhượng cổ phần.

5.19 Dự phòng phải trả

	01/01/2026 VND	Số dự phòng tăng trong kỳ VND	Số dự phòng giảm trong kỳ VND	30/09/2026 VND
Ngắn hạn	**8.432.854.738**	**-**	**45.000.000**	**8.387.854.738**
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	-	45.000.000	8.387.854.738
Dài hạn	**899.393.042**	**-**	**-**	**899.393.042**
Trợ cấp thôi việc	899.393.042	-	-	899.393.042
Cộng	**9.332.247.780**	**-**	**45.000.000**	**9.287.247.780**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	30/9/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**693.164.235.026**	**909.037.204.926**	**1.073.516.936.636**	**857.643.966.736**
a1) Vay ngắn hạn	***665.563.536.503***	***797.563.509.272***	***972.250.657.455***	***840.250.684.686***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	292.316.420.350	379.919.503.758	431.433.448.791	343.830.365.383
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (2)	238.646.500.000	363.337.319.266	441.207.392.225	316.516.572.959
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	30.953.421.559	35.434.067.044	9.669.755.249	5.189.109.764
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (4)	16.447.194.594	18.872.619.204	20.756.347.814	18.330.923.204
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (5)	87.200.000.000	-	8.050.000.000	95.250.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Đối tượng khác	-	-	56.133.713.376	56.133.713.376
a2) Vay dài hạn đến hạn trả	***7.085.155.042***	***180.000.000***	***9.800.735.700***	***16.705.890.742***
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (6)	7.085.155.042	-	3.630.735.700	10.715.890.742
Đối tượng khác	-	180.000.000	6.170.000.000	5.990.000.000
a3) Nợ thuê tài chính ngắn hạn	***515.543.481***	***343.695.654***	***515.543.481***	***687.391.308***
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (7)	515.543.481	343.695.654	515.543.481	687.391.308
a4) Trái phiếu	**20.000.000.000**	**110.950.000.000**	**90.950.000.000**	-
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (8)	20.000.000.000	110.950.000.000	90.950.000.000	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/9/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**19.087.672.299**	**-**	**234.289.625.970**	**253.377.298.269**
b1) Vay dài hạn	***17.712.889.697***	**-**	***122.995.930.316***	***140.708.820.013***
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (6)	17.712.889.697	-	146.930.316	17.859.820.013
Đối tượng khác	-	-	122.849.000.000	122.849.000.000
b2) Nợ thuê tài chính dài hạn	**1.374.782.602**	**-**	**343.695.654**	**1.718.478.256**
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (7)	1.374.782.602	-	343.695.654	1.718.478.256
b3) Trái phiếu dài hạn	**-**	**-**	**110.950.000.000**	**110.950.000.000**
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (8)	-	-	110.950.000.000	110.950.000.000
Cộng	**712.251.907.325**	**909.037.204.926**	**1.307.806.562.606**	**1.111.021.265.005**
Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***87.200.000.000***	**-**	***95.250.000.000***	**-**

(1) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ("BIDV Đồng Nai")

Hạn mức tín dụng	:	450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 26/11/2026
Thời hạn của các khoản vay	:	không quá 11 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
Lãi suất:	:	Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
Biện pháp bảo đảm	:	Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm: - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty; - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; - Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sàn 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 28.554.712.329 VND; - Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư…) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) 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: - 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. - Các hợp đồng tiền gửi có giá trị 50.000.000.000 VND.

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng	:	20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	:	Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	:	Tài trợ nhu cầu tín dụng 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 Đông Đồng Nai - Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đông Đồng Nai với giá trị là 11.500.000.000 VND; - Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 20.000.000.000 VND; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

Tại thời điểm thời hạn cấp hạn mức tín dụng hết hiệu lực, Công ty không thực hiện đề nghị tái cấp hạn mức tín dụng tại Vietcombank.

