

Số: 65/CBTT-CDC  
No.: 65/CBTT-CDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024

Ho Chi Minh City, April 12, 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM  
To: Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Chương Dương/ Chuong Duong Corporation

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code: CDC/ CDC

- Địa chỉ/Address: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam/ 328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, HCM City, Vietnam

- Điện thoại liên hệ/Tel.: (84.28) 3836 7734 - Fax: (84.28) 3836 0582

- E-mail: info@cdcorp.vn - Website: https://chuongduongcorp.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

**Báo cáo Thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Chương Dương.**

**Annual Report 2023 of Chuong Duong Corporation.**

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/04/2024 tại đường dẫn <https://chuongduongcorp.vn> /This information was published on the company's website on April 12th, 2024, as in the link <https://chuongduongcorp.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

Báo cáo Thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Chương Dương.  
Annual Report 2023 of Chuong Duong Corporation.

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Văn Minh Hoàng



CÔNG TY CỔ PHẦN CHUONG DUONG  
CHUONG DUONG CORPORATION

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



(84.28) 3836 7734



[www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)



328 Võ Văn Kiệt, P. Cô Giang,  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

# 03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

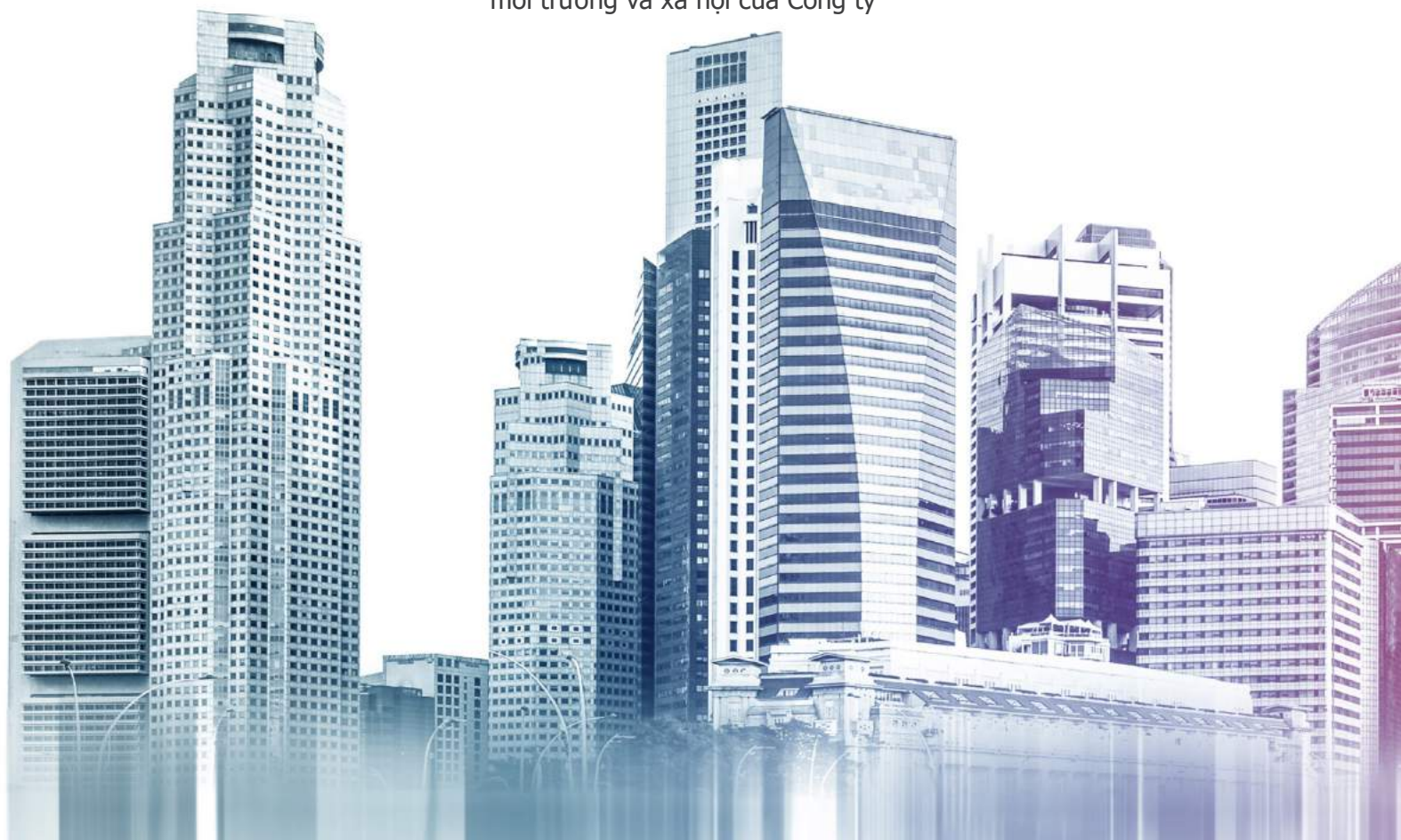
Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán



# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2023

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán

# MỤC LỤC





**ĐIỂM NHẤN  
NĂM 2023**



**1.304**

Tỷ đồng

**DOANH THU THUẦN**

**20,86**

Tỷ đồng

**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ**

**10,66**

Triệu đồng

**LỢI NHUẬN SAU THUẾ**

**300** Nhân sự

**SỐ LƯỢNG NGƯỜI LAO ĐỘNG**

(tính đến 31/12/2023)

**219.887,16**

triệu đồng

**VỐN ĐIỀU LỆ**





## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh  
và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro





## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên Công ty** CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
- **Tên Tiếng Anh** CHUONG DUONG CORPORATION
- **Mã cổ phiếu** CDC
- **Vốn điều lệ** 219.887.160.000 đồng
- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** 234.206.069.600 đồng
- **Địa chỉ** 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- **Điện thoại** (028) 3836 7734
- **Fax** (028) 3836 0582
- **Email** info@cdcorp.vn
- **Website** www.chuongduongcorp.vn
- **Giấy chứng nhận ĐKDN** Số 0303146167 (Số cũ: 4103002011) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023.
- **Logo**









# "48 năm vững bước phát triển"



**1975**

Hãng Eiffel Asia – một chi nhánh của hãng Eiffel (Cộng hòa Pháp) tại Đông Dương được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam để trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu khu vực phía Nam



**2003**

Ngày 20/11/2003, Công ty cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương ACIC được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp (theo quyết định số 1589/QĐ – BXD).



**1998**

Ngày 04/12/1998, Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ra quyết định đổi thành Công ty Xây lắp.



Tháng 12/2007, Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CDC.

**2007**





## 2015 - 2020

Với gần 400 CBCNV Công ty tham gia thi công các dự án: Tòa nhà E-Building Trường CĐ LILAMA, trụ sở văn phòng Dofico, trụ sở công an Bạc Liêu, khu vận hành nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2, xử lý nước thải Vĩnh Tân 4, giảng đường B trường đại học ngân hàng, trụ sở HĐND Bạc Liêu, khu nhà ở thấp tầng Ba Son, khu nhà ở liền kề và VP Becamex Bình Phước,...



## 2010

Tháng 9/2010, hơn 12.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, tháng 4/2009, Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty Cổ phần Chương Dương (CDC).

## 2009



Hơn 600 CBVNV Công ty tham gia thi công các dự án: Bệnh viện Đa khoa vùng Tây Nguyên, khách sạn 202 BCD, Gia công KCT dây chuyền xi măng Hà Tiên 2.2, Nhận thi đấu ĐH Tôn Đức Thắng, Nhà máy Sản xuất thuốc thú y thủy sản, gia công kết cấu thép cầu vượt ngã 3 Vũng Tàu.

## 2010-2015



Trong giai đoạn phát triển mới với đội ngũ Lãnh đạo CBCNV nhiệt huyết năng động nhạy bén, Chương Dương Corp. đã và đang tham gia thi công nhiều công trình lớn như Khu đô thị AquaCity – Biên Hòa, KĐT Bà Xéo – Đồng Nai, đặc biệt là dự án Cảng Quốc tế Long Sơn – Bà Rịa Vũng Tàu...

