CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303146167
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-03-25 09:01:13
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 54

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 tổng hợp đính kèm đã được kiểm toán của 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:

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2023)
Ông Hồ Đình Thuần	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:

Tên	Chức vụ
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:

Tên	Chức vụ
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 trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
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 tổng hợp kèm theo của 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 Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tổng hợp được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của 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.

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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,

M.S.D.N: 0303146167 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

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 21 tháng 03 năm 2024

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

www.rsm.global/vietnam

Số: 221/2024/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 tổng hợp

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của 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 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 tổng hợp của 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp.

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

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 which practices in its own right.
The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Chương Dương cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần với đoạn nhấn mạnh về thông tin việc khởi kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng của Công ty Cổ phần Chương Dương đối với báo cáo tài chính tổng hợp này tại ngày 07 tháng 04 năm 2023.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Lý Trung Thành
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 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
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 5547-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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**		**1.268.626.338.784**	**1.080.512.469.165**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**37.305.095.489**	**14.226.656.602**
1. Tiền	111		32.805.095.489	9.726.656.602
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.500.000.000	4.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4.2	**336.355.193.685**	**350.743.583.325**
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		335.631.544.960	350.025.760.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**600.643.130.825**	**531.517.394.322**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	371.591.370.309	334.886.440.662
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	78.398.412.594	184.235.719.817
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	116.895.517.742	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	63.000.080.929	36.950.869.881
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(29.242.250.749)	(29.555.636.038)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**292.138.973.521**	**170.116.058.652**
1. Hàng tồn kho	141	4.8	292.138.973.521	170.116.058.652
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.183.945.264**	**13.908.776.264**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		390.849.024	42.366.113
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.699.031.541	12.122.929.809
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	94.064.699	1.743.480.342
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**169.165.934.852**	**184.411.591.398**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**52.658.000**	**52.658.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216		52.658.000	52.658.000
II. Tài sản cố định	**220**		**7.215.926.362**	**8.566.998.201**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	7.215.926.362	8.566.998.201
Nguyên giá	222		20.096.530.563	19.966.530.563
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.880.604.201)	(11.399.532.362)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.11	**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	**92.706.099.671**	**104.841.516.470**
1. Đầu tư vào công ty con	251		109.779.835.248	115.779.835.248
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.300.000.000	1.300.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(18.373.735.577)	(12.238.318.778)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.178.708.324**	**1.092.611.267**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.178.708.324	1.092.611.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.437.792.273.636**	**1.264.924.060.563**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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**		**1.125.526.949.335**	**986.078.177.842**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**907.565.911.978**	**703.431.326.925**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	164.685.367.810	189.609.418.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	56.748.858.287	58.880.486.407
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	5.807.464.704	4.222.648.698
4. Phải trả người lao động	314		3.410.349.643	4.249.353.359
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	34.505.572.324	36.157.626.610
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	13.653.556.069	13.827.244.448
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	614.056.788.782	370.725.654.310
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.18	11.242.300.506	21.720.241.138
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.455.653.853	4.038.653.853
II. Nợ dài hạn	**330**		**217.961.037.357**	**282.646.850.917**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	60.765.851.584	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	86.807.972.654	94.848.786.779
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	6.418.344.478	6.649.272.824
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	33.069.475.599	150.108.398.272
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.18	899.393.042	1.040.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**312.265.324.301**	**278.845.882.721**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.19	**312.265.324.301**	**278.845.882.721**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.887.160.000	219.887.160.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		219.887.160.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.926.734.244	5.633.734.244
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		72.132.520.457	39.006.078.877
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		38.537.078.877	29.863.291.290
LNST chưa phân phối năm nay	421b		33.595.441.580	9.142.787.587
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.437.792.273.636**	**1.264.924.060.563**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Văn Minh Hoàng	**Võ Văn Giáp**	**Cao Thị Thanh Hiếu**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL ngày 06 tháng 12 năm 2023)		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
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	5.1	769.875.385.018	655.678.525.032
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		769.875.385.018	655.678.525.032
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	712.108.528.967	629.412.589.114
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		57.766.856.051	26.265.935.918
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	45.034.991.753	23.042.940.200
6. Chi phí tài chính	22	5.4	49.473.406.244	34.516.071.889
Trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*41.879.904.323*	*30.263.368.424*
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	14.766.648.955	16.516.992.365
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.561.792.605	(1.724.188.136)
9. Thu nhập khác	31		1.076.288.662	13.430.724.007
10. Chi phí khác	32		88.115.886	1.175.717.975
11. Lợi nhuận khác	40		988.172.776	12.255.006.032
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39.549.965.381	10.530.817.896
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	5.954.523.801	1.388.030.309
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		33.595.441.580	9.142.787.587