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

Số tiền vay	:	100.000.000.000 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(6) 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;

(7) 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	:	Cần cẩu tháp 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;

Lịch biểu thanh toán khoản nợ thuê tài chính như sau :

	30/9/2026 (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	869.930.421	182.539.113	687.391.308	883.274.288	195.882.980	687.391.308
Từ 01 năm đến 05 năm	1.527.047.305	152.264.703	1.374.782.602	1.918.452.624	199.974.368	1.718.478.256
Tổng	**2.396.977.726**	**334.803.816**	**2.062.173.910**	**2.801.726.912**	**395.857.348**	**2.405.869.564**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(8) Thông tin trái phiếu phát hành

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Trái phiếu phát hành	**20.000.000.000**	**110.950.000.000**
a1) Loại phát hành theo mệnh giá	**20.000.000.000**	**110.950.000.000**
Mã CDCH2124001	20.000.000.000	110.950.000.000
Cộng	**20.000.000.000**	**110.950.000.000**
b) Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Số dư thuần của trái phiếu phát hành	**20.000.000.000**	**110.950.000.000**

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 30/9/2026	:	200.000 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(8) Thông tin trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

Điều khoản mua lại trái phiếu	:	- sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	:	Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m², hầm 1.000 m²; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	:	- Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND; - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

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

Công ty thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn với tổng số lượng là 909.500 trái phiếu, với giá trị mua lại thực tế bằng mệnh giá trái phiếu là 90.950.000.000 VND vào ngày 02/7/2026 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 69/NQ-HĐQT ngày 17/6/2026. Theo đó, sau khi mua lại trước hạn, số lượng trái phiếu còn lưu hành theo Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu thay đổi lần thứ 03 ngày 15/7/2026 là 200.000 trái phiếu.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.21 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	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**5.926.734.244**	**92.213.047.025**	**332.345.850.869**
Lãi trong năm trước	-	-	-	28.218.050.796	28.218.050.796
Tăng vốn trong năm trước	219.887.160.000	21.988.716.000	-	-	241.875.876.000
Phí tư vấn tăng vốn	-	(563.100.000)	-	-	(563.100.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.054.000.000)	(1.054.000.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	87.952.290.000	(14.318.909.600)	-	(73.633.380.400)	-
Số dư tại ngày 01/01/2026	**527.726.610.000**	**21.425.616.000**	**5.926.734.244**	**45.743.717.421**	**600.822.677.665**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	20.228.203.738	20.228.203.738
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	527.726.610.000		-	-	527.726.610.000
Phí tư vấn tăng vốn (i)	-	(655.650.000)	-	-	(655.650.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	7.123.000.000	(7.123.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(1.298.000.000)	(1.298.000.000)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.055.453.220.000**	**20.769.966.000**	**13.049.734.244**	**57.550.921.159**	**1.146.823.841.403**

(i) Công ty chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025. Tại ngày Báo cáo, Công ty đã bán thành công 52.772.661 cổ phiếu trên tổng số 52.772.661 cổ phiếu được chào bán. Chi phí phục vụ tăng vốn là 655.650.000 VND. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 67/NQ-HĐQT ngày 17/6/2026, số vốn thu được từ đợt chào bán được sử dụng để trả nợ vay các cá nhân/tổ chức, mua lại trái phiếu trước hạn, và cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn.

(ii) Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/5/2026, trong đó, trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với giá trị là 1.298.000.000 VND, trích lập quỹ đầu tư phát triển với giá trị là 7.123.000.000 VND.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	527.726.610.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ	527.726.610.000	219.887.160.000
Vốn góp cuối kỳ	1.055.453.220.000	439.774.320.000

c. Cổ phiếu

	30/09/2026 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	**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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	KỲ NÀY VND	KỲ TRƯỚC VND
Doanh thu bán hàng hóa	133.787.912.553	183.488.380.685
Doanh thu hoạt động xây dựng	175.909.232.238	105.777.974.759
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.549.739.204	6.746.874.398
Doanh thu kinh doanh bất động sản (i)	7.557.047.806	9.122.229.103
Cộng	**324.803.931.801**	**305.135.458.945**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***28.180.297.397***	***40.367.359.436***