## 2020 - Nay



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

# CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ THÀNH TỰU

Huân chương lao động hạng I



Huân chương lao động hạng II



Huân chương lao động hạng III





- » Cờ thi đua Bộ Xây dựng năm 2016;
- » Một cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh Hùng Lao Động, một cá nhân được trao tặng bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ;
- » Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Các huy chương vàng chất lượng cao và bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng, cụ thể:
  - Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam đã trao huy chương vàng chất lượng cao cho các công trình: dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Trường An, giàn giáo thép xây tô, vi kèo thép khẩu độ 40,8m , nhà máy thủy điện Thác Mơ, nhà máy thủy điện Trị An, nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố;
  - Mitsubishi Heavy Industry Ltd đánh giá nhà máy điện Phú Mỹ 1 đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao.



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### CENTRAL GARDEN COMPLEX



**Tên dự án** Khu Cao ốc phức hợp Central Garden

**Giá trị đầu tư** 400 tỷ đồng

**Vị trí** 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô**

Nhà văn phòng có tổng diện tích sàn 4.238m<sup>2</sup> với 10 tầng bao gồm 01 tầng trệt và 09 lầu với 01 tầng hầm rộng 1.000m<sup>2</sup>; Khu chung cư cao 22 tầng với 385 căn hộ cao cấp, 02 tầng làm trung tâm thương mại và 01 tầng hầm để xe rộng 4.200m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn 46.600m<sup>2</sup>.

# TÂN HƯƠNG TOWER



**Tên dự án** Cao ốc Căn hộ Tân Hương

**Giá trị đầu tư** 400 tỷ đồng

**Vị trí** 118 Tân Hương, Quận Tân Phú, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 02 Block gồm: 360 Căn hộ và TTTM Dịch vụ Nhà trẻ tại tầng 1,2



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

## CHƯƠNG DƯƠNG HOME



**Tên dự án** Dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home

**Giá trị đầu tư** 1.000 tỷ đồng

**Vị trí** Đường số 12, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 05 Block chung cư cao 12 tầng gồm 1.201 căn hộ,  
01 TTTM, 01 trường học và 01 công viên.

# ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN



**Tên dự án** Dự án Khu dân cư Đông Cầu Hương An

**Giá trị đầu tư** 650 tỷ đồng

**Vị trí** TT. Hương An, H. Quế Sơn, Quảng Nam

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 22,4 ha, mật độ xây dựng: 32%



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### CENTRAL GARDEN 2



**Tên dự án** Dự án khu đô thị Central Garden 2

**Giá trị đầu tư** 8.100 tỷ đồng

**Vị trí** Đường Phan Văn Hớn, H. Hóc Môn, TP. HCM

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** 13,5 ha, mật độ xây dựng: 40%, bao gồm chung cư cao 25 tầng, khu nhà trẻ 02 tầng với quy mô 500 trẻ



# CẢNG QUỐC TẾ LONG SƠN



**Tên dự án** Xây dựng Kho Cảng Quốc Tế Long Sơn

**Giá trị đầu tư** 700 tỷ đồng

**Vị trí** Long Sơn, Bà Rịa – Vũng Tàu

**Chủ đầu tư** CTCP Chương Dương

**Quy mô** Xử lý nền, xây dựng kho WH3, xây dựng cảng và hạ tầng toàn bộ dự án

## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI LONG BÌNH TÂN



**Tên dự án**

Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Giá trị đầu tư**

1.218.361.697.718 đồng (Chưa bao gồm VAT)

**Vị trí**

Tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 36, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Chủ đầu tư**

CTCP Chương Dương (Liên danh Chương Dương – Asia – Đỉnh Việt)

**Quy mô**

1,4 ha

# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	4933
2	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
3	Giáo dục tiểu học	8520
4	Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)	3700
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
6	Lắp đặt hệ thống điện	4321
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
9	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
10	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820
11	Xây dựng nhà để ở	4101
12	Xây dựng nhà không để ở	4102
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
14	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
15	Xây dựng công trình đường bộ	4212
16	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng	7730
17	Xây dựng công trình điện	4221
18	Xây dựng công trình đường sắt	4211
19	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
20	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
21	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.	4223



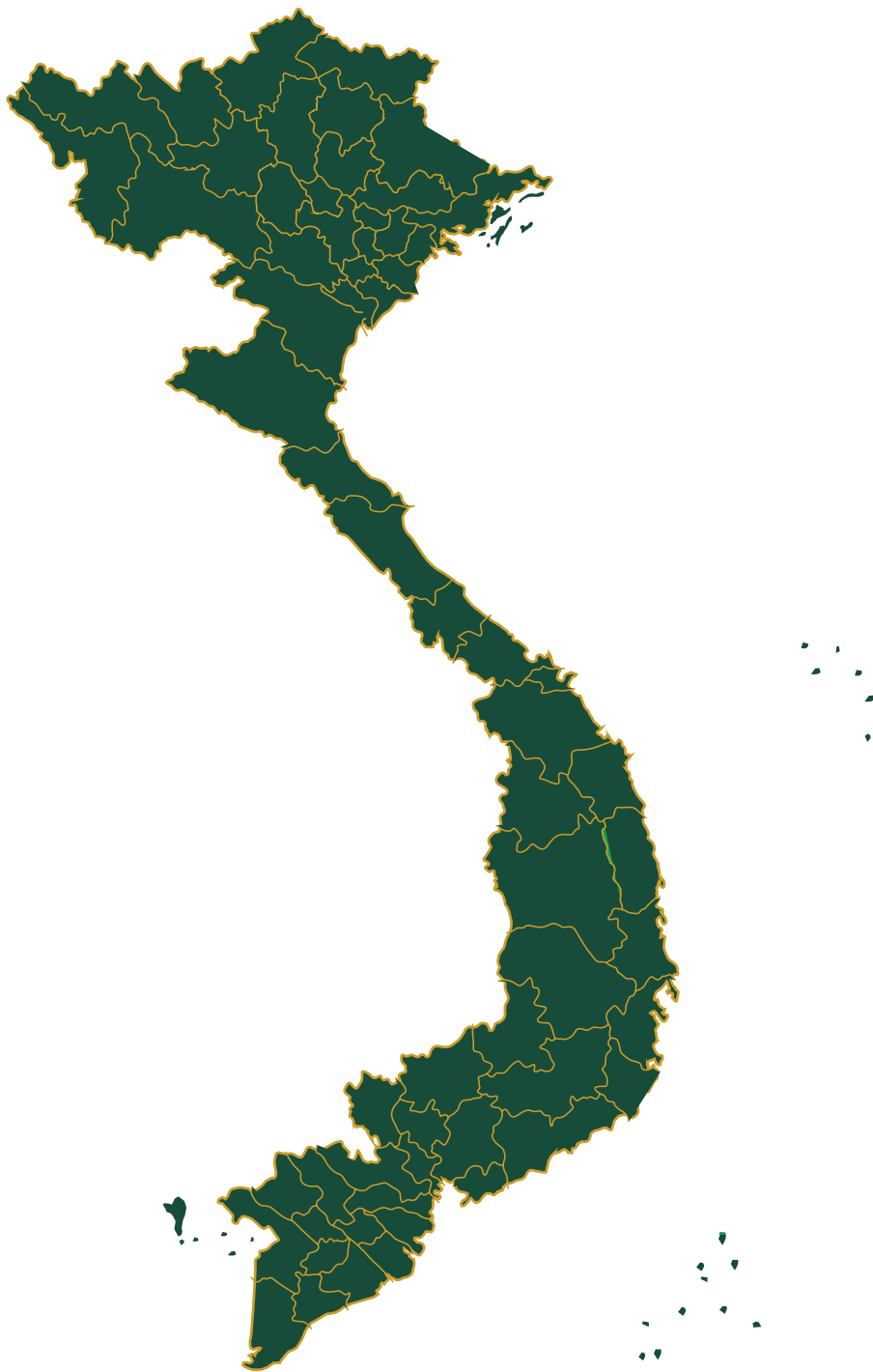
# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
22	Xây dựng công trình công ích khác.	4229
23	Xây dựng công trình thủy (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)	4291
24	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. (không hoạt động tại trụ sở).	0810
25	Phá dỡ (trừ phá dỡ tàu biển đã qua sử dụng)	4311
26	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ kinh doanh bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác) (không hoạt động tại trụ sở)	4662
27	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	7110
29	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
30	Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không).	5224
31	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
32	Giáo dục nhà trẻ	8511
33	Giáo dục mẫu giáo	8512
34	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở)	2396
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
36	Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở)	8521
38	Sản xuất điện (không hoạt động tại trụ sở)	3511
39	Giáo dục trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở)	8523
40	Truyền tải và phân phối điện	3512
41	Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện	

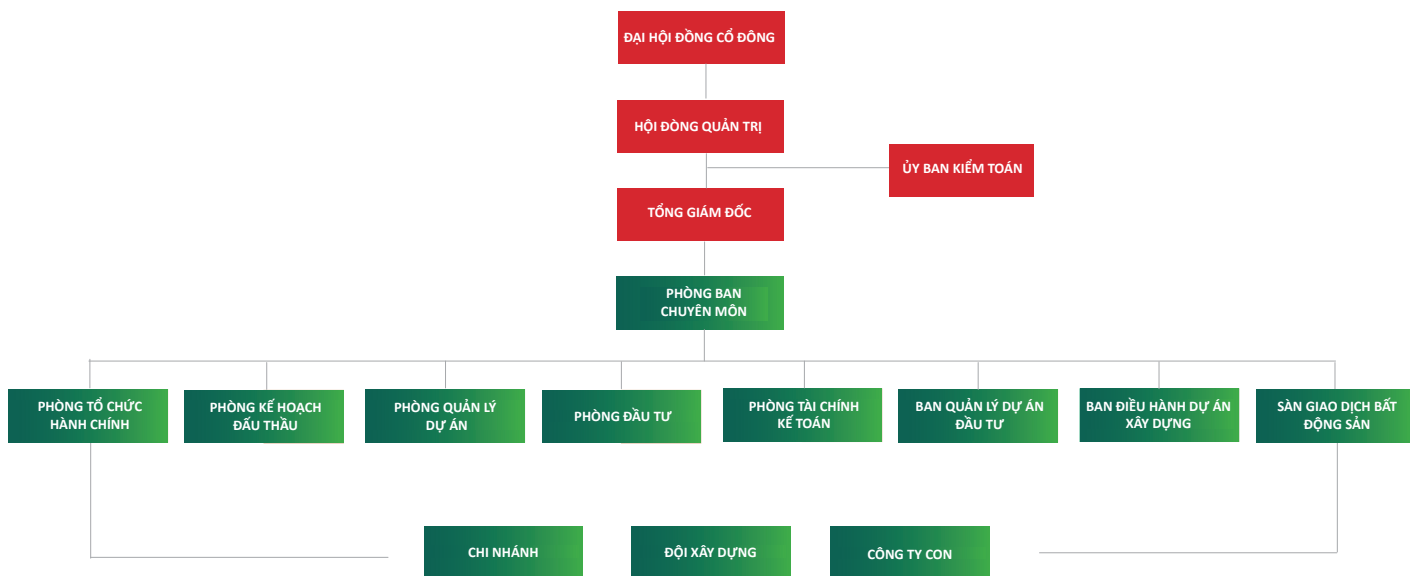
## Địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Chương Dương hoạt động kinh doanh ở các địa bàn khác nhau trên khắp cả nước.



# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty cổ phần Chương Dương hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng ban nghiệp vụ.

**Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành kinh doanh của Công ty.

**Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định; Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông tất cả những vấn đề quản lý công ty theo Điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

**Ủy ban kiểm toán:** Là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng Quản trị. Ủy ban Kiểm toán chịu trách nhiệm rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro, giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty và thực hiện các hoạt động giám sát khác nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.

**Ban Tổng Giám đốc:** Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm; là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về trách nhiệm điều hành Công ty.



## Các công ty con, công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số giấy ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>							
1	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	03/08/2016	313948258	Gia công chế tạo các sản phẩm kết cấu thép tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn	13.218	100%	100%
2	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	11/03/2010	304807042	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	20.000	70%	70%
3	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	23/03/2010	309869525	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	3.000	88,96%	88,9%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1 (ii)	12/01/2007	304817876	Xây dựng dân dụng	1.300	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	05/10/2010	310363370	Xây dựng dân dụng và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	133	90%	90%
6	Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương - Serland	05/03/2021	316733606	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà	10.000	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	06/03/2002	400413354	Xây dựng công trình hạ tầng giao thông cầu cảng	31.300	71,08%	71,08%
8	Công ty TNHH Chương Dương E & C (iii)	03/06/2022	317362640	Xây dựng dân dụng	50.000	100%	100%
<b>Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	09/04/2007	304918218	Xây dựng dân dụng	5.000	40,86%	40,86%

(i) Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1 tạm ngưng hoạt động;

(ii) Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn tạm ngưng hoạt động;

(iii) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/6/2022, 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. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.



## Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu trở thành doanh nghiệp xây dựng chuyên nghiệp, và có vị thế trên thị trường, Công ty đã đặt ra các mục tiêu chủ yếu, chi tiết sau:

- » Tập trung vào hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên hàng năm, nhằm đảm bảo hiệu suất và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh.
- » Tiếp tục nỗ lực hoàn tất công tác đòi nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2023 trở về trước, nhằm tăng cường nguồn lực và cải thiện tình hình tài chính. Đồng thời, Công ty cũng sẽ triển khai thực hiện đầu tư mới vào ít nhất 02 dự án căn hộ Nhà ở xã hội trong năm 2024, nhằm đóng góp vào việc giải quyết vấn đề nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng.
- » Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2024 - 2028, với tầm nhìn đến năm 2040, nhằm định hình và phát triển bền vững cho tương lai.
- » Duy trì và phát triển thế mạnh kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng sẽ mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và tăng cường cạnh tranh.
- » Đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty, nhằm tối ưu hóa quy trình và nâng cao hiệu suất làm việc.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Công ty luôn hướng đến mục tiêu phát triển chung cho toàn xã hội và mang lại lợi ích cao nhất cho khách hàng, bằng cách cam kết duy trì và nâng cao chất lượng sản phẩm của mình.
- Nhằm gia tăng giá trị thương hiệu và phát triển bền vững, Công ty luôn chú trọng trong việc quản trị hiệu quả và đảm bảo chất lượng quản lý.
- Con người luôn là nguồn lực quan trọng nhất trong hoạt động của mọi tổ chức, vậy nên, Công ty thường xuyên đưa ra các chính sách ưu đãi, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống về mặt vật chất lẫn tinh thần cho toàn thể người lao động.
- Tập trung phát triển, mở rộng thị phần trong lĩnh vực xây dựng nhà ở cho phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình tại các đô thị.
- Công ty chú trọng vào uy tín để tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường, đồng thời tích cực khai thác những điểm mạnh của mình trong lĩnh vực Bất động sản và nhận thầu xây dựng.

## Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Trong ngành xây dựng, là ngành nghề ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh là rất cao. Môi trường làm việc thường xuyên phải đối mặt với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quy trình như hàn, cắt cũng như khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan. Chính vì lẽ đó, việc giữ gìn vệ sinh công trình và hạn chế tác động đến môi trường luôn được Công ty chú trọng.

Công ty đã đề xuất và thực hiện kế hoạch sử dụng các thiết bị thân thiện với môi trường, cùng việc quản lý việc sử dụng

công cụ, trang thiết bị một cách hợp lý hơn, nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường. Bằng cách này, Công ty mong muốn góp phần làm cho quá trình xây dựng không chỉ hiệu quả mà còn bảo vệ được môi trường xung quanh.

Ngoài ra, Chương Dương không chỉ chú trọng đến việc bảo vệ môi trường mà còn quan tâm sâu sắc đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động và cộng đồng. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động hỗ trợ, giúp đỡ những gia đình có hoàn cảnh khó khăn, nhằm mang lại sự ấm no và niềm vui cho mọi người, từ đó tạo ra một môi trường làm việc tích cực và lòng tin mạnh mẽ trong cộng đồng.



## CÁC RỦI RO

Công ty cổ phần Chương Dương luôn chủ động trong việc nhìn nhận và đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng đến quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ đó, Công ty đưa ra các biện pháp, chiến lược nhằm khắc phục, giảm thiểu rủi ro và duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.

### Rủi ro kinh tế

Trong quá trình hội nhập và phát triển, nền kinh tế vĩ mô có tác động rất lớn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp trong nước nói riêng. Mặc dù đại dịch Covid-19 đã kết thúc vào năm 2023, nhưng vẫn là một năm đầy bấp bênh của kinh tế thế giới với các yếu tố như chính sách thắt chặt tiền tệ, cuộc chiến tại Nga - Ukraine kéo dài, và xu hướng thu hẹp tiêu dùng. Những yếu tố này đã làm cho kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng, đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt khi nền kinh tế nước ta có độ mở lớn nên sẽ chịu tác động đa chiều.

Theo ước tính của Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2023 ghi nhận chỉ tăng 5,05% so với năm trước, thấp hơn so với tốc độ tăng trưởng của năm 2022. Trong đó, GDP ngành xây dựng tăng 7,06%, đóng góp 0,51 điểm phần trăm trong GDP chung.

Tuy đây là ngành nghề có mức đóng góp tỷ trọng khá lớn trong GDP cả nước, song vẫn thấp hơn rất nhiều so với những năm trước đây. Những biến động tiêu cực của chính sách vĩ mô, có thể dẫn đến tăng lạm phát, biến động tỷ giá và hạn chế tín dụng, đặc biệt trong bối cảnh dòng vốn chảy vào lĩnh vực bất động sản đang gặp rất nhiều khó khăn.

Vì vậy, Ban Lãnh đạo Công ty luôn không ngừng nỗ lực và đánh giá tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước để có thể đưa ra những kế hoạch điều hành Công ty và phương án phòng tránh rủi ro phù hợp nhất. Đồng thời, Công ty cũng chú trọng trong việc củng cố nội lực tài chính, xây dựng và duy trì mối quan hệ bền vững với các chủ đầu tư, nhà thầu phụ, đối tác, nhà cung cấp và các tổ chức tín dụng, nhằm giúp đảm bảo tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty luôn được phát triển ổn định.



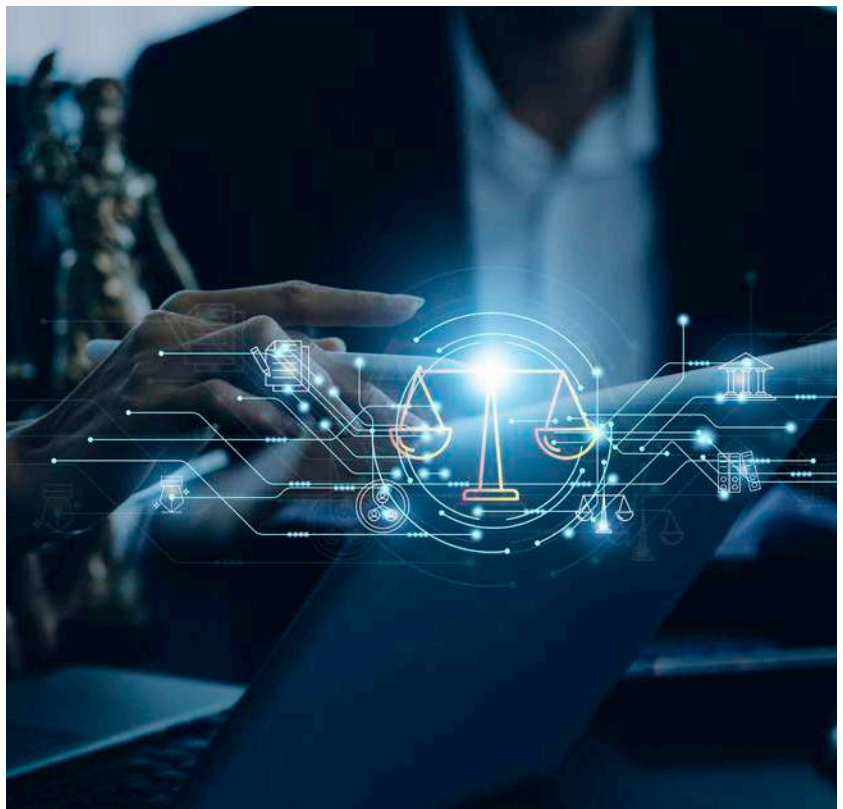
## Rủi ro về lãi suất

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh lãi suất nhằm giải quyết khó khăn cho nền kinh tế, bao gồm việc liên tục giảm 4 lần mức lãi suất điều hành, với mức giảm dao động từ 0,5% đến 2,0%/năm. Điều này nhằm hỗ trợ người dân và doanh nghiệp tăng khả năng tiếp cận vốn, góp phần phục hồi sản xuất kinh doanh sau đại dịch.

Đối với Công ty cổ phần Chương Dương, các dự án chủ yếu được tài trợ thông qua vốn vay, do đó, các chính sách và biến động về lãi suất có thể mang lại cơ hội nhưng cũng là thách thức. Những ảnh hưởng từ thị trường tiền tệ này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng vào việc khảo sát, dự báo và cập nhật tình hình biến động lãi suất trên thị trường, nhằm duy trì mức độ hợp lý của các khoản vay và đưa ra các kế hoạch, chiến lược sử dụng vốn sao cho phù hợp nhất.

## Rủi ro về lãi suất

Hiện nay, Việt Nam đang tiến bộ và tích cực hội nhập với cộng đồng quốc tế, điều này dẫn đến việc hệ thống pháp luật của chúng ta ngày càng được củng cố và hoàn thiện, từ đó tạo điều kiện cho một môi trường kinh doanh văn minh và minh bạch hơn. Trong lĩnh vực hoạt động của mình, Chương Dương tham gia vào các ngành công nghiệp liên quan đến xây dựng công trình, nhà ở và quản lý bất động sản. Với tư cách là một công ty cổ phần, cổ phiếu của Chương Dương được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, để đảm bảo tuân thủ pháp luật và các quy định, Công ty luôn duy trì việc cập nhật các thay đổi trong các văn bản của hệ thống pháp luật Việt Nam như Luật Chứng khoán, Luật Bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và các văn bản liên quan khác.



Từ đó, Công ty điều chỉnh chính sách quản lý và chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt và phù hợp, nhằm hạn chế rủi ro. Ngoài việc duy trì sự cập nhật và tuân thủ các quy định pháp luật, Công ty cũng thiết lập các quy trình kiểm tra và đánh giá rủi ro pháp lý định kỳ, đảm bảo rằng các hoạt động kinh doanh luôn tuân thủ pháp luật và không gây ra các vấn đề pháp lý không mong muốn.

# CÁC RỦI RO

## Rủi ro kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mang tính chất đặc thù và có giá trị rất lớn, do đó, việc thực hiện các giao dịch trong ngành xây dựng đòi hỏi Công ty phải trải qua nhiều công đoạn và chứng từ pháp lý phức tạp. Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty phải ứng trước khoản thanh toán cho các chi phí vật liệu xây dựng, chi phí lao động và các chi phí khác. Tuy nhiên, điều này mang lại rủi ro vô cùng lớn đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty khi các chủ đầu tư không thanh toán đúng tiến độ.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty luôn đánh giá và tìm kiếm đối tác uy tín, có trách nhiệm cao và nguồn lực tài chính tốt. Quan hệ với các đối tác có uy tín và tài chính ổn định sẽ giúp Công ty giảm thiểu nguy cơ mất mát và khó khăn trong quản lý tài chính. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu các chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của đôi bên, giảm thiểu rủi ro về việc không nhận được thanh toán đầy đủ và đúng hạn từ phía chủ đầu tư. Điều này giúp Công ty bảo vệ dòng tiền và duy trì ổn định kế hoạch đầu tư trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng.

## Rủi ro giá nguyên vật liệu

Trong năm 2023, giá các loại vật liệu xây dựng đã có sự tăng mạnh, đặc biệt là giá cát xây dựng, thể hiện rõ nhất khi mỗi tháng, giá của loại vật liệu này tăng khoảng 1,5%. Nguyên nhân chính của sự tăng này là do sự thiếu hụt nguồn cung và nhu cầu xây dựng tăng cao. Theo Bộ Xây dựng, biến động lớn nhất được ghi nhận ở mặt hàng thép xây dựng, với thời điểm giá thép lên đến gần 16 triệu đồng/tấn, song cũng có những thời điểm giá thép giảm xuống “về đáy” thấp nhất trong 3 năm qua. Tình hình biến động này đã có ảnh hưởng lớn đến hoạt động đầu tư và xây dựng của Công ty.

Hơn nữa, nguồn cung nguyên vật liệu của Công ty còn phụ thuộc vào các đối tác và địa bàn thực hiện dự án. Với nhận thức về tình hình biến động thị trường, Công ty cổ phần Chương Dương luôn đặt mình vào vị thế linh hoạt, chủ động trong việc tìm kiếm các nhà cung cấp phù hợp và thiết lập các hợp đồng nguyên tắc. Thay vì ký kết hợp đồng trọn gói hoặc đơn giá cố định, Công ty ưu tiên ký kết các hợp đồng nguyên tắc nhằm mục đích giảm thiểu chi phí và tối ưu hóa lợi nhuận. Những nỗ lực này giúp Công ty duy trì và củng cố vị thế cạnh tranh trên thị trường, đồng thời đảm bảