

CÔNG TY
CỔ PHẦN
CHƯƠNG
DƯƠNG

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN CHƯƠNG
DƯƠNG
Date:
2026.10.28
20:47:02 +07'00'



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2026 - Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	2-4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6-7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8-56

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		2.267.960.830.669	2.642.735.856.908
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	347.829.675.950	124.826.071.496
Tiền	111		247.829.675.950	124.826.071.496
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		952.618.659.521	980.661.877.084
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	295.251.294.634	296.743.350.100
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	434.973.217.322	467.616.436.303
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	259.335.303.202	250.191.178.761
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(37.054.927.000)	(33.962.859.443)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.09	113.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	785.674.310.625	1.054.262.130.982
Hàng tồn kho	141		785.674.310.625	1.054.262.130.982
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		11.157.928.710	30.769.855.293
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08	218.061.774	352.260.654
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.10	4.226.328.045	26.659.711.574
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.10	263.538.891	3.757.883.065
Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15	6.450.000.000	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		905.477.979.765	235.687.216.866
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		24.413.793.856	1.616.974.571
Phải thu dài hạn khác	215	V.05	24.413.793.856	1.616.974.571
II. Tài sản cố định	220		9.819.171.309	13.753.193.814
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	6.580.109.579	10.320.786.407
- Nguyên giá	222		26.479.945.080	35.610.174.655
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.899.835.501)	(25.289.388.248)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	3.095.061.730	3.432.407.407
- Nguyên giá	225		3.648.148.148	3.648.148.148
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(553.086.418)	(215.740.741)
Tài sản cố định vô hình	227	V.12	144.000.000	-
- Nguyên giá	228		144.000.000	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.14	33.683.153.218	35.383.547.805
- Nguyên giá	241		65.399.041.982	65.399.019.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(31.715.888.764)	(30.015.472.177)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.15	45.500.752.070	35.739.363.697
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		44.326.201.821	34.556.143.992
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.174.550.249	1.183.219.705
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		787.335.310.926	142.416.395.171
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	587.995.310.926	141.876.395.171
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	199.340.000.000	540.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.725.798.386	6.777.741.808
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.08	2.190.541.250	2.269.961.759
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	V.16	2.535.257.136	4.507.780.049
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		3.173.438.810.434	2.878.423.073.774

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		2.033.023.210.818	2.071.219.775.218
I. Nợ ngắn hạn	310		1.805.471.498.952	1.137.337.530.295
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	71.417.596.766	71.361.537.508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	558.083.120.238	93.546.774.740
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	12.017.833.451	13.290.757.132
Phải trả người lao động	315		3.996.765.869	9.457.335.201
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	214.425.402.890	152.357.603.422
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20	237.271.633.871	19.714.800.780
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22	698.272.856.582	767.859.332.227
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.21	8.406.085.432	8.451.085.432
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.580.203.853	1.298.303.853
II. Nợ dài hạn	330		227.551.711.866	933.882.244.923
Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	75.063.589.266	66.089.230.560
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.19	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	338	V.20	6.595.837.677	6.713.621.906
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22	19.087.672.299	734.229.070.053
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.16	2.195.314.418	2.221.024.198
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.21	899.393.042	899.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.140.415.599.616	807.203.298.556
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.140.415.599.616	807.203.298.556
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	1.055.453.220.000	527.726.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	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.23	13.049.734.244	7.122.974.468
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	50.711.807.015	14.122.341.288
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		19.380.160.684	(1.156.638.742)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		31.331.646.331	15.278.980.030
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		430.872.357	236.805.756.800
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.173.438.810.434	2.878.423.073.774

NGƯỜI LẬP

CÁO THỊ THANH HIẾU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



VĂN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG

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

MẪU SỐ B02-DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 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

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	345.264.784.101	289.369.378.644	1.122.423.213.277	790.938.672.904
Các khoản giảm trừ doanh thu			02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ			10		345.264.784.101	289.369.378.644	1.122.423.213.277	790.938.672.904
Giá vốn hàng bán			11	VI.02	325.284.812.879	263.242.254.267	1.043.027.052.290	739.215.341.765
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)			20		19.979.971.222	26.127.124.377	79.396.160.987	51.723.331.139
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			21		0		0	
Doanh thu hoạt động tài chính			22	VI.03	5.630.197.557	4.465.635.394	37.797.709.514	14.214.739.634
Chi phí tài chính			23	VI.04	12.427.544.824	15.652.255.674	48.444.587.493	37.978.966.447
- Trong đó: chi phí lãi vay			24		12.232.171.571	15.651.560.191	47.697.104.282	36.924.091.357
Chi phí bán hàng			25		0	78.254.400	115.892.200	78.254.400
Chi phí quản lý doanh nghiệp			26		7.100.739.937	5.981.892.468	28.727.818.329	16.970.861.643
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết			27		-542.894.827	-131.529.672	683.622.720	2.380.248.267
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}			30		5.538.989.191	8.748.827.557	40.589.195.199	13.290.236.550
Thu nhập khác			31	VI.05	767.744.744	1.972.823.718	844.114.744	2.315.267.029
Chi phí khác			32	VI.06	375.379.146	254.211.891	2.954.939.607	1.304.400.889
Lợi nhuận khác (40=31-32)			40		392.365.598	1.718.611.827	-2.110.824.863	1.010.866.140
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)			50		5.931.354.789	10.467.439.384	38.478.370.336	14.301.102.690
Chi phí thuế TNDN hiện hành			51		984.401.935	2.221.625.044	5.165.635.518	3.001.392.474
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			52		0		1.946.813.133	-1.488.706.185
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)			60		4.946.952.854	8.245.814.340	31.365.921.685	12.788.416.401
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ			61		4.946.952.854	8.075.510.667	31.331.646.331	13.706.410.242
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			62		0	170.303.673	34.275.354	-917.993.841
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			70	VI.12	88	160	460	288
Lãi suy giảm trên cổ phiếu			71	VI.13	88	160	460	288

NGƯỜI LẬP

CAO THỊ THANH HIẾU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP



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	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	38.478.370.336	14.301.102.690
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.420.584.479	3.207.570.714
- Các khoản dự phòng	03	3.078.068.757	(1.027.078.870)
- (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	(21.696.516.928)	(18.482.904.619)
- Chi phí lãi vay	06	47.697.104.282	36.924.091.357
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(773.872.633)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		70.774.075.205	35.151.013.961
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	19.446.771.614	(230.264.892.774)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(34.089.963.123)	(543.966.010.351)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	68.868.412.532	148.297.966.726
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.119.546.558)	(169.858.725)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(46.505.782.609)	(40.020.644.687)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(7.482.074.876)	(3.842.430.705)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	13.796.975.701	(1.769.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	83.688.867.886	(636.584.256.555)
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	(668.907.907)	(1.145.607.962)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.336.363.637	-
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)	(6.771.091.033)
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	16.680.296.718	12.358.621.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	17.587.012.359	(36.023.136.418)

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	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	804.143.940.401	1.300.731.802.940
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.208.971.632.711)	(869.496.814.725)
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	121.727.724.209	672.505.481.606
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	223.003.604.454	(101.911.367)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	124.826.071.496	23.693.652.340
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	347.829.675.950	23.591.740.973

NGƯỜI LẬP

CAO THỊ THANH HIỀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VÕ VĂN GIÁP

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



VĂN MINH HOÀNG

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

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/TC-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: CHUÔNG DƯƠNG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 20 ngày 01/07/2026 là 1.055.453.220.000 VND (*Bằng chữ: Một 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cùng với phần sở hữu của Công ty trong các công ty liên doanh, liên kết.

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, xây dựng và dịch vụ quản lý tòa nhà.

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

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

1.3 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có các công ty con và công ty liên doanh, 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.

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 Trăn 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.

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

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

(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 253 người (tại ngày 31/12/2025 là 201 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 hợp nhất 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.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43/2026/TT-BTC có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con” và các quy định hiện hành về lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ:

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con do Công ty kiểm soát cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty xem xét cả quyền biểu quyết tiềm năng hiện có hiệu lực hoặc sẽ được chuyển đổi.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Công ty bắt đầu nắm quyền kiểm soát đến ngày Công ty không còn nắm quyền kiểm soát. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tương ứng từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

Tất cả các số dư, giao dịch, thu nhập, chi phí nội bộ và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các đơn vị trong Công ty được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày trong mục Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Khi Công ty thoái một phần vốn tại công ty con và không còn nắm quyền kiểm soát, Công ty thôi hợp nhất công ty con kể từ ngày mất quyền kiểm soát. Chênh lệch giữa số tiền thu được từ việc thoái vốn và phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn (bao gồm cả lợi thế thương mại chưa phân bổ, nếu có) được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Phần vốn đầu tư còn lại, nếu Công ty có ảnh hưởng đáng kể, được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày mất quyền kiểm soát.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn tại công ty con nhưng vẫn nắm quyền kiểm soát, chênh lệch giữa số tiền thu được và phần sở hữu bị thoái trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con. Lợi thế thương mại (nếu có) được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 10 năm và được đánh giá tồn thất định kỳ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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

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

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

lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh, liên kết sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh

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

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

doanh hợp nhất giữa niên độ. Cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty liên doanh, liên kết được ghi giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

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

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

Khi phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty ngừng ghi nhận các khoản lỗ tiếp theo, trừ khi Công ty có nghĩa vụ hoặc đã thanh toán thay cho công ty liên doanh, liên kết. Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện từ giao dịch giữa Công ty và công ty liên doanh, liên kết được loại trừ tương ứng với phần sở hữu của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, liên kết được điều chỉnh khi cần thiết để chính sách kế toán thống nhất với Công ty.