(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 16.983.856.664 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	KỲ NÀY VND	KỲ TRƯỚC VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	133.474.226.893	171.242.260.647
Giá vốn của hoạt động xây dựng	165.941.683.682	101.446.466.641
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.898.532.953	4.483.508.815
Giá vốn kinh doanh bất động sản (i)	2.450.997.014	4.842.784.143
Cộng	**307.765.440.542**	**282.015.020.246**

(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 5.845.506.539 VND.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	KỲ NÀY	KỲ TRƯỚC
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.181.749.577	3.949.399.571
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	290.068.871	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	4.158.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	516.000.000
Cộng	**5.629.818.448**	**4.465.399.571**

6.4 Chi phí tài chính

	KỲ NÀY	KỲ TRƯỚC
	VND	VND
Chi phí đi vay	12.091.956.392	15.564.157.954
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	22.631.900	-
Chi phí tài chính khác	172.741.353	-
Cộng	**12.287.329.645**	**15.564.157.954**
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***2.453.369.800***	-

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	KỲ NÀY	KỲ TRƯỚC
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.543.520.641	2.727.236.265
Chi phí đồ dùng văn phòng	92.032.511	147.947.866
Chi phí khấu hao TSCĐ	429.858.662	193.678.209
Thuế phí và lệ phí	157.077.469	189.851.136
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	-	96.040.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	546.489.039	270.497.304
Chi phí bằng tiền khác	1.149.588.798	675.882.358
Cộng	**5.918.567.120**	**4.301.133.845**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

6.6 Thu nhập khác

	KỲ NÀY	KỲ TRƯỚC
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1,887,916,718
Lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm hợp đồng	727,744,744	-
Các khoản thu nhập từ hỗ trợ cho khách hàng tại Dự án	40,000,000	-
Thu nhập khác	-	21,280,000
Cộng	**767,744,744**	**1,909,196,718**

6.7 Chi phí khác

	KỲ NÀY	KỲ TRƯỚC
	VND	VND
Các khoản bị phạt vi phạm hành chính và tiền chậm nộp	206.728.735	-
Chi phí phạt hợp đồng kinh tế	89.419.274	-
Chi phí khác	12.000.000	73.507.300
Cộng	**308.148.009**	**73.507.300**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh, nợ tiềm tàng và các thông tin tài chính khác

a. Sự kiện phát sinh:

Không có giao dịch trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán, cần thiết phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2026.

b. Thông tin các vụ kiện

b.1. Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7 (Toà án nhân dân khu vực 6 – Thành phố Hồ Chí Minh),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.

b.2. Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ Phần TMĐT và PT Triều Dương	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu Tư Cao Tốc CT32	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên doanh
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên 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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	KỲ NÀY VND	KỲ TRƯỚC VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, và người quản lý khác	Thu nhập từ thù lao, lương, thưởng và các khoản thu nhập khác	5.980.475.351	4.641.500.000

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

Họ và tên	Chức danh	KỲ NÀY VND	KỲ TRƯỚC 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 Robert James Field Mcphail	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	120.000.000	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	105.000.000	30.000.000
Ông Trần Mai Cường	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị	-	60.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	-	60.000.000
Cộng		**680.000.000**	**360.000.000**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức danh	KỲ NÀY VND	KỲ TRƯỚC VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.050.000.000	1.128.000.000
Ông Robert James Field Mcphail	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	663.999.637	-
Ông Nguyễn Hoài Nam	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	200.000.000
Bà Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị	700.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	910.000.000	974.000.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	563.000.000
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc	525.000.000	605.000.000
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc	458.750.000	465.000.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	259.000.000	346.500.000
Ông Nguyễn Võ Phi Long	Giám đốc tài chính (từ ngày 10/02/2026)	265.000.000	-
Bà Phan Thanh Thảo	Thư ký Hội đồng quản trị	158.725.714	-
Ông Võ Văn Giáp	Kế toán trưởng (đảm nhiệm từ 28/04/2026 theo quyết định 39/QĐ-HĐQT ngày 28/04/2026)	250.000.000	-
Cộng		**5.300.475.351**	**4.281.500.000**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	KỲ NÀY VND	KỲ TRƯỚC VND
Mua hàng			**6.613.635.552**	**156.927.481.306**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	4.678.515.991	277.777.778
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1.935.119.561	1.995.937.582
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	-	108.845.462.184
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	-	45.808.303.762
Bán hàng			**28.180.297.397**	**40.367.359.436**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	236.891.025	595.486.050
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1.751.821.669	1.444.432.940
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	26.188.895.352	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	-	38.327.440.446
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	2.689.351	-
Doanh thu hoạt động tài chính			**-**	**551.092.604**
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay		551.092.604
Chi phí tài chính			**2.453.369.800**	**-**
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	Lãi vay	2.453.369.800	-
Giao dịch thu - chi hộ, và các giao dịch khác			**76.202.430.152**	**180.000.000**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Thu chi hộ	10.000.000	20.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Thu chi hộ	36.000.000	40.000.000
Công ty CP Đầu Tư Cao Tốc CT32	Công ty liên kết	Thu chi hộ	23.253.623.196	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết	Thu chi hộ	25.401.285.688	30.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	Thu chi hộ	118.589.760	70.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Thu chi hộ	27.382.931.508	20.000.000
Giao dịch thanh toán nợ gốc vay			**2.000.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết		2.000.000.000	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn		**3.587.050.846**	**3.202.980.736**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	1.681.139.268	3.195.369.436
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	1.905.911.578	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	-	6.122.050
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	-	1.489.250
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**133.590.415.229**	**62.900.818.961**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	14.287.323.183	503.266.968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	6.477.353.044	6.477.353.044
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	112.825.739.002	55.920.198.949
Phải thu ngắn hạn khác		**114.917.652.606**	**4.308.369.906**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	30.000.000	827.000.000
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	76.000.000	80.000.000
Công ty CP Đầu Tư Cao Tốc CT32	Công ty liên kết	23.253.623.196	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết	27.357.090.418	200.584.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	676.239.920	59.032.880
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	1.031.161.800	1.031.161.800
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	62.493.537.272	2.110.591.226
Phải trả người bán ngắn hạn		**11.327.646.600**	**18.950.992.122**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	-	4.913.337.685
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	2.151.812.242	905.852.223
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	8.823.440.456	10.829.415.734
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	936.553	936.553
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	-	1.949.992.578
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên doanh	351.457.349	351.457.349
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**434.929.845.967**	**179.428.209.542**
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	Công ty liên kết	233.500.145.334	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	201.429.700.633	179.428.209.542
Phải trả người bán dài hạn		**7.447.801.436**	**4.644.199.194**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	2.803.602.242	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.644.199.194	4.644.199.194
Phải trả ngắn han khác		**119.038.896.581**	**32.012.931.605**
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	-	477.404.824
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	112.038.896.581	24.535.526.781
Vay và nợ thuê tài chính		**87.200.000.000**	**95.250.000.000**
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	87.200.000.000	95.250.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

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 tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 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:

Khoản mục	Mã số	Số dư tại ngày 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Số dư tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**405.727.001.934**	**452.215.922.053**	**46.488.920.119**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	405.001.681.709	451.490.601.828	46.488.920.119
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**733.565.232.261**	**687.076.312.142**	**(46.488.920.119)**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		41.907.000.000	-	(41.907.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	141.379.353.641	136.797.433.522	(4.581.920.119)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CAO THỊ THANH HIẾU	VÕ VĂN GIÁP	VĂN MINH HOÀNG