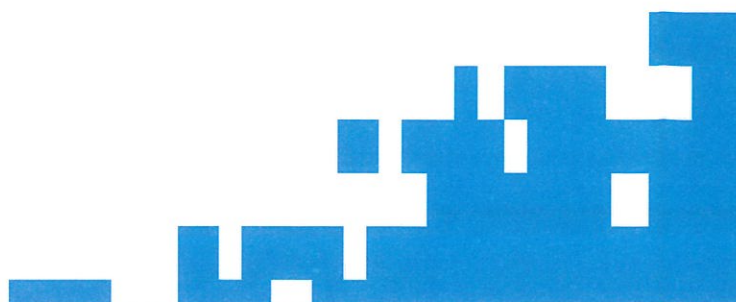


**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 65

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2023)
Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2023)
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Lê Văn Chính	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 40/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty thực hiện thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức quản lý. Theo đó, Công ty không có Ban Kiểm soát mà chỉ thành lập Ủy ban Kiểm toán do thành viên độc lập Hội đồng quản trị làm chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Danh sách các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 08 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 05 năm 2023)
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2024)
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 05 năm 2023)
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Văn Minh Hoàng

Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL

ngày 06 tháng 12 năm 2023)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Số: 536/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Chương Dương và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TUỢNG TÔNG GIÁM ĐỐC



Lý Trung Thành
Giám đốc kiểm toán

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2822-2020-026-1
(Theo Giấy ủy quyền số 17/2023-24/UQ-RSM
ngày 01 tháng 10 năm 2023)

Nguyễn Thị Xuân Kiều
Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
5547-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.613.192.772.213	1.450.373.116.832
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	121.234.285.956	92.839.374.434
1. Tiền	111		77.502.576.435	40.800.765.132
2. Các khoản tương đương tiền	112		43.731.709.521	52.038.609.302
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	350.356.302.353	354.251.909.220
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(184.511.130)	(190.336.530)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		349.632.653.628	353.534.085.895
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		745.816.923.170	740.961.669.567
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	562.024.208.867	575.312.115.263
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	96.644.685.414	182.508.308.557
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	81.352.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	80.318.637.802	53.707.850.898
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(74.596.380.276)	(75.640.376.514)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140		382.430.670.682	243.168.716.619
1. Hàng tồn kho	141	4.8	382.430.670.682	243.168.716.619
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.354.590.052	19.151.446.992
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.14	7.465.645.272	3.909.308.109
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.502.972.277	13.235.119.650
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	385.972.503	2.007.019.233
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		192.689.460.472	200.059.138.957
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		641.868.468	741.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		641.868.468	741.658.000
II. Tài sản cố định	220		118.543.560.666	120.219.735.578
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	49.203.567.300	48.541.347.986
Nguyên giá	222		159.062.558.568	150.258.644.209
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(109.858.991.268)	(101.717.296.223)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.12	5.954.727.272	6.572.254.545
Nguyên giá	225		6.616.363.636	6.616.363.636
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(661.636.364)	(44.109.091)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	63.385.266.094	65.106.133.047
Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.441.733.906)	(1.720.866.953)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.13	39.222.333.568	41.030.670.148
1. Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.602.038.649)	(25.793.702.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.790.208.927	28.827.137.312
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	28.790.208.927	28.703.807.112
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	123.330.200
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.300.000.000	7.022.038.531
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	722.038.531
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.300.000.000	6.300.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.191.488.843	2.217.899.388
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.191.488.843	2.217.313.727
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	585.661
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.805.882.232.685	1.650.432.255.789

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.467.567.753.766	1.329.123.477.191
I. Nợ ngắn hạn	310		1.216.344.692.532	1.019.925.873.711
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	182.054.805.011	216.463.330.444
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	147.675.911.907	171.231.828.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	13.147.766.905	9.885.772.378
4. Phải trả người lao động	314	4.18	9.135.541.258	9.594.160.495
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	53.711.674.330	57.042.567.682
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	17.459.388.137	13.110.993.903
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	777.767.559.967	516.804.734.211
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.22	11.260.531.200	21.738.471.832
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.131.513.817	4.054.013.817
II. Nợ dài hạn	330		251.223.061.234	309.197.603.480
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.15	48.075.098.501	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.16	108.747.972.654	94.848.786.779
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.19	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	6.586.344.478	7.116.144.692
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	37.124.328.926	157.074.898.272
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.8	19.637.255.906	18.964.712.968
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.22	899.393.042	1.040.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		338.314.478.919	321.308.778.598
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	338.314.478.919	321.308.778.598
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.887.160.000	219.887.160.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		219.887.160.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.929.219.555	6.013.464.990
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.328.481.136	50.565.967.086
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		41.765.786.811	46.026.972.378
LNST chưa phân phối năm nay	421b		26.562.694.325	4.538.994.708
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.850.708.628	30.523.276.922
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.805.882.232.685	1.650.432.255.789



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL
ngày 06 tháng 12 năm 2023)

Võ Văn Giáp
Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.303.709.579.011	1.325.835.260.693
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		136.500	583.033.840
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.303.709.442.511	1.325.252.226.853
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.207.878.440.093	1.266.173.273.862
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		95.831.002.418	59.078.952.991
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.257.415.756	19.509.481.557
7. Chi phí tài chính	22	5.4	59.459.139.502	40.267.396.578
Trong đó, chi phí lãi vay	23		54.999.947.028	38.938.925.310
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(722.038.531)	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.869.547.896	3.295.361.978
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	40.420.645.149	47.113.751.711
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.617.047.096	(12.088.075.719)
12. Thu nhập khác	31		3.880.562.038	20.038.627.415
13. Chi phí khác	32		1.638.433.917	2.490.108.813
14. Lợi nhuận khác	40		2.242.128.121	17.548.518.602
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.859.175.217	5.460.442.883
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	9.530.838.797	2.656.247.577
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	672.542.938	(1.685.415.413)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.655.793.482	4.489.610.719
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.564.054.913	4.538.994.708
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.091.738.569	(49.383.989)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.4	389	166
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.4	389	166

**Văn Minh Hoàng**
Tổng Giám đốc(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL
ngày 06 tháng 12 năm 2023)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Võ Văn Giáp
Kế toán trưởng**Cao Thị Thanh Hiếu**
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.859.175.217	5.460.442.883
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	12.288.425.851	11.332.189.794
Các khoản dự phòng	03		3.853.409.362	(1.362.657.625)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(76.081.841)	(423.863.939)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.267.460.890)	(15.358.755.613)
Chi phí lãi vay	06	5.4	54.999.947.028	38.938.925.310
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		67.657.414.727	38.586.280.810
3. trước những thay đổi vốn lưu động				
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		149.166.675.331	(304.536.884.041)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(140.039.317.669)	(24.479.813.003)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(61.378.783.474)	189.323.841.339
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(3.404.253.779)	(2.662.168.796)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	357.150
Tiền lãi vay đã trả	14		(53.977.040.783)	(38.057.346.002)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.17	(4.541.731.508)	(8.157.350.098)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.098.500.000)	(2.732.210.305)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(47.615.537.155)	(152.715.292.946)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.803.914.359)	(3.176.826.872)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.491.566.594
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(133.858.893.628)	(30.505.474.922)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.408.325.895	70.373.422.269
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.999.999.998	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.146.409.676	14.752.827.143
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(100.108.072.418)	52.935.514.212

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.118.184.244.753	1.035.015.380.966
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(939.737.415.506)	(864.102.058.343)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	4.21	(1.077.300.000)	(1.795.500.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.23.5	(1.249.900.800)	(1.810.392.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		176.119.628.447	167.307.430.623
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		28.396.018.874	67.527.651.889
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		92.839.374.434	25.311.722.545
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.107.352)	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	121.234.285.956	92.839.374.434



Chomal
Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL
ngày 06 tháng 12 năm 2023)

Võ Văn Giáp
Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1, một doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 20 tháng 11 năm 2003, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Chương Dương theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 ngày 29 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 08 tháng 12 năm 2023 để thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 219.887.160.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	52.266.870.000	23,77	52.266.870.000	23,77
Ông Trịnh Minh Duy	11.985.530.000	5,45	12.718.530.000	5,78
Các cổ đông khác	155.634.760.000	70,78	154.901.760.000	70,45
Cộng	219.887.160.000	100	219.887.160.000	100

Mã chứng khoán: CDC.

Sàn chứng khoán: HOSE.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 08 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương;
- Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương.

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31/12/2023 là 245 (31/12/2022 là: 258).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản;
- Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng;
- Cung cấp các dịch vụ quản lý nhà.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Nhóm công ty

Vào đầu năm 2023, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 08 công ty con trực tiếp. Trong năm 2023, công ty mẹ đã chuyển nhượng 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương cho bên thứ ba.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

1.6. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Gia công kết cấu thép	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
2.	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	70%	70%	70%
3.	Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Seriland	Dịch vụ quản lý tòa nhà	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
4.	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (*)	Dịch vụ tư vấn xây dựng	Lầu 9 tòa nhà Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	88,96%	88,96%	88,96%
5.	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Thi công xây dựng	673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	71,08%	71,08%	71,08%
6.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (*)	Thi công xây dựng	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	90%	39,93%	39,93%
7.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (*)	Thi công xây dựng	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	66,67%	66,67%	66,67%
8.	Công ty TNHH Chương Dương E&C (**)	Thi công xây dựng	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	0%	0%

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.

(**) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20 tháng 06 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty TNHH Chương Dương E&C với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Công ty này đã tạm ngưng hoạt động kinh doanh 12 tháng kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2023 theo Nghị quyết số 123/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty và đến ngày 10 tháng 03 năm 2024, Công ty này đã được phục hồi hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

1.7. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

S/TT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt (*)	Tư vấn, thi công xây dựng	S0302b, Tầng 3, khu dịch vụ - thương mại, cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	26%	26%	26%

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, công ty liên kết đã tạm ngưng hoạt động.

(Xem trang tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Hợp nhất kinh doanh

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Nhóm công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Nhóm công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

3.4. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Nhóm công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Nhóm công ty trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

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

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Chi phí các công trình dở dang: Bao gồm các chi phí nguyên vật liệu, các chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan. Các chi phí này được tập hợp theo từng công trình, hạng mục công trình.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

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

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

(Xem trang tiếp theo)

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam của Nhóm công ty.

Với quyền sử dụng đất này, Nhóm công ty đã mua theo Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 183/HĐ-GQSDĐ/KTQĐ lại ngày 26 tháng 07 năm 2010 với Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng. Mục đích sử dụng tại thời điểm mua ngày 26 tháng 07 năm 2010 là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh với thời hạn sử dụng lâu dài. Tuy nhiên, thời hạn sử dụng đã được thay đổi từ lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2010 theo điều chỉnh trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cập nhật tại ngày 09 tháng 07 năm 2021.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng còn lại của lô đất.

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

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 cho mỗi kỳ kế toán.

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 Nhóm công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

- Máy móc thiết bị 10 năm

Thuê hoạt động

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.

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

3.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

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

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

3.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Nhà và quyền sử dụng đất 25 - 41 năm

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn thiết bị vật tư công cụ. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.17. Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho những người lao động thỏa điều kiện cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập dựa trên số năm làm việc của người lao động là tổng thời gian làm việc thực tế cho Nhóm 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 Nhóm công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong sáu tháng liền kề tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Trường hợp, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.20 dưới đây.

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

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.20. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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 được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21. 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.22. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí vay vốn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng liên khác.

3.24. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%. Đối với hoạt động bán nhà ở xã hội thuế suất thuế TNDN là 10%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Bán và cho thuê nhà ở xã hội: 5%;
- Các hàng hóa và dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Nhóm công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

3.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.26. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.27. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.28. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	968.628.225	1.720.399.341
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.533.948.210	39.080.365.791
Các khoản tương đương tiền (*)	43.731.709.521	52.038.609.302
Cộng	121.234.285.956	92.839.374.434

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 2,7%/năm đến 5,3%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền là 36.202.975.275 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm Mục 4.21.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu:						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	[*]	-	673.329.125	[*]	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	105.289.800	29.952.000	(75.337.800)	105.289.800	28.080.000	(77.209.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản	92.551.230	11.825.000	(80.726.230)	92.551.230	7.095.000	(85.456.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36.989.700	8.542.600	(28.447.100)	36.989.700	9.319.200	(27.670.500)
Cộng	908.159.855		(184.511.130)	908.159.855		(190.336.530)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong năm như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số đầu năm	(190.336.530)	(136.504.730)
Trích lập trong năm	(776.600)	(53.831.800)
Hoàn nhập trong năm	6.602.000	-
Số cuối năm	(184.511.130)	(190.336.530)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Đầu tư nắm giữ đến hạn đáo hạn được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023 VND

Tại ngày 01/01/2023 VND

Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
349.632.653.628	349.632.653.628	353.534.085.895	353.534.085.895

Ngắn hạn:

Tiền gửi có kỳ hạn

Đầu tư nắm giữ đến hạn đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 3,4%/năm đến 7,1%/năm.