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 góp vốn 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 hợp nhất 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.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Giá 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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

Thuê tài chính

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

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

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

Máy móc, thiết bị

Số năm

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:

Nhà và quyền sử dụng đất

Số năm

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 HỢP NHẤT (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), bao gồm cả các khoản phải trả cho công ty liên doanh, liên kết. Các khoản phải trả giữa các đơn vị trong Công ty được loại trừ khi hợp nhất;
- 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT (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 và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% tính trên thu nhập tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định và quyết toán riêng cho từng pháp nhân trong Công ty; pháp luật thuế hiện hành không cho phép bù trừ lãi, lỗ giữa các công ty trong Công ty.

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 HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	101.657.020.450	5.770.620.412
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	146.172.655.500	119.055.451.084
Các khoản tương đương tiền (ii)	100.000.000.000	-
Cộng	347.829.675.950	124.826.071.496

(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	14.342.674.769
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	19.431.467.336	25.983.821.162
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	6.043.775.387	22.745.920.178
Tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng khác	116.152.991.007	55.983.034.975
Cộng	146.172.655.500	119.055.451.084

(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	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	908.159.855	(182.839.630)	
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)	673.329.125	-	673.329.125	673.329.125	(i)	-
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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
a) Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn						
+ Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	169.985.936.838	169.985.936.838	-	451.490.601.828	451.490.601.828	-
	142.217.114.918	142.217.114.918	-	407.240.688.211	407.240.688.211	-
	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	-
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 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 Việt 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 5.22.

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
 328 Võ Văn Kiệt
 phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
 Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết			589.092.500.000	587.995.310.926	143.752.500.000	141.876.395.171
Công ty Cổ Phần TMDT và PT Triều Dương	49,00%	49,00%	294.000.000.000	294.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	24,26%	24,26%	71.000.000.000	75.233.214.173	71.000.000.000	73.830.990.325
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	21,00%	21,00%	4.200.000.000	-	4.200.000.000	792.904.846
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng	31,50%	31,50%	67.252.500.000	67.252.500.000	67.252.500.000	67.252.500.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	27,27%	27,27%	151.340.000.000	151.509.596.753		
Cộng			589.092.500.000	587.995.310.926	143.752.500.000	141.876.395.171

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

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

Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
		Vốn năm 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 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		18,0%	18,0%	540.000.000	540.000.000	-	540.000.000	540.000.000	-
Trong đó: 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	-	-	-	-
+ <i>Cty TNHH TM ĐT PT Delta</i>		80,0%		198.800.000.000	198.800.000.000	-	-	-	-
Cộng				199.340.000.000	199.340.000.000	-	540.000.000	540.000.000	-

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (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 và Công ty thôi hợp nhất Công ty CDHL kể từ ngày mất quyền kiểm soát; phần vốn đầu tư còn lại tại Công ty CDHL được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- 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 là 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 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 với các công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta	-	-	52.000.000.000	-
Các đối tượng khác	231.552.072.393	(33.907.032.183)	168.089.104.328	(30.910.309.026)
Cộng	295.251.294.634	(33.907.032.183)	296.743.350.100	(30.910.309.026)
<i>Trong đó</i>				
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	-	-	7.611.300	-

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	-
Ông Khổng Trung Kiên (i)	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
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 Đình 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	-	-	-
Các đối tượng khác	158.460.771.292	(2.462.583.932)	247.830.602.405	(2.462.583.932)
Cộng	434.973.217.322	(2.462.583.932)	467.616.436.303	(2.462.583.932)
<i>Trong đó</i>				
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	112.825.739.002	-	55.920.198.949	-

- (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 HỢP NHẤT (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	259.335.303.202	(685.310.885)	250.191.178.761	(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	34.863.771.744	-	27.831.740.454	-
Ký cược, ký quỹ	2.425.308.934	-	794.272.001	-
Các khoản chi hộ	-	-	-	-
+ Công ty CP Thương Mại Chương Dương	62.493.537.272	-	-	-
+ 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	-	-	-
+ Các đối tượng khác	4.519.959.905	-	-	-
Phải thu khác	104.135.849.933	(685.310.885)	220.534.004.506	(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 Thiết kế Xây dựng Asia	-	-	42.700.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	-	-	32.025.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Delta (i)	-	-	50.000.000.000	-
+ Phải thu khác còn lại	1.631.885.302	(685.310.885)	37.159.410.757	(589.966.485)
b) Dài hạn	24.413.793.856	-	1.616.974.571	-
Ký cược, ký quỹ (ii)	24.413.793.856	-	1.438.762.010	-
Phải thu khác	-	-	178.212.561	-
+ Phải thu khác còn lại	-	-	178.212.561	-
Cộng	283.749.097.058	(685.310.885)	251.808.153.332	(589.966.485)
Trong đó				
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	114.811.652.606	-	3.342.337.026	-

- (i) Tại ngày lập báo cáo, Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Phát Triển Delta đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng số 02.07.2025-HDHTDT CDC-DELTA
- (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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 qua hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (+)	Dự phòng (-)	Thời gian qua hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (+)
Các khoản phải thu khách hàng		63.641.078.609	29.734.046.426	(33.907.032.183)		63.736.423.009	32.826.113.983
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Trên 3 năm	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)	Trên 3 năm	3.845.755.611	-
	Từ trên 6				Từ trên 6		
	tháng				tháng		
Các đối tượng khác	đến 3 năm và	59.795.322.998	29.734.046.426	(30.061.276.572)	đến 3 năm và	59.890.667.398	32.826.113.983
	trên 3 năm				trên 3 năm		
Trả trước cho người bán		2.462.583.932	-	(2.462.583.932)		2.462.583.932	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	2.462.583.932	-	(2.462.583.932)	Trên 3 năm	2.462.583.932	-
Phải thu khác		685.310.885	-	(685.310.885)		589.966.485	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	685.310.885	-	(685.310.885)	Trên 3 năm	589.966.485	-
Cộng		66.788.973.426	29.734.046.426	(37.054.927.000)		66.788.973.426	32.826.113.983

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

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

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	1.260.503.108	-	971.084.910	-
Công cụ, dụng cụ	704.957.743	-	43.021.340	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	647.821.273.159	-	917.230.105.167	-
Hàng hóa	63.187.296.361	-	63.317.639.311	-
Thành phẩm bất động sản	72.700.280.254	-	72.700.280.254	-
Cộng	785.674.310.625	-	1.054.262.130.982	-

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

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Dự án Bà Điểm (i)	497.289.672.008	-	488.727.049.425	-
Dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	-	-	304.930.800.203	-
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 công trình khác	111.537.194.115	-	104.090.007.304	-
Cộng	647.821.273.159	-	917.230.105.167	-

(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
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn	218.061.774	352.260.654
Chi phí công cụ dụng cụ	2.855.556	258.735.651
Chi phí chờ phân bổ khác	215.206.218	93.525.003
Dài hạn	2.190.541.250	2.269.961.759
Chi phí sửa chữa	798.046.988	956.454.149
Chi phí bán hàng dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân chờ phân bổ	-	1.262.290.179
Chi phí chờ phân bổ khác	1.392.494.262	51.217.431
Cộng	2.408.603.024	2.622.222.413

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

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

5.9 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
b) Hàng tồn kho	-	113.771.363	-	73.771.363
Nguyên liệu, vật tư tại kho bảo thuế	-	113.771.363	-	73.771.363
Cộng	-	113.771.363	-	73.771.363

5.10 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	13.290.757.132	120.612.376.082	121.885.299.763	12.017.833.451
Thuế giá trị gia tăng	3.422.057.588	111.596.381.163	110.478.265.466	4.540.173.285
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.802.960.925	5.148.205.008	7.660.156.505	6.291.009.428
Thuế thu nhập cá nhân	1.043.405.450	2.743.978.987	3.014.033.505	773.350.932
Thuế bảo vệ môi trường	22.333.169	8.067.637	-	30.400.806
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		790.991.164	408.092.164	382.899.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	324.752.123	324.752.123	-
b) Phải thu	3.757.883.065	3.494.344.174	-	263.538.891
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.319.081.966	3.319.081.966	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	25.538.891	-	-	25.538.891
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	175.262.208	175.262.208	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.11 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	13.770.687.911	7.064.489.154	13.772.165.489	1.002.832.101	35.610.174.655
Mua trong kỳ	-	1.200.000.000	-	151.800.000	1.351.800.000
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(9.939.422.000)	-	(498.107.575)	-	(10.437.529.575)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(44.500.000)	(44.500.000)
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.831.265.911	8.264.489.154	13.274.057.914	1.110.132.101	26.479.945.080
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	8.285.301.347	6.764.225.011	9.441.025.776	798.836.114	25.289.388.248
Khấu hao trong kỳ	212.094.581	29.405.419	1.005.277.320	79.144.459	1.325.921.779
Phân loại lại	124.292.004	-	(26.234.568)	-	98.057.436
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(6.266.850.717)	-	(498.107.575)	-	(6.764.958.292)
Điều chỉnh khác	-	-	(38.932.000)	(9.641.670)	(48.573.670)
Số dư tại ngày 30/09/2026	2.354.837.215	6.793.630.430	9.883.028.953	868.338.903	19.899.835.501
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại ngày 01/01/2026	5.485.386.564	300.264.143	4.331.139.713	203.995.987	10.320.786.407
Số dư tại ngày 30/09/2026	1.476.428.696	1.470.858.724	3.391.028.961	241.793.198	6.580.109.579

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).

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm kế toán</u>	<u>Tổng cộng</u>
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

5.13 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.648.148.148	-	3.648.148.148
Thuê tài chính trong kỳ	-	1.581.433.702	1.581.433.702
Thoái đầu tư tại Công ty con	-	(1.581.433.702)	(1.581.433.702)
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.648.148.148	-	3.648.148.148
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	215.740.741	-	215.740.741
Khấu hao trong kỳ	311.111.109	65.893.071	377.004.180
Phân loại lại	26.234.568	-	26.234.568
Thoái đầu tư tại Công ty con	-	(65.893.071)	(65.893.071)
Số dư tại ngày 30/09/2026	553.086.418	-	553.086.418
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.432.407.407	-	3.432.407.407
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.095.061.730	-	3.095.061.730

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

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

5.14 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	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

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 5.22).
- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường 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 5.22).
- 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 5.22).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư quý 3 năm 2026 lần lượt là 16.596.428.077 VND và 9.688.618.632 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 hợp nhất.

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

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

5.15 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	1.183.219.705	1.183.219.705
Phần mềm quản trị doanh nghiệp	90.624.000	90.624.000	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.083.926.249	1.083.926.249	1.183.219.705	1.183.219.705
Cộng	1.174.550.249	1.174.550.249	1.183.219.705	1.183.219.705

(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 lòng để xe, và sản thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

(ii) 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 phí 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 sẽ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.535.257.136	4.507.780.049
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.535.257.136	4.507.780.049
Cộng	2.535.257.136	4.507.780.049

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.195.314.418	2.221.024.198
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.195.314.418	2.221.024.198
Cộng	2.195.314.418	2.221.024.198

5.17 Phải trả người bán

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	71.417.596.766	71.361.537.508
Công ty TNHH Thép Kim Thành	-	9.078.799.214
Công ty TNHH Kinh doanh Tiếp thị Xi măng FICO-YTL	-	5.308.817.506
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	8.083.993.070	
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	8.823.440.456	
Công ty Cổ Phần Thép Minh Sam	3.678.968.761	
Đối tượng khác	50.831.194.479	56.973.920.788
Dài hạn	75.063.589.266	66.089.230.560
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	5.283.270.963	4.683.880.197
Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	1.630.147.623	2.430.147.623
Công ty TNHH TERVIA Việt Nam	7.768.776.716	6.344.819.324
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	9.397.918.614	-
Phải trả người bán khác	50.983.475.350	52.630.383.416
Cộng	146.481.186.032	137.450.768.068
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>13.820.033.552</i>	<i>6.946.585.674</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG
 328 Võ Văn Kiệt
 phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
 Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.18 Người mua trả tiền trước

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	558.083.120.238	93.546.774.740
Khách hàng đặt cọc mua dự án nhà ở xã hội Long Bình Tân	-	7.250.000.000
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	1.697.406.380	3.182.299.581
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	5.784.137.664	5.246.339.509
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	21.462.109.050	31.033.121.897
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công Nghiệp	52.410.163.430	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	233.500.145.334	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	201.429.700.633	-
Các đối tượng khác	41.799.457.747	46.835.013.753
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	651.640.357.675	187.124.012.177
<i>Người mua trả tiền trước với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>434.929.845.967</i>	<i>-</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
 328 Võ Văn Kiệt
 phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
 Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Chi phí phải trả

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	214.425.402.890	152.357.603.422
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	2.602.109.763	3.637.344.149
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	192.688.066.757	105.621.466.753
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	18.905.776.370	18.905.776.370
Các khoản phải trả khác	229.450.000	24.193.016.150
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	244.425.402.890	182.357.603.422

Trong đó :

(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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Phải trả khác

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	237.271.633.871	19.714.800.780
Kinh phí công đoàn	1.147.992.752	1.046.165.975
Bảo hiểm xã hội	2.903.232.170	1.846.940.346
Bảo hiểm y tế	306.931.040	44.449.339
Bảo hiểm thất nghiệp	82.295.633	29.313.743
Nhận ký quỹ, ký cược	1.379.234.751	705.800.000
Phí bảo trì chung cư	1.783.485.664	1.944.022.014
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	98.603.561.581	-
- Tiền mượn		
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện	13.435.335.000	-
Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân		
Tiền mua 29.400.000 cổ phần Công ty Cổ Phần TMĐT và PT Triều Dương	112.500.000.000	
Phải trả phải nộp khác	5.129.565.280	14.098.109.363
Dài hạn	6.595.837.677	6.713.621.906
Nhận ký quỹ, ký cược	6.595.837.677	6.713.621.906
Cộng	243.867.471.548	26.428.422.686
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>112.038.896.581</i>	<i>24.535.526.781</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>		

- (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 là 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 Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

5.21 Dự phòng phải trả

	01/01/2026	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	30/9/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	8.451.085.432	-	45.000.000	8.406.085.432
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.451.085.432		45.000.000	8.406.085.432
Dài hạn	899.393.042	-	-	899.393.042
Dự phòng trợ cấp thôi việc	899.393.042	-	-	899.393.042
Cộng	9.350.478.474	-	45.000.000	9.305.478.474

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

	30/9/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	698.272.856.582	1.012.280.387.072	1.081.866.862.717	767.859.332.227
a1) Vay ngắn hạn	670.422.158.057	900.653.358.074	980.497.250.202	750.266.050.185
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 Đồng Đồng Nai (4)	16.447.194.594	18.872.619.204	20.756.347.814	18.330.923.204
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (5)	4.019.521.555	10.075.436.552	9.844.680.497	3.788.765.500
Công ty TNHH Chương Dương E&C (nay là Công ty TNHH Tervia Việt Nam)	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay	-	-	56.133.713.376	56.133.713.376
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (6)	87.200.000.000	89.889.912.250	2.689.912.250	
Đối tượng khác	839.099.999	3.124.500.000	3.762.000.000	1.476.599.999
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 (7)	7.085.155.042		3.630.735.700	10.715.890.742
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay	-	180.000.000	6.170.000.000	5.990.000.000
a3) Nợ thuê tài chính ngắn hạn	765.543.483	497.028.998	618.876.815	887.391.300
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (8)	250.000.002	153.333.344	103.333.334	199.999.992
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (9)	515.543.481	343.695.654	515.543.481	687.391.308
a4) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	20.000.000.000	110.950.000.000	90.950.000.000	-
Trái phiếu phát hành (10)	20.000.000.000	110.950.000.000	90.950.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

b1) Vay dài hạn

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (7)

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai

Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay

b2) Nợ thuê tài chính dài hạn

Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST (9)

Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease (8)

b3) Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu phát hành (10)

Cộng

Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan

(Chỉ tiết tại Thuyết minh 7.2)

	30/9/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
	19.087.672.299	61.479.386.840	776.620.784.594	734.229.070.053
	17.712.889.697	60.259.386.840	663.953.755.596	621.407.258.453
	17.712.889.697		146.930.316	17.859.820.013
	-	60.259.386.840	540.957.825.280	480.698.438.440
	-	-	122.849.000.000	122.849.000.000
	1.374.782.602	1.220.000.000	1.717.028.998	1.871.811.600
	1.374.782.602	-	343.695.654	1.718.478.256
	-	1.220.000.000	1.373.333.344	153.333.344
	-	-	110.950.000.000	110.950.000.000
	-	-	110.950.000.000	110.950.000.000
	717.360.528.881	1.073.759.773.912	1.858.487.647.311	1.502.088.402.280
	87.200.000.000			-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(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 sân khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 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.

(2) Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-2025C2454 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng cấp tín dụng số 16/2025/HDDTD/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 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.

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

Hạn mức tín dụng	: 20.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	: Không quá 12 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	: Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay	: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm	: Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai <ul style="list-style-type: none">- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(5) Hợp đồng cấp tín dụng số PDL20220033 ngày 26/01/2022 và phụ lục thay đổi số PDL20220033/PL4778773 ngày 11/8/2026 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung ("Techcombank Quang Trung"):

Hạn mức tín dụng	: 22.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: Đến hết ngày 11/8/2027;
Thời hạn của các khoản vay	: Không quá 6 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay;
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	: Khoản vay được bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi do Công ty Cổ phần Chương Dương thế chấp;

(6) Hợp đồng vay tiền số 2007/2025/HĐVT/CDC-CDHL ngày 20/7/2025 và PLHĐ số PL01-2007/2025/HĐVT/CDC-CDHL ngày 20/01/2026 với Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

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

(7) 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

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

(9) 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 thuế	: Cần cầu thép hiệu Dahan, mới 100%, sản xuất năm 2025, xuất xứ Trung Quốc; giá trị tài sản thuế là 3.400.000.000 VND (bao gồm VAT)
Khoản nợ gốc	: 2.720.000.000 VND, đã trừ đi số tiền thuế trả trước là 680.000.000 VND. Tiền ký cược là 170.000.000 VND;
Thời hạn thuế	: 48 tháng, ngày hết hạn dự kiến là 04/6/2029;
Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi	: Hàng tháng;
Lãi suất thuế	: Lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất thuế; lãi suất chậm trả là 10%;
Giá mua lại	: 34.000.000 VND;

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

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

Thời hạn	30/9/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)			
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Từ 01 năm trở xuống	1.022.166.947	184.775.637	837.391.310	1.104.070.124	213.345.480	890.724.644
Từ 01 năm đến 05 năm	1.521.301.466	146.518.864	1.374.782.602	1.969.369.291	200.891.035	1.768.478.256
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
Tổng	2.543.468.413	331.294.501	2.212.173.912	3.073.439.415	414.236.515	2.659.202.900

(10) Thông tin trái phiếu phát hành

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã số trái phiếu : CDCH2124001

Ngày phát hành : 26/11/2021

Mệnh giá trái phiếu : 100.000 VND/trái phiếu

Khối lượng trái phiếu phát hành : 1.119.500 trái phiếu

Khối lượng trái phiếu còn lưu : 200.000 trái phiếu

hành tại ngày 30/9/2026

Loại trái phiếu

Lãi suất cố định; Kỳ trả lãi

Ngày thanh toán lãi

Tổng giá trị phát hành

Tổng số tiền thực tế thu được từ

việc phát hành trái phiếu

Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu

: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản

: 11%/năm; 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh

: Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành

: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu

: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu

: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác

: - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành;

- sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.

: - 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.

: - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;

- Các hoạt động kinh doanh khác: 108.197.878.220 VND.

Tài sản đảm bảo

Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt
phát hành trái phiếu như sau

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

Công ty 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-HDQT 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt

phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.2.3 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	219.887.160.000	14.318.909.600	7.122.974.468	82.882.826.813	132.306.769.464	456.518.640.345
Lãi trong năm trước	-	-	-	15.278.980.030	367.964.026	15.646.944.056
Tăng vốn trong năm trước	219.887.160.000	21.988.716.000	-	-	94.484.000.000	336.359.876.000
Chi phí tăng vốn	-	(563.100.000)	-	-	-	(563.100.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	87.952.290.000	(14.318.909.600)	-	(73.633.380.400)	-	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng không mất kiểm soát Công ty con	-	-	-	(12.482.579.172)	12.482.579.172	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.054.000.000)	-	(1.054.000.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	3.130.494.017	(2.835.555.862)	294.938.155
Số dư tại ngày 01/01/2026	527.726.610.000	21.425.616.000	7.122.974.468	14.122.341.288	236.805.756.800	807.203.298.556
Lãi trong kỳ này	-	-	-	31.331.646.331	34.275.354	31.365.921.685
Tăng vốn kỳ này (i)	527.726.610.000	(655.650.000)	-	-	-	527.070.960.000
Trích lập Quỹ Đầu tư phát triển (ii)	-	-	7.123.000.000	(7.123.000.000)	-	-
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(1.298.000.000)	-	(1.298.000.000)
Thoái đầu tư tại Công ty con	-	-	-	12.482.579.172	(236.409.159.797)	(223.926.580.625)
Tăng/giảm khác	-	-	(1.196.240.224)	1.196.240.224	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	1.055.453.220.000	20.769.966.000	13.049.734.244	50.711.807.015	430.872.357	1.140.415.599.616

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 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 giảm trong kỳ	-	-
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 HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	KỠ NÀY	KỠ TRƯỚC
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	194.880.443.471	84.148.048.234
Doanh thu bán hàng hóa	133.787.912.553	189.304.130.931
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	7.557.047.806	9.122.229.103
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	9.039.380.271	6.794.970.376
Cộng	345.264.784.101	289.369.378.644

Trong đó

Doanh thu là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

26.191.584.703 38.327.440.446

- (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 16.596.428.077 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	KỠ NÀY	KỠ TRƯỚC
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	182.121.967.354	78.973.464.381
Giá vốn bán hàng hóa	133.474.226.893	171.822.952.034
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	2.450.997.014	4.842.784.143
Giá vốn cung cấp dịch vụ (i)	7.237.621.618	7.603.053.709
Cộng	325.284.812.879	263.242.254.267

Trong đó

- (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 9.688.618.632 VND.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	KỠ NÀY	KỠ TRƯỚC
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.182.128.686	3.949.635.394
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	516.000.000
Lãi kinh doanh chứng khoán	4.158.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	290.068.871	-
Cộng	5.630.197.557	4.465.635.394

Trong đó

Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

- 551.092.604

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG
 328 Võ Văn Kiệt
 phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
 Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

6.4 Chi phí tài chính

	KỠ NÀY	KỠ TRƯỚC
	VND	VND
Chi phí đi vay	12.232.171.571	15.651.560.191
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	22.631.900	
Chi phí tài chính khác	172.741.353	695.483
Cộng	12.427.544.824	15.652.255.674
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí tài chính từ các bên liên quan</i>		
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>2.453.369.800</i>	<i>-</i>

6.5 Thu nhập khác

	KỠ NÀY	KỠ TRƯỚC
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.887.916.718
Lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm hợp đồng	727.744.744	
Thu nhập khác	40.000.000	84.907.000
Cộng	767.744.744	1.972.823.718

6.6 Chi phí khác

	KỠ NÀY	KỠ TRƯỚC
	VND	VND
Chi phí khác	375.379.146	254.211.891
Cộng	375.379.146	254.211.891

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất này, hoạt động đấu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

Các giao dịch và số dư giữa Công ty và các công ty con đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và không được trình bày trong thuyết minh này.

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	KỶ NÀY VND	KỶ 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
<i>Thù lao của Hội đồng Quản trị và người quản lý khác</i>			

Họ và tên	Chức danh	KỶ NÀY VND	KỶ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (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	KỲ TRƯỚC
			VND	VND
Mua hàng			-	154.653.765.946
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			26.191.584.703	38.327.440.446
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			76.156.430.152	120.000.000
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 CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn		-	7.611.300
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		112.825.739.002	55.920.198.949
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		114.811.652.606	3.342.337.026
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	-
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		9.175.834.358	2.302.386.480
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	8.823.440.456	-
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 kết	351.457.349	351.457.349
Phải trả người bán dài hạn		4.644.199.194	4.644.199.194
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.644.199.194	4.644.199.194
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		434.929.845.967	-
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	-
Phải trả ngắn hạn khác		112.038.896.581	24.535.526.781
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 ngắn hạn		87.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty liên kết	87.200.000.000	-

7.3 Báo cáo bộ phận

Ban Điều hành của Công ty xác định rằng, việc đưa ra những quyết định quản lý của Công ty dựa trên các loại dịch vụ mà Công ty cung cấp. Mặt khác, rủi ro và tỷ suất sinh lời của các loại dịch vụ mà Công ty có sự khác biệt đáng kể và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong kỳ. Do vậy, Công ty lập Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, hoạt động xây dựng và bất động sản. Mặt khác, tài sản và nợ phải trả của từng bộ phận không được Công ty trình bày do được dùng chung cho tất cả lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang thực hiện. Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo vị trí địa lý do Công ty chỉ hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

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

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

7.3 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu					
Từ khách hàng bên ngoài	133.787.912.553	9.039.380.271	194.880.443.471	7.557.047.806	345.264.784.101
Giữa các bộ phận	-	1.863.334.561	1.812.751.949	-	3.676.086.510
Loại trừ	-	(1.863.334.561)	(1.812.751.949)	-	(3.676.086.510)
Tổng cộng	133.787.912.553	9.039.380.271	194.880.443.471	7.557.047.806	345.264.784.101
Giá vốn	133.474.226.893	7.237.621.618	182.121.967.354	2.450.997.014	325.284.812.879
Kết quả bộ phận	313.685.660	1.801.758.653	12.758.476.117	5.106.050.792	19.979.971.222
Chi phí không phân bổ					(6.708.374.339)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					13.271.596.883
Doanh thu hoạt động tài chính					5.630.197.557
Chi phí tài chính					(12.427.544.824)
Lãi từ công ty liên kết					(542.894.827)
Lợi nhuận trước thuế					5.931.354.789
Thuế TNDN hiện hành					(984.401.935)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					4.946.952.854

Báo cáo kết quả bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu					
Từ khách hàng bên ngoài	189.304.130.931	6.794.970.376	84.148.048.234	9.122.229.103	289.369.378.644
Giữa các bộ phận	-	3.342.074.239	173.747.831.207	-	177.089.905.446
Loại trừ	-	(3.342.074.239)	(173.747.831.207)	-	(177.089.905.446)
Tổng cộng	189.304.130.931	6.794.970.376	84.148.048.234	9.122.229.103	289.369.378.644
Giá vốn	171.822.952.034	7.603.053.709	78.973.464.381	4.842.784.143	263.242.254.267
Kết quả bộ phận	17.481.178.897	(808.083.333)	5.174.583.853	4.279.444.960	26.127.124.377
Chi phí không phân bổ					(4.341.535.041)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					21.785.589.336
Doanh thu hoạt động tài chính					4.465.635.394
Chi phí tài chính					(15.652.255.674)
Lãi từ công ty liên kết					(131.529.672)
Lợi nhuận trước thuế					10.467.439.384
Thuế TNDN hiện hành					(2.221.625.044)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					8.245.814.340

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt
phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh có liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh có liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025.

Một số thông tin so sánh đã được trình bày lại để phù hợp với quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC 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	1.027.150.797.203	980.661.877.084	(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	254.773.098.880	250.191.178.761	(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