M.S.D.N: 0303146167 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG - QUẬN 1 TP HỒ CHÍ MINH

Văn Minh Hoàng	**Võ Văn Giáp**	**Cao Thị Thanh Hiếu**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL ngày 06 tháng 12 năm 2023)		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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**		**39.549.965.381**	**10.530.817.896**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	3.289.408.419	3.139.293.679
Các khoản dự phòng	03		5.816.206.110	(283.596.649)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(77.189.193)	(423.863.939)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(44.768.215.545)	(14.356.712.725)
Chi phí lãi vay	06	5.4	41.879.904.323	30.263.368.424
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**45.690.079.495**	**28.869.306.686**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		89.632.274.766	(301.509.448.250)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(122.800.278.475)	2.833.663.939
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.990.229.929	128.522.393.169
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(311.249.768)	235.526.771
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	357.150
Tiền lãi vay đã trả	14		(41.060.515.820)	(29.704.290.783)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(2.410.186.650)	(5.128.808.790)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(759.000.000)	(1.681.676.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(21.028.646.523)**	**(177.562.976.108)**
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		(130.000.000)	(1.404.669.182)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(134.357.784.960)	(30.005.760.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		34.060.000.000	60.000.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.999.999.998	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.088.903.478	13.847.080.551
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(81.338.881.484)**	**42.436.651.369**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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	6.2	605.886.110.197	641.971.085.650
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(480.440.143.303)	(502.774.850.846)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**125.445.966.894**	**139.196.234.804**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**23.078.438.887**	**4.069.910.065**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		14.226.656.602	10.156.746.537
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 =50+60+61)	**70**	4.1	**37.305.095.489**	**14.226.656.602**

Văn Minh Hoàng	**Võ Văn Giáp**	**Cao Thị Thanh Hiếu**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL ngày 06 tháng 12 năm 2023)		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 73 (31/12/2022: 90).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của 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 Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:					
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%
Công ty Cổ phần 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%
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Dịch vụ quản lý tòa nhà	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
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%
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%
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%
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%
Công ty TNHH Chương Dương E&C (**)	Thi công xây dựng	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	0%	0%
Công ty liên doanh, liên kết:					
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 tổng hợp 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 tổng hợp này, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (*)	Thi công xây dựng	Ấp Chiêu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương - Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (*)	Sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn	Đường 1A, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm ngưng hoạt động.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của 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.

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 giao dịch thực tế 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 trong kỳ. 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 giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. 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 trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp, 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 và 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 "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

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 con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, 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.

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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 khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp, 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.

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 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	25 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Thuê tài sản

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.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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.

3.10. 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, 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/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 trong kỳ.

3.11. 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 (TIẾP THEO)

3.12. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.13. 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.

3.14. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, 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 phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả 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.

3.15. 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 Công ty từ đủ 12 tháng trở lên ("người lao động thỏa điều kiện") khi chấm dứt hợp đồng lao động theo đúng quy định của Bộ luật Lao động thì người sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho người lao động đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương bình quân của người lao động đó được tính theo quy định.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho những người lao động thỏa điều kiện cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán được lập dựa trên số năm làm việc của người lao động là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong sáu tháng liền kề tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối 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 Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, 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 về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán 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 Mục 3.18 dưới đây.

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.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. 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 thưởng 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.

3.19. 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.

3.20. 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.

3.21. 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 tiền khác.

3.22. 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%.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Bán và 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, 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 hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.23. 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của 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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	148.914.061	626.936.767
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.656.181.428	9.099.719.835
Các khoản tương đương tiền (*)	4.500.000.000	4.500.000.000
Cộng	**37.305.095.489**	**14.226.656.602**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất 2,7%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	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 VND	Năm 2022 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)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư nắm giữ đến ngày 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
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	335.631.544.960	335.631.544.960	350.025.760.000	350.025.760.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày 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 335.000.000.000 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty và bên liên quan - Xem thêm Mục 4.17 và Mục 7.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (**)	71.000.000.000	[*]	-	71.000.000.000	[*]	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (*)	14.000.000.000	[*]	(11.142.765.823)	20.000.000.000	[*]	(5.218.744.453)
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	13.218.000.000	[*]	(4.369.134.506)	13.218.000.000	[*]	(4.879.775.838)
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	10.000.000.000	[*]	-	10.000.000.000	[*]	-
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	1.300.000.000	[*]	(1.300.000.000)	1.300.000.000	[*]	(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	132.926.281	[*]	(132.926.281)	132.926.281	[*]	(132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	128.908.967	[*]	(128.908.967)	128.908.967	[*]	(128.908.967)
Cộng	**109.779.835.248**		**(17.073.735.577)**	**115.779.835.248**		**(11.660.355.539)**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.300.000.000	[*]	(1.300.000.000)	1.300.000.000	[*]	(577.963.239)

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương cho ông Đào Văn Sơn và bà Trần Thị Oanh theo các hợp đồng chuyển nhượng với tổng giá trị chuyển nhượng là 13.000.000.000 VND - Xem thêm Mục 5.3.

(**) Công ty thế chấp 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu - Xem thêm Mục 4.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, 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 Công ty đang nắm giữ.

[*] Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 VND	Năm 2022 VND
Số đầu năm	(12.238.318.778)	(9.292.321.796)
Trích lập trong năm	(6.646.058.131)	(2.945.996.982)
Hoàn nhập trong năm	510.641.332	-
Số cuối năm	**(18.373.735.577)**	**(12.238.318.778)**

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 7	2.207.299.480	6.909.343.567
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 (*)	201.057.929.386	212.171.353.116
Cộng	**371.591.370.309**	**334.886.440.662**

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 7	33.809.649.530	32.950.479.481
Trả trước cho người bán:		
Các cá nhân chuyển nhượng đất tại dự án Bà Điểm	12.615.500.000	134.590.210.000
Các nhà cung cấp khác (*)	31.973.263.064	16.695.030.336
Cộng	**78.398.412.594**	**184.235.719.817**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn 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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu về cho vay bên liên quan - Xem thêm Mục 7	38.543.517.742	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải	78.352.000.000	5.000.000.000
Cộng	**116.895.517.742**	**5.000.000.000**

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay như sau:

- Bên liên quan - Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương:

  Thời hạn cho vay: 12 tháng từ ngày 19/07/2023 đến 19/07/2024.
  Lãi suất: 8,5%/năm.
  Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải:

  Thời hạn cho vay: 12 tháng, tối đa đến ngày 26/04/2024.
  Lãi suất: 11%/năm – 12%/năm.
  Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	12.946.883.902	(252.002.319)	7.082.149.502	-
Tạm ứng	27.729.311.896	(2.522.778.515)	12.460.587.461	(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	6.308.408.438	-	-	-
Lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn	2.705.224.000	-	3.417.364.612	-
Ký quỹ, ký cược	208.272.000	-	208.272.000	-
Phải thu khác	2.101.980.691	(1.900.811.989)	13.782.496.306	(1.900.811.989)
Cộng	**63.000.080.929**	**(4.675.592.823)**	**36.950.869.881**	**(4.584.890.132)**

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 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	21.803.844.305	-	22.670.775.353	-
Trả trước cho người bán	2.762.813.621	-	2.742.536.774	442.566.221
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.684.078.143	-
Phải thu khác	2.244.061.989	91.247.681	1.900.811.989	-
Cộng	**29.333.498.430**	**91.247.681**	**29.998.202.259**	**442.566.221**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số đầu năm	(29.555.636.038)	(29.662.411.701)
Trích lập trong năm	(714.845.387)	-
Hoàn nhập trong năm	1.028.230.676	106.775.663
Số cuối năm	**(29.242.250.749)**	**(29.555.636.038)**

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Bên liên quan	1.300.181.122	91.247.681	Trên 03 năm	956.931.122	-	Trên 03 năm
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	-	Trên 03 năm	3.845.755.611	-	Trên 03 năm
Các khách hàng khác	24.187.561.697	-	Trên 03 năm	25.195.515.526	442.566.221	Trên 03 năm
Cộng	**29.333.498.430**	**91.247.681**		**29.998.202.259**	**442.566.221**	

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	292.138.973.521	-	164.584.946.002	-
Hàng hóa	-	-	5.531.112.650	-
Cộng	**292.138.973.521**	**-**	**170.116.058.652**	**-**

(*) 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 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Bà Điểm (**)	177.430.066.210	13.970.175.309
Dự án Chương Dương Home (***)	53.219.971.723	56.550.901.186
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	8.343.877.321	40.342.705.812
Các công trình khác	53.145.058.267	53.721.163.695
Cộng	**292.138.973.521**	**164.584.946.002**

(**) 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 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 4.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, 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 4.17.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	102.505.537	6.255.937.344	12.916.555.580	691.532.102	19.966.530.563
Mua trong năm	-	-	-	130.000.000	130.000.000
Tại ngày 31/12/2023	**102.505.537**	**6.255.937.344**	**12.916.555.580**	**821.532.102**	**20.096.530.563**
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	102.505.537	6.212.314.026	4.549.691.292	535.021.507	11.399.532.362
Khấu hao trong năm	-	28.623.291	1.340.369.760	112.078.788	1.481.071.839
Tại ngày 31/12/2023	**102.505.537**	**6.240.937.317**	**5.890.061.052**	**647.100.295**	**12.880.604.201**
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	-	43.623.318	8.366.864.288	156.510.595	8.566.998.201
Tại ngày 31/12/2023	**-**	**15.000.027**	**7.026.494.528**	**174.431.807**	**7.215.926.362**

Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của TSCĐ hữu hình với số tiền 669.801.764 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.523.220.739 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. 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 4.17.

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 4.17.

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 4.17.

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 tổng hợp này, 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 tổng hợp 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 (TIẾP THEO)

4.12. 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 7	59.921.653.108	59.921.653.108	32.696.820.390	32.696.820.390
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	104.763.714.702	104.763.714.702	156.912.597.712	156.912.597.712
Cộng	**164.685.367.810**	**164.685.367.810**	**189.609.418.102**	**189.609.418.102**
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	12.690.753.083	12.690.753.083	-	-
Phải trả cho người bán:				
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 Đỉnh 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	**60.765.851.584**	**60.765.851.584**	**-**	**-**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Người mua trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	225.000.000
Người mua trả tiền trước:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	29.121.398.657	45.273.713.096
Công ty TNHH HRS Đỗ Trần	15.402.147.713	-
Các khách hàng khác	12.225.311.917	13.381.773.311
Cộng	**56.748.858.287**	**58.880.486.407**
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	86.807.972.654	94.848.786.779

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.985.774.726	7.146.259.230	7.146.259.230	-	3.985.774.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.800.856.809	5.954.523.801	2.410.186.650	1.743.480.342	-
Thuế thu nhập cá nhân	94.064.699	-	1.043.522.596	1.353.628.098	-	216.040.803
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	609.400.524	609.400.524	-	-
Các loại thuế khác	-	20.833.169	8.085.652	8.085.652	-	20.833.169
Cộng	**94.064.699**	**5.807.464.704**	**14.761.791.803**	**11.527.560.154**	**1.743.480.342**	**4.222.648.698**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. 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	33.595.445.780
Công trình Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên	*7.127.854.137*	-
Công trình đài cọc và khán đài sân bóng đá trường Đại học Tôn Đức Thắng	*6.745.681.635*	*7.012.097.386*
Công trình Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên	*6.477.353.044*	*6.828.611.388*
Các công trình khác	*12.444.925.872*	*19.754.737.006*
Chi phí lãi trái phiếu	1.113.365.170	1.180.842.466
Chi phí lãi vay	441.392.466	990.331.446
Các khoản trích trước khác	155.000.000	391.006.918
Cộng	**34.505.572.324**	**36.157.626.610**
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, Công ty chưa được phê duyệt giá trị quyền sử đất của dự án này và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục 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.

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	7.477.404.824	7.477.404.824
Kinh phí công đoàn	401.475.105	252.908.245
Bảo hiểm xã hội	1.726.539.119	1.746.644.357
Bảo hiểm y tế	24.600.372	43.164.731
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	47.106.534
Phí bảo trì chung cư	2.805.209.692	3.058.201.931
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.206.161.686	1.201.813.826
Cộng	**13.653.556.069**	**13.827.244.448**
Dài hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.418.344.478	6.249.272.824
Cộng	**6.418.344.478**	**6.649.272.824**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vay

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	502.861.350.737	502.861.350.737	612.601.569.649	480.465.873.222	370.725.654.310	370.725.654.310
Trái phiếu thường	111.195.438.045	111.195.438.045	111.195.438.045	-	-	-
Cộng	614.056.788.782	614.056.788.782	723.797.007.694	480.465.873.222	370.725.654.310	370.725.654.310
Dài hạn:						
Vay	33.069.475.599	33.069.475.599	1.057.627.368	6.550.246.841	38.562.095.072	38.562.095.072
Trái phiếu thường	-	-	12.771.209	111.559.074.409	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	33.069.475.599	33.069.475.599	1.070.398.577	118.109.321.250	150.108.398.272	150.108.398.272
Tổng cộng	**647.126.264.381**	**647.126.264.381**	**613.671.968.226**	**487.379.756.427**	**520.834.052.582**	**520.834.052.582**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 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 - Chi nhánh thành phố 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 - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh	29.187.577.213	29.187.577.213	76.142.363.360	91.123.384.253	44.168.598.106	44.168.598.106
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	9.367.589.109	9.367.589.109	15.724.676.185	6.357.087.076	-	-
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả - Xem thêm Mục 7	6.613.894.730	6.613.894.730	6.715.459.452	6.528.580.552	6.427.015.830	6.427.015.830
Trái phiếu phát hành	111.195.438.045	111.195.438.045	111.195.438.045	-	-	-
Cộng	**614.056.788.782**	**614.056.788.782**	**723.797.007.694**	**480.465.873.222**	**370.725.654.310**	**370.725.654.310**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Vay bên liên quan - Xem thêm Mục 7	33.069.475.599	33.069.475.599	1.057.627.368	6.550.246.841	38.562.095.072	38.562.095.072
Trái phiếu phát hành	-	-	12.771.209	111.559.074.409	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	**33.069.475.599**	**33.069.475.599**	**1.070.398.577**	**118.109.321.250**	**150.108.398.272**	**150.108.398.272**

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 vay:	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.
Thời hạn vay:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 22 tháng 11 năm 2024.
Lãi suất:	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 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Hạn mức vay:	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.
Thời hạn vay:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 29 tháng 12 năm 2024.
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2023 - 2024.
Tài sản đảm bảo:	Các hợp đồng tiền gửi của 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 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 - Xem thêm Mục 4.11; Quyền sử đất 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 - 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 vay:	Hạn mức tối đa là 100.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 30 tháng 06 năm 2024.
Lãi suất:	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.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng 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 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 Đông Đồng 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 Bồn chứa 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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 bao 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 4.11.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trái phiếu thường được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
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 thu được từ việc phát hành trái phiếu:	111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu.
Kỳ tính lãi:	6 tháng/lần.
Ngày thanh toán lãi:	6 tháng/lần.
Mục đích sử dụng:	Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và dự án Bà Điểm.
Điều khoản mua lại:	Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, 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 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.
Bảo đảm cho trái phiếu:	+ 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 4.11. + 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 - Công ty con của Công ty - Xem thêm Mục 4.2.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. 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	21.270.241.138
Dài hạn:		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	4.101.100.649	32.315.505.042	270.622.675.291
Lãi trong năm trước	-	-	-	9.142.787.587	9.142.787.587
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.532.633.595	(1.532.633.595)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(919.580.157)	(919.580.157)
Tại ngày 01/01/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	5.633.734.244	39.006.078.877	278.845.882.721
Lãi trong năm nay	-	-	-	33.595.441.580	33.595.441.580
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	293.000.000	(293.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(176.000.000)	(176.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**5.926.734.244**	**72.132.520.457**	**312.265.324.301**

(*) Công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2023 số 40/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 26 tháng 04 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19.2. 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**

4.19.3. 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.

4.19.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2023	5.633.734.244
Trích trong năm	293.000.000
Tại ngày 31/12/2023	**5.926.734.244**

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa	301.659.055.565	168.568.917.223
Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.404.737.746	24.760.079.469
Doanh thu hợp đồng xây dựng	400.218.808.074	438.239.593.804
Doanh thu cho thuê bất động sản	15.592.783.633	24.109.934.536
Cộng	**769.875.385.018**	**655.678.525.032**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	30.492.777.007	29.245.897.616

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	301.536.565.250	167.996.452.304
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	30.342.765.141	7.762.377.397
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	366.600.930.649	436.193.892.718
Giá vốn cho thuê bất động sản	13.628.267.927	17.459.866.695
Cộng	**712.108.528.967**	**629.412.589.114**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.308.151.345	14.356.712.725
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 7	13.460.064.200	4.449.608.000
Lãi từ chuyển nhượng 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương - Xem thêm Mục 4.2	7.000.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	266.776.208	423.863.939
Lãi hợp tác đầu tư	-	3.740.426.769
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	72.328.767
Cộng	**45.034.991.753**	**23.042.940.200**
Trong đó, lãi cho bên liên quan vay - Xem thêm Mục 7	1.622.980.041	-

Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng hơn 95% so với năm trước là do tăng cổ tức nhận được từ bên liên quan và phát sinh lãi bán khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương.

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	41.879.904.323	30.263.368.424
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.129.591.399	2.999.828.782
Chi phí tài chính khác	1.463.910.522	1.252.874.683
Cộng	**49.473.406.244**	**34.516.071.889**
Trong đó, chi phí lãi vay từ bên liên quan - Xem thêm Mục 7	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 hơn 43% so với năm trước chủ yếu là thời hạn các khoản vay để hỗ trợ vốn lưu động trong năm tăng làm chi phí lãi vay tăng. Ngoài ra, khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư cũng tăng chủ yếu là do công ty con hoạt động không hiệu quả và công ty liên kết đã tạm ngưng hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.802.094.121	8.774.998.830
Chi phí đồ dùng văn phòng	780.041.920	516.581.138
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.158.875.664	1.072.003.903
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(313.385.289)	(106.775.663)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.495.351.057	1.482.641.588
Chi phí bằng tiền khác	2.843.671.482	4.777.542.569
Cộng	**14.766.648.955**	**16.516.992.365**

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	102.546.748.736	168.583.466.728
Chi phí nhân công	22.329.670.407	24.140.448.373
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.289.408.419	3.139.293.679
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(313.385.289)	(106.775.663)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	479.446.041.894	413.800.972.410
Chi phí khác bằng tiền	10.173.063.579	20.312.937.653
Cộng	**617.471.547.746**	**629.870.343.180**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	39.549.965.381	10.530.817.896
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	*37.884.528.320*	*9.094.317.366*
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động bán nhà ở xã hội	*1.665.437.061*	*1.436.500.530*
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	579.026.066	841.256.662
Cộng: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.195.072.670)	-
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	(13.460.064.200)	(4.449.608.000)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	24.473.854.577	6.922.466.558
Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	*22.808.417.516*	*5.485.966.028*
Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	*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	4.728.227.209	1.240.843.259
Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	*4.561.683.503*	*1.097.193.206*
Thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	*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	1.226.296.592	147.187.050
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**5.954.523.801**	**1.388.030.309**

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.

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

6.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Nhận cổ tức thông qua cấn trừ công nợ	8.899.216.000	-

6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	605.886.110.197	641.971.085.650

6.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	480.440.143.303	502.774.850.846

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. 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 Cổ phần 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

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, 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:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.283.768.640	4.168.377.628
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	796.301.620	190.521.896
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	93.500.000	2.516.714.823
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**2.207.299.480**	**6.909.343.567**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	15.798.193.964	15.000.023.915
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	13.457.377.032	13.457.377.032
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	3.752.906.547	3.752.906.547
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	564.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	161.905.019
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	**33.809.649.530**	**32.950.479.481**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu về cho vay - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	38.543.517.742	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu các khoản liên quan đến thu chi hộ:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.948.591.226	1.685.291.502
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	-	155.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	21.606.435	55.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	343.250.000	343.250.000
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	-	394.000.000
Phải thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	9.010.456.200	4.449.608.000
Phải thu lãi cho vay:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.622.980.041	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.6	**12.946.883.902**	**7.082.149.502**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả thương mại ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	30.847.808.489	19.044.351.378
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	24.091.404.297	8.145.352.443
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	1.689.258.004	1.248.720.810
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	461.185.786
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	116.247.681	116.247.681
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	25.523.037	25.523.037
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	1.559.732.157	2.002.073.623
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 4.12	**59.921.653.108**	**32.696.820.390**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả thương mại dài hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	11.687.767.603	-
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	1.002.985.480	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	**12.690.753.083**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả các khoản liên quan đến thu chi hộ ngắn hạn:		
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	477.404.824	477.404.824
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	**7.477.404.824**	**7.477.404.824**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vay dài hạn đến hạn trả - Xem thêm Mục 4.17:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	6.613.894.730	6.427.015.830
Vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.17:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	33.069.475.599	38.562.095.072

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	23.712.551.708	-
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	4.491.524.572	174.545.456
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	1.119.858.890	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.167.062.400	21.838.171.115
Công ty TNHH Chương Dương E&C	1.779.437	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	-	23.037.320
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	-	7.210.143.725
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**30.492.777.007**	**29.245.897.616**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Mua hàng hoá và mua dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	76.541.492.937	7.541.993.003
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	30.308.386.271	21.669.541.896
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	10.450.373.308	718.565.659
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	2.112.989.005	2.173.645.468
Công ty TNHH Chương Dương E&C	291.060.000	-
Cộng	**119.704.301.521**	**32.103.746.026**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cho vay:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	54.703.517.742	-

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Nhận thanh toán tiền cho vay:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	16.160.000.000	-

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi cho vay - Xem thêm Mục 5.3:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.622.980.041	-

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 5.3:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	13.460.064.200	4.449.608.000

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Nhận cổ tức thông qua cấn trừ công nợ - Xem thêm Mục 6.1:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	8.899.216.000	-

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi hộ:		
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	240.000.000	300.000.000
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	110.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	240.000.000	135.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	110.000.000	-
Cộng	**700.000.000**	**675.000.000**

	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	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

Thế chấp tài sản cho các khoản vay của bên liên quan

Công ty đã dùng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền là 129.000.000.000 VND để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Thương Mại Chương Dương - Xem thêm Mục 4.2.

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 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**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

Công ty cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình 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	24.568.240.510	22.640.471.273

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	24.226.382.191	25.689.410.778
Trên 1 năm đến 5 năm	15.388.142.044	35.624.868.797
Trên 5 năm	-	107.800.000
Cộng	**39.614.524.235**	**61.422.079.575**

Công ty bên đi thuê

Công ty thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	584.207.360	584.207.360

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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	584.207.360	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	**18.402.531.840**	**18.986.739.200**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (Trích):

	Tại ngày 01/01/2023 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2023 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	184.235.719.817	188.937.971.987
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	19.966.530.563	21.786.180.563
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	(11.399.532.362)	(13.219.182.362)
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)
Phải trả người bán ngắn hạn	189.609.418.102	192.444.608.842
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	58.880.486.407	153.729.273.186
Chi phí phải trả ngắn hạn	36.157.626.610	66.157.626.610
Phải trả ngắn hạn khác	13.827.244.448	15.694.305.878
Người mua trả tiền trước dài hạn	94.848.786.779	-
Chi phí phải trả dài hạn	30.000.000.000	-

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là để phân loại số liệu nhằm đảm bảo tính phù hợp với số liệu và bản chất nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc báo cáo lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

10. 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 Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

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

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang tại Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng. Theo Quyết định số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 08 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 Dứa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo biên bản họp ngày 06 tháng 03 năm 2024, Công ty thống nhất cho Công ty Cổ phần Dứa 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 Dứa 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 tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục theo dõi tình hình bán tài sản của Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang và đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ này là cao.

Văn Minh Hoàng	**Võ Văn Giáp**	**Cao Thị Thanh Hiếu**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
(Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-ĐDPL ngày 06 tháng 12 năm 2023)		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024