Trong đó, khoản tiền gửi với số tiền 349.001.108.668 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.21.

Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023 VND

Tại ngày 01/01/2023 VND

Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
1.300.000.000	-	1.300.000.000	722.038.531

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Xây dựng CIENCO5	300.000.000	[*]	300.000.000	[*]
Công ty Cổ phần Năng lượng Tài tạo Châu Á	6.000.000.000	[*]	6.000.000.000	[*]
Cộng	6.300.000.000		6.300.000.000	

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ.

[*] Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số đầu năm	-	-
Trích lập trong năm	(3.000.000.000)	-
Số cuối năm	(3.000.000.000)	-

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	127.229.220	2.550.444.043
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	168.326.141.443	115.805.743.979
Các khách hàng khác (*)	393.570.838.204	456.955.927.241
Cộng	562.024.208.867	575.312.115.263

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	161.905.019	161.905.019
Trả trước cho người bán:		
Các cá nhân chuyển nhượng đất tại dự án Bà Điểm	12.615.500.000	134.590.210.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng 161	18.183.280.000	-
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	15.506.136.000	15.506.136.000
Các nhà cung cấp khác (*)	50.177.864.395	32.250.057.538
Cộng	96.644.685.414	182.508.308.557

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay với thông tin chi tiết như sau:

Thời hạn cho vay: 06 tháng – 12 tháng.
Lãi suất: 11%/năm – 12%/năm.
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản.

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

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	31.133.197.914	(2.522.778.515)	33.161.351.600	(2.684.078.143)
Phải thu tiền chuyển nhượng 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	11.000.000.002	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	6.555.230.357	-	-	-
Lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn	2.705.224.000	-	3.417.364.612	-
Ứng kinh phí cho công trình	2.360.861.895	-	859.244.509	-
Ký quỹ, ký cược	216.272.000	-	284.522.000	-
Phải thu khác (*)	26.347.851.634	(4.198.095.387)	15.985.368.177	(3.549.454.302)
Cộng	<u>80.318.637.802</u>	<u>(6.720.873.902)</u>	<u>53.707.850.898</u>	<u>(6.233.532.445)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số phải thu khác ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Nợ xấu**

Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước cho người bán, tạm ứng và phải thu khác quá hạn thanh toán được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	68.903.841.393	3.620.352.423	71.812.141.827	5.043.894.184
Trả trước cho người bán	2.762.813.621	-	3.081.162.647	442.566.221
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.684.078.143	-
Phải thu khác	4.027.299.170	-	4.293.348.786	743.894.484
Cộng	78.216.732.699	3.620.352.423	81.870.731.403	6.230.354.889

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2023		Năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Số đầu năm	(75.640.376.514)	(74.837.147.293)	(75.640.376.514)	(74.837.147.293)
Trích lập trong năm	(2.031.143.960)	(1.417.807.579)	(2.031.143.960)	(1.417.807.579)
Hoàn nhập trong năm	1.171.909.198	614.578.358	1.171.909.198	614.578.358
Xóa nợ trong năm	1.903.231.000	-	1.903.231.000	-
Số cuối năm	(74.596.380.276)	(75.640.376.514)	(74.596.380.276)	(75.640.376.514)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì khoản công nợ này đã phát sinh từ các năm trước nhưng không thu hồi được.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, tạm ứng và phải thu khác quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc CIENCO 5	25.995.635.124	-	Trên 03 năm	25.995.635.124	-	Trên 03 năm
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	10.439.356.191	1.831.724.836	Trên 03 năm	10.439.356.191	1.831.724.836	Trên 03 năm
Các khách hàng khác	41.781.741.384	1.788.627.587	Trên 01 năm	45.435.740.088	4.398.630.053	Trên 06 tháng
Cộng	78.216.732.699	3.620.352.423		81.870.731.403	6.230.354.889	

(Xem tiếp trang sau)

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

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.215.611.092	-	2.109.517.356	-
Công cụ, dụng cụ	986.957.190	-	963.552.194	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	379.036.290.901	-	226.171.501.758	-
Hàng hóa	191.811.499	-	13.517.800.612	-
Hàng gửi đi bán	-	-	406.344.699	-
Cộng	382.430.670.682	-	243.168.716.619	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Bà Điểm (**)	177.430.066.210	13.970.175.309
Dự án Chương Dương Home (***)	52.939.771.677	56.270.701.140
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	8.343.877.321	40.342.705.812
Các công trình khác	140.322.575.693	115.587.919.497
Cộng	379.036.290.901	226.171.501.758

(**) Là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của dự án Bà Điểm.

Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm lần lượt là 2.189.408.923 VND và 5.812.077.961 VND - Xem thêm Mục 5.4.

(***) Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất thuộc Dự án Chương Dương Home tại Thửa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh - Xem thêm Mục 4.21.

4.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này được yêu cầu chuyển đổi công năng theo kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023, Nhóm công ty đang làm các thủ tục thay đổi mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường mầm non.

Quyền sử dụng đất xây dựng trường học tại Thửa đất số 662, Tờ bản đồ số 3, diện tích 3.149,45 m² và quyền sở hữu và sử dụng 3.686,16 m² tầng hầm + lửng để xe và 276 m² sàn thương mại tầng trệt thuộc dự án này được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.21.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị (*) VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (*) VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	19.772.359.577	106.783.823.937	22.085.192.657	1.617.268.038	150.258.644.209
Mua trong năm	-	6.582.827.086	2.021.087.273	200.000.000	8.803.914.359
Tại ngày 31/12/2023	19.772.359.577	113.366.651.023	24.106.279.930	1.817.268.038	159.062.558.568
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	8.539.739.437	82.558.232.403	9.226.535.690	1.392.788.693	101.717.296.223
Khấu hao trong năm	1.029.301.401	4.978.089.166	2.004.684.023	129.620.455	8.141.695.045
Tại ngày 31/12/2023	9.569.040.838	87.536.321.569	11.231.219.713	1.522.409.148	109.858.991.268
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	11.232.620.140	24.225.591.533	12.858.656.967	224.479.345	48.541.347.986
Tại ngày 31/12/2023	10.203.318.739	25.830.329.454	12.875.060.217	294.858.890	49.203.567.300

Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của TSCĐ hữu hình với số tiền 5.572.619.219 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.21.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 78.500.631.652 VND.

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

4.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2023	66.827.000.000
Tại ngày 31/12/2023	66.827.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2023	1.720.866.953
Khấu hao trong năm	1.720.866.953
Tại ngày 31/12/2023	3.441.733.906
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2023	65.106.133.047
Tại ngày 31/12/2023	63.385.266.094

4.12. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2023	6.616.363.636
Tại ngày 31/12/2023	6.616.363.636
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2023	44.109.091
Khấu hao trong kỳ	661.636.364
Giảm khác	(44.109.091)
Tại ngày 31/12/2023	661.636.364
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2023	6.572.254.545
Tại ngày 31/12/2023	5.954.727.272

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

4.13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.824.372.217	-	-	66.824.372.217
Cộng	66.824.372.217	-	-	66.824.372.217
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	27.602.038.649	1.808.336.580	-	25.793.702.069
Cộng	27.602.038.649	1.808.336.580	-	25.793.702.069
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	39.222.333.568			41.030.670.148
Cộng	39.222.333.568			41.030.670.148

Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, tòa nhà văn phòng và khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP - Xem thêm Mục 4.21.

Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.21.

Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để đảm bảo cho các khoản trái phiếu - Xem thêm Mục 4.21.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	37.524.503.160	23.860.109.535
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	18.986.303.819	6.986.542.751

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

4.14. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí vật tư thiết bị	7.149.150.142	3.632.525.645
Các khoản khác	316.495.130	276.782.464
Cộng	<u>7.465.645.272</u>	<u>3.909.308.109</u>

(Xem trang tiếp theo)

KẾ TÍNH TOÁN

31.
V
P
G
H

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.15. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.591.679.443	1.591.679.443	1.653.365.632	1.653.365.632
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	180.463.125.568	180.463.125.568	214.809.964.812	214.809.964.812
Cộng	182.054.805.011	182.054.805.011	216.463.330.444	216.463.330.444
Dài hạn:				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	10.166.857.896	10.166.857.896	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	6.680.795.508	6.680.795.508	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đĩnh Việt	6.161.492.715	6.161.492.715	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	25.065.952.382	25.065.952.382	-	-
Cộng	48.075.098.501	48.075.098.501	-	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải trả cho các đối tượng khác ngân hạn/dài hạn có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngân hạn/dài hạn.

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

4.16. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	29.121.398.657	45.273.713.096
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp Đà Nẵng	15.525.000.000	-
Công ty TNHH HRS Đỗ Trần	15.402.147.713	-
Các khách hàng khác	87.627.365.537	125.958.115.853
Cộng	<u>147.675.911.907</u>	<u>171.231.828.949</u>
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	86.807.972.654	94.848.786.779
Ban quản lý dự án đường Hồ Chí Minh - Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ	21.940.000.000	-
Cộng	<u>108.747.972.654</u>	<u>94.848.786.779</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	18.197.488	8.160.260.375	9.297.208.502	8.972.037.314	-	7.816.891.699
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.710.316	4.639.407.596	9.530.838.797	4.541.731.508	1.769.019.233	1.383.609.224
Thuế thu nhập cá nhân	94.064.699	154.112.155	1.437.431.624	1.868.668.844	-	491.284.676
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	609.400.524	609.400.524	-	-
Các loại thuế khác	-	193.986.779	28.083.050	28.083.050	-	193.986.779
Các khoản phí, lệ phí	238.000.000	-	-	-	238.000.000	-
Cộng	385.972.503	13.147.766.905	20.902.962.497	16.019.921.240	2.007.019.233	9.885.772.378

4.18. Phải trả người lao động

Là khoản tiền lương tháng 12 và tháng 13 còn phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.19. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí liên quan đến các công trình	32.795.814.688	35.827.356.250
<i>Công trình Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên</i>	7.127.854.137	-
<i>Công trình đài cọc và khán đài sân bóng đá trường Đại học Tôn Đức Thắng</i>	6.745.681.635	7.012.097.386
<i>Công trình Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên</i>	6.477.353.044	6.828.611.388
<i>Các công trình khác</i>	12.444.925.872	21.986.647.476
Chi phí lãi trái phiếu	1.113.365.170	1.180.842.466
Chi phí lãi vay	441.392.466	1.130.698.558
Các khoản trích trước khác	19.361.102.006	18.903.670.408
Cộng	53.711.674.330	57.042.567.682

Dài hạn:

Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (*)	30.000.000.000	30.000.000.000
--	----------------	----------------

(*) Là chi phí trích trước liên quan đến ước tính về nghĩa vụ tài chính phải nộp của dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Hiện tại, Nhóm công ty chưa được phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất của dự án này, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đang kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường mầm non.

4.20. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Tài sản thừa chờ giải quyết	5.950.169	5.950.169
Kinh phí công đoàn	1.475.036.541	1.109.526.444
Bảo hiểm xã hội	3.062.643.285	2.917.899.608
Bảo hiểm y tế	257.613.450	253.799.460
Bảo hiểm thất nghiệp	124.243.374	137.930.466
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	64.200.000	55.944.000
Phí bảo trì chung cư	2.805.209.692	3.058.201.931
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.226.535.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.437.956.626	5.571.741.825
Cộng	17.459.388.137	13.110.993.903
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.586.344.478	6.742.272.824
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	373.871.868
Cộng	6.586.344.478	7.116.144.692

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	665.494.821.922	665.494.821.922	1.125.719.704.205	977.029.616.494	516.804.734.211	516.804.734.211
Nợ thuê tài chính	1.077.300.000	1.077.300.000	1.077.300.000	-	-	-
Trái phiếu thường	111.195.438.045	111.195.438.045	111.195.438.045	-	-	-
Cộng	777.767.559.967	777.767.559.967	1.237.992.442.250	977.029.616.494	516.804.734.211	516.804.734.211
Dài hạn:						
Vay	33.892.428.926	33.892.428.926	1.880.580.695	8.130.246.841	40.142.095.072	40.142.095.072
Nợ thuê tài chính	3.231.900.000	3.231.900.000	-	2.154.600.000	5.386.500.000	5.386.500.000
Trái phiếu thường	-	-	12.771.209	111.559.074.409	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	37.124.328.926	37.124.328.926	1.893.351.904	121.843.921.250	157.074.898.272	157.074.898.272
Tổng cộng	814.891.888.893	814.891.888.893	1.239.885.794.154	1.098.873.537.744	673.879.632.483	673.879.632.483

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hạn:						
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	248.825.120.327	248.825.120.327	269.118.569.140	169.228.022.132	148.934.573.319	148.934.573.319
Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN TP. Thủ Đức II	208.867.169.358	208.867.169.358	244.900.501.512	207.228.799.209	171.195.467.055	171.195.467.055
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 4 - TP. Hồ Chí Minh	112.034.673.898	112.034.673.898	263.160.311.889	302.094.236.097	150.968.598.106	150.968.598.106
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Tháp	9.367.589.109	9.367.589.109	15.724.676.185	6.357.087.076	-	-
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hải Vân	48.856.100.996	48.856.100.996	274.038.577.910	259.503.713.317	34.321.236.403	34.321.236.403
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	13.148.147.737	13.148.147.737	17.838.559.537	4.690.411.800	-	-
Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đà Nẵng	11.742.298.475	11.742.298.475	19.928.180.650	8.185.882.175	-	-
Vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Gia Định	4.693.787.288	4.693.787.288	10.424.867.930	10.688.924.140	4.957.843.498	4.957.843.498
Vay Ông Đào Công Việt	150.000.000	150.000.000	700.000.000	550.000.000	-	-
Vay cá nhân khác	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.196.040.004	1.196.040.004	2.170.000.000	973.959.996	-	-
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả - Xem thêm Mục 8	6.613.894.730	6.613.894.730	6.715.459.452	6.528.580.552	6.427.015.830	6.427.015.830
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	1.077.300.000	1.077.300.000	1.077.300.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành	111.195.438.045	111.195.438.045	111.195.438.045	-	-	-
Cộng	777.767.559.967	777.767.559.967	1.237.992.442.250	977.029.616.494	516.804.734.211	516.804.734.211

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Dài hạn:	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	628.620.000	628.620.000	628.620.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	194.333.327	194.333.327	194.333.327	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	-	-	-	1.580.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
Vay bên liên quan - Xem thêm Mục 8	33.069.475.599	33.069.475.599	1.057.627.368	6.550.246.841	38.562.095.072	38.562.095.072
Nợ thuê tài chính	3.231.900.000	3.231.900.000	-	2.154.600.000	5.386.500.000	5.386.500.000
Trái phiếu phát hành	-	-	12.771.209	111.559.074.409	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	37.124.328.926	37.124.328.926	1.893.351.904	121.843.921.250	157.074.898.272	157.074.898.272

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cỏ Giàng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức tối đa là 350.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Trong đó, hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VND.
Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 22 tháng 11 năm 2024.
Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể và khế ước nhận nợ.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
Tài sản đảm bảo:
- Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 669.801.764 VND - Xem thêm Mục 4.10.
- Quyền sử dụng đất xây dựng trường học tại Thừa đất số 662, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.149,45 m² và quyền sử hữu và sử dụng 3.686,16 m² tầng hầm + lửng để xe và 276 m² sân thương mại tầng trệt thuộc Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9.
- Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Xem thêm Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II:

Hạn mức tối đa là 330.000.000.000 VND. Trong đó, dư nợ cho vay tối đa 280.000.000.000. Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm hạn mức cho vay và mở LC thanh toán bằng vốn vay và hạn mức bảo lãnh.
Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 29 tháng 12 năm 2024.
Theo từng giấy nhận nợ cụ thể.
Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2023 - 2024.
Mục đích vay: Các hợp đồng tiền gửi của Nhóm công ty mở lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II - Xem thêm Mục 4.2; Quyền sử dụng đất tại Tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thừa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cỏ Giàng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.13; Quyền sử dụng đất Thừa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức tối đa là 100.000.000.000 VND.
Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 30 tháng 06 năm 2024.
Theo từng giấy nhận và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo: Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai:

Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 18 tháng 06 năm 2024.

Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ.

Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định.

Tài sản đảm bảo: - Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai - Xem thêm Mục 4.2.

- Tất cả các quyền tài sản và lợi ích thuộc sở hữu của CDC theo/phát sinh từ Hợp đồng thực hiện gói thầu "Thi công xây dựng - Dự án Bùn chừa LPG Thị Vải" số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ký giữa CDC và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam ngày 04 tháng 07 năm 2023 và các hợp đồng liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền sau:

+ Quyền đòi nợ, các khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác;

+ Quyền được bồi thường thiệt hại.

Giá trị tài sản bảo đảm là quyền tài sản vào ngày ký kết Hợp đồng là 29.991.548.989 VND. Giá trị có thể thay đổi và được định giá lại định kỳ theo chu kỳ định giá dựa trên Hợp đồng liên quan.

Giá trị tài sản bảo đảm là hàng hóa được thế chấp vào ngày ký hợp đồng là 25.000.000.000 VND.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân:

Hạn mức vay: 200.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (14/09/2023 - 14/09/2024).

Lãi suất: Lãi suất thả nổi được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Nhóm công ty.

Tài sản đảm bảo: Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân - Xem thêm Mục 4.1 và Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng:

Hạn mức vay: 70.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 9 tháng.

Lãi suất: Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 9%/năm.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty.

Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 01/2023/HĐBĐ-NHC.T480-525 ngày 10 tháng 7 năm 2023 với giá trị tài sản được hai bên thống nhất là: 128.025.926.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng:
 - Hạn mức vay: 200.000.000 VND.
 - Thời hạn vay: Không quá 9 tháng.
 - Lãi suất: Được quy định cụ thể theo từng lãi giải ngân được thể hiện trên Giấy đề nghị giải ngân Kiểm kê ước nhận nợ.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán, bảo lãnh các loại phục vụ hoạt động thi công xây dựng của Nhóm công ty
 - Tài sản đảm bảo: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số REF2207600045/HĐCC-HĐTGD/N, số REF2207600045.01/HĐCC-HĐTGD/N và số REF2207600045.02/HĐCC-HĐTGD/N ký ngày 10/03/2023 – Xem thêm Mục 4.2.
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định:
 - Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND.
 - Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 15/03/2023 đến hết ngày 15/03/2024.
 - Lãi suất: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kiểm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - Tài sản đảm bảo: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng:
 - Hạn mức vay: 530.000.000 VND.
 - Thời hạn vay: 30 tháng.
 - Lãi suất: Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 12,98%/năm và áp dụng cho kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở + margin 2%/năm.
 - Mục đích vay: Mua xe ô tô Ford Ranger phục vụ hoạt động của Nhóm công ty.
 - Tài sản đảm bảo: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 670.122.303 VND – Xem thêm Mục 4.10.
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng:
 - Hạn mức vay: 820.000.000 VND.
 - Thời hạn vay: 60 tháng từ ngày ký hợp đồng.
 - Lãi suất: Lãi suất 12%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên và điều chỉnh theo từng lần thông báo lãi suất.
 - Mục đích vay: Mua xe ô tô phục vụ hoạt động của Nhóm công ty.
 - Tài sản đảm bảo: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.271.311.364 VND – Xem thêm Mục 4.10.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

- Vay cá nhân ông Đào Công Việt:
 - Hạn mức vay: 150.000.000 VND.
 - Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 07/12/2023 đến ngày 07/06/2024.
 - Lãi suất: 5%/năm.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản.
- Vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân:
 - Hạn mức vay: 3.200.000.000 VND.
 - Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân.
 - Lãi suất: Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 7,9%/năm và áp dụng cho kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng, lãi trả sau + margin 3%/năm.
 - Mục đích vay: Mua xe ô tô Toyota Land Cruiser 4. V8, URJ202L-GNTEKW phục vụ điều hành công việc tại công trình.
 - Tài sản đảm bảo: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.961.383.788 VND – Xem thêm Mục 4.10.
- Vay dài hạn bên liên quan:
 - Hạn mức vay: 3.000.000 USD.
 - Thời hạn vay: 15 năm gồm 5 năm ân hạn.
 - Lãi suất: LIBOR 6 tháng bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần.
 - Mục đích vay: Trả nợ cho Ngân hàng TMCP VietBank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Tài sản đảm bảo: Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden - Xem thêm Mục 4.13.

Các khoản nợ thuê tài chính được chi tiết như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thời hạn:	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính
Trên 1 năm đến 5 năm	1.639.384.964	1.795.500.000
	Trả lãi thuê	Trả lãi thuê
	562.084.964	-
	Trả nợ gốc	Trả nợ gốc
	1.077.300.000	1.795.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Nợ thuế tài chính dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM theo hợp đồng Thuế tài chính số 160/2022/CN.MN-CTTC ngày 19/12/2022 được dùng với mục đích thuế mua xe cần trục bánh xích với thời hạn là 60 tháng, lãi suất thả nổi được tính theo công thức được quy định tại Phụ lục số 1 đính kèm với hợp đồng, được đảm bảo bằng một khoản ký quỹ.

Trái phiếu thường được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023
VND

Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn

Tại ngày 01/01/2023
VND

Trái phiếu phát hành:

Loại phát hành theo mệnh giá 111.950.000.000 11% 36 tháng 111.950.000.000 11% 36 tháng

Ngày phát hành:

26/11/2021.

Ngày thu tiền:

Từ tháng 01/2022 đến tháng 03/2022.

Ngày đáo hạn:

26/11/2024.

Loại trái phiếu:

Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo.

Mã trái phiếu:

CDCH21240001.

Hình thức:

Trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

Mệnh giá:

100.000 VND/trái phiếu.

Tổng giá trị phát hành:

300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu.

Tổng số tiền thực tế

111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu.

thu được từ việc phát

hành trái phiếu:

6 tháng/lần.

Kỳ tính lãi:

6 tháng/lần.

Ngày thanh toán lãi:

Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện dự án Bà Điểm.

Mục đích sử dụng:

Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Nhóm công ty có quyền yêu cầu mua lại trái phiếu đã phát hành, sau 24 tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Nhóm công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại số trái phiếu này từ Chủ sở hữu trái phiếu nhưng không vượt quá 50% số lượng trái phiếu được phát hành.

Điều khoản mua lại:

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 - Xem thêm Mục 4.13.

Bảo đảm cho trái

phiếu:

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh: 62.830.716.836 VND.
Dự án Bà Điểm: 47.950.000.000 VND.
Chi phí phát hành trái phiếu: 1.169.283.164 VND.

4.22. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	11.242.300.506	21.720.241.138
Dự phòng phải trả khác	18.230.694	18.230.694
Cộng	11.260.531.200	21.738.471.832
Dài hạn:		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.23. Vốn chủ sở hữu****4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	219.387.160.000	14.318.909.600	4.121.984.965	40.542.868.025	32.197.316.721	311.068.239.311
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	4.538.994.708	(49.383.989)	4.489.610.719
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Hoàn nhập cổ tức	-	-	-	1.668.603.000	678.897.000	2.347.500.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.891.480.025	(1.891.480.025)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.278.426.587)	(146.002.234)	(1.424.428.821)
Điều chỉnh khác	-	-	-	6.985.407.965	(347.158.576)	6.638.249.389
Tại ngày 01/01/2023	219.387.160.000	14.318.909.600	6.013.464.990	50.565.967.086	30.523.276.922	321.308.778.598
Lãi trong năm nay	-	-	-	8.564.054.913	2.091.738.569	10.655.793.482
Chia cổ tức	-	-	-	-	(5.476.435.800)	(5.476.435.800)
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	293.000.000	(293.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(886.800.000)	(289.200.000)	(1.176.000.000)
Bán 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-	-	-	-	-
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do ghi nhận thiếu (**)	-	-	1.622.754.565	(1.622.754.565)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	2.374.290	(31.651)	2.342.639
Tại ngày 31/12/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	7.929.219.555	68.328.481.136	27.850.708.628	338.314.478.919

(*) Nhóm công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty mẹ và công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525) theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2023 số 40/NQ-ĐHCD-CDC ngày 26 tháng 04 năm 2023 của công ty mẹ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 122/NQ-ĐHĐCD ngày 10 tháng 04 năm 2023 của công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525).

(**) Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do năm trước ghi nhận thiếu quỹ đầu tư phát triển của các cổ đông công ty mẹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	52.266.870.000	52.266.870.000
Ông Trịnh Minh Duy	11.985.530.000	12.718.530.000
Vốn góp của các đối tượng khác	155.634.760.000	154.901.760.000
Cộng	219.887.160.000	219.887.160.000

4.23.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	21.988.716	21.988.716
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

4.23.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	8.564.054.913	4.538.994.708
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(886.800.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.564.054.913	3.652.194.708
Số cổ phần để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	389	166

(*) Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu" có thể giảm, dẫn đến việc lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu giảm tương ứng.

4.23.5. Cổ tức

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Số dư đầu năm	-	678.897.000
Cổ tức phải trả	5.476.435.800	1.810.392.000
Hoàn nhập cổ tức	-	(678.897.000)
Cổ tức đã trả trên tổng số của cổ phiếu phổ thông	(1.249.900.800)	(1.810.392.000)
Số dư cuối năm	4.226.535.000	-

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

4.23.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2023	6.013.464.990
Trích trong năm	293.000.000
Tăng khác	1.622.754.565
Tại ngày 31/12/2023	<u>7.929.219.555</u>

4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Ngoại tệ các loại:		
USD	170,58	203,58
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần 520 – Xóa sổ do khách hàng đã ngừng hoạt động	2.433.000.000	-

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa	490.853.179.456	644.294.484.443
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.611.723.531	71.805.312.385
Doanh thu hợp đồng xây dựng	735.659.960.530	585.042.495.489
Doanh thu cho thuê bất động sản	15.584.578.994	24.109.934.536
Cộng	<u>1.303.709.442.511</u>	<u>1.325.252.226.853</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan	-	7.233.181.045

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

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	512.848.660.288	638.965.505.344
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.472.286.012	42.031.870.074
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	644.929.225.866	567.716.031.749
Giá vốn cho thuê bất động sản	13.628.267.927	17.459.866.695
Cộng	<u>1.207.878.440.093</u>	<u>1.266.173.273.862</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.989.499.421	15.262.459.317
Lãi chênh lệch tỷ giá	266.776.208	434.266.704
Lãi hợp tác đầu tư	-	3.740.426.769
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.140.127	72.328.767
Cộng	<u>25.257.415.756</u>	<u>19.509.481.557</u>

Doanh thu tài chính năm nay tăng hơn 29% so với năm trước chủ yếu tăng lãi cho vay do phát sinh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay.

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	54.999.947.028	38.938.925.310
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.994.174.600	53.831.800
Chi phí tài chính khác	1.465.017.874	1.274.639.468
Cộng	<u>59.459.139.502</u>	<u>40.267.396.578</u>

Trong đó, chi phí lãi vay từ bên liên quan - Xem thêm Mục 8

	3.104.915.906	1.548.056.013
--	---------------	---------------

Tổng chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm lần lượt là 2.189.408.923 VND và 5.812.077.961 VND - Xem thêm Mục 4.8.

Chi phí tài chính năm nay tăng gần 48% so với năm trước chủ yếu là do Nhóm công ty tăng các khoản vay để hỗ trợ vốn lưu động trong năm làm cho chi phí lãi vay tăng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.841.673.870	26.417.383.984
Chi phí đồ dùng văn phòng	967.802.766	2.187.841.133
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.930.141.543	3.563.250.508
Dự phòng phải thu khó đòi	859.234.762	1.760.160.343
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.042.729.977	3.103.387.117
Chi phí bằng tiền khác	6.779.062.231	10.081.728.626
Cộng	40.420.645.149	47.113.751.711

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	199.819.999.191	101.294.482.964
Chi phí nhân công	61.953.750.078	62.259.536.009
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.288.425.851	11.332.189.794
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	859.234.762	(1.362.657.635)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	573.349.870.954	469.263.322.582
Chi phí khác bằng tiền	18.905.114.550	32.377.111.220
Cộng	867.176.395.386	675.163.984.934

(Xem trang tiếp theo)

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

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm được xác định như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	20.859.175.217	5.460.442.883
<i>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	19.193.738.156	4.023.942.353
<i>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	1.665.437.061	1.436.500.530
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.929.938.448	1.618.618.222
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.294.184.023)	-
Trừ: Lỗ các năm trước chuyển sang	(1.183.355.370)	(30.834.491)
Cộng: Điều chỉnh do hợp nhất	11.659.823.973	6.282.042.439
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	39.971.398.245	13.330.269.053
<i>Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	38.305.961.184	11.893.768.523
<i>Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	1.665.437.061	1.436.500.530
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Thuế suất thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	7.827.735.943	2.522.403.758
<i>Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	7.661.192.237	2.378.753.705
<i>Thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	166.543.706	143.650.053
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.703.102.854	133.843.819
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.530.838.797	2.656.247.577

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế TNDN.

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả của Nhóm công ty và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn VND	Tài sản cố định tăng thêm khi mua công ty con VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.318.812.866	18.150.892.622	19.469.705.488
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	589.199.396	(1.094.191.916)	(504.992.520)
Tại ngày 01/01/2023	1.908.012.262	17.056.700.706	18.964.712.968
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	1.766.734.854	(1.094.191.916)	672.542.938
Tại ngày 31/12/2023	3.674.747.116	15.962.508.790	19.637.255.906

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	<u>Năm 2023</u> VND	<u>Năm 2022</u> VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.118.184.244.753	1.035.015.380.966

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	<u>Năm 2023</u> VND	<u>Năm 2022</u> VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	939.737.415.506	864.102.058.343
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	1.077.300.000	1.795.500.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán hàng hóa;
- Cung cấp dịch vụ;
- Hoạt động xây dựng;
- Cho thuê bất động sản.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

	Bán hàng hóa		Cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây dựng		Cho thuê bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND

Doanh thu thuần

Từ khách hàng bên ngoài	490.853	625.640	61.611	71.801	735.659	603.700	15.584	24.109	-	-	1.303.709	1.325.252
Giữa các bộ phận	116.169	62.161	44.292	896	72.208	11.079	8	-	232.679	74.137	-	-
Cộng	607.022	687.801	105.903	72.697	807.867	614.779	15.592	24.109	232.679	74.137	1.303.709	1.325.252

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả của bộ phận Chi phí không phân bổ Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	(21.995)	(13.325)	25.139	29.769	90.730	35.984	1.956	6.650	-	-	95.831	59.078
											42.290	50.409
											53.541	8.669

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	<u>Bán hàng hóa</u>		<u>Cung cấp dịch vụ</u>		<u>Hoạt động xây dựng</u>		<u>Bất động sản</u>		<u>Loai trừ</u>		<u>Tổng công</u>	
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập tài chính											25.257	19.509
Chi phí tài chính											60.181	40.267
Thu nhập khác											3.881	20.038
Chi phí khác											1.638	2.490
Lợi nhuận trước thuế											20.859	5.460
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											9.531	2.656
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											672	(1.685)
Lợi nhuận sau thuế											10.656	4.490
Các thông tin khác												

Nhóm công ty không có báo cáo bộ phận về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh vì tài sản và nợ phải trả của Nhóm công ty dùng chung cho hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ.

Nhóm công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Nhóm công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
2. Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con
3. Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
4. Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con
6. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
8. Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
9. Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
10. Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
11. Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc; Ban Kiểm soát và Ủy ban Kiểm toán	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm công ty đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu thương mại:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	93.500.000	2.516.714.823
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	127.229.220	2.550.444.043
Trả trước cho người bán - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	161.905.019
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	1.591.679.443	1.591.679.443
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.591.679.443	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-	61.686.189
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	1.591.679.443	1.653.365.632

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vay dài hạn đến hạn trả - Xem thêm Mục 4.21:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	6.613.894.730	6.427.015.830
Vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.21:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	33.069.475.599	38.562.095.072
Trong năm, Nhóm công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay - Xem thêm Mục 5.4:		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.104.915.906	1.548.056.013
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thanh toán gốc vay:		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	6.502.850.633	6.517.746.792

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Lương, thù lao và các khoản chi phí khác của các thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc của công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2023)	1.437.393.522	1.574.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2023)	110.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.140.670.522	1.411.000.000
Ông Lê Văn Chính	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)	179.321.909	1.026.750.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng quản trị	120.000.000	168.000.000
Ông Trần Việt Đức	Thành viên Hội đồng quản trị	-	154.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2022)	376.519.000	447.670.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)	300.603.022	-
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)	194.791.849	-
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 05 năm 2023)	387.477.783	-
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)	276.258.795	641.799.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)	-	8.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)	-	96.000.000
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023, miễn nhiệm ngày 31 tháng 08 năm 2023)	135.328.000	-
Cộng		4.658.364.402	5.527.219.000

9. CÁC NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI CHÍNH

Nhóm công ty đang thuê xe cần trục bánh xích với thời gian sử dụng ước tính 10 năm theo hợp đồng thuê tài chính với thời hạn 5 năm. Các khoản nợ thuê tài chính tối thiểu phải trả trong tương lai đã được trình bày ở Mục 4.21.

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

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên cho thuê

Nhóm công ty cho thuê văn phòng và mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn từ 02 năm đến 06 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	25.200.240.510	22.719.671.273
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	24.970.382.191	25.775.810.778
Trên 1 năm đến 5 năm	16.515.542.044	35.728.920.410
Trên 5 năm	-	107.800.000
Cộng	41.485.924.235	61.612.531.188

Nhóm công ty là bên đi thuê

Nhóm công ty thuê đất và thuê xe theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn từ 03 năm đến 50 năm, với tiền thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	705.318.470	584.207.360
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:		
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	694.207.360	584.207.360
Trên 1 năm đến 5 năm	2.336.829.440	2.336.829.440
Trên 5 năm	15.481.495.040	16.065.702.400
Cộng	18.512.531.840	18.986.739.200

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

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	575.312.115.263	574.739.703.863
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.640.376.514)	(83.372.798.093)
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	150.258.644.209	152.078.294.209
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	(101.717.296.223)	(103.536.946.223)
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định vô hình	(1.720.866.953)	-
Nguyên giá bất động sản đầu tư	66.824.372.217	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(25.793.702.069)	(23.974.052.069)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	585.661	115.067.941
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	171.231.828.949	266.080.615.728
Chi phí phải trả ngắn hạn	57.042.567.682	85.102.441.043
Người mua trả tiền trước dài hạn	94.848.786.779	-
Chi phí phải trả dài hạn	30.000.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18.964.712.968	19.696.911.687
Quỹ đầu tư phát triển	6.013.464.990	6.159.467.223
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	46.026.972.378	38.895.562.180
LNST chưa phân phối kỳ này	4.538.994.708	4.649.927.063
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	30.523.276.922	32.136.196.706

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Năm 2022 VND	Năm 2022 VND
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	47.113.751.711	45.392.884.758
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.685.415.413)	(1.341.242.022)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	4.538.994.708	4.649.927.063
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(49.383.989)	1.216.377.218
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	166	211
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	166	211

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

	Năm 2022 VND	Năm 2022 VND
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	5.460.442.883	7.181.309.836
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	11.332.189.794	9.611.322.841

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Nhóm công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố các sai sót kế toán phát hiện trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 nhằm đảm bảo tính phù hợp của số liệu với bản chất nghiệp vụ kinh tế phát sinh và phù hợp với các quy định hiện hành. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty tin rằng việc điều chỉnh lại các số liệu này sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

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

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Nhóm công ty trong những năm tài chính sắp tới.

13. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, Nhóm 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, Nhóm công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được xác nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, Nhóm công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dừa 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 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, tòa tuyên án Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Nhóm 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 họp ngày 06 tháng 03 năm 2024, Nhóm công ty thống nhất cho Công ty Cổ phần Dừa Chế biến Hậu Giang tự thỏa thuận bán tài sản để thi hành án đến ngày 01 tháng 07 năm 2024, trường hợp đến ngày 01 tháng 07 năm 2024, Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang không bán được tài sản để trả nợ hoặc không trả nợ thì yêu cầu Chi cục thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục theo dõi tình hình bán tài sản của Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang và đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ này là cao.



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL
ngày 06 tháng 12 năm 2023)



Võ Văn Giáp
Kế toán trưởng



Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



RSM Vietnam

Ho Chi Minh City Head Office
3A Floor, L'Mak The Signature Building
147-147Bis Hai Ba Trung Street
Vo Thi Sau Ward, District 3
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Ha Noi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building
No. 302 Cau Giay Street
Dich Vong Ward, Cau Giay District
Ha Noi, Vietnam

T +8424 3795 5353
contact_hn@rsm.com.vn

RSM Vietnam is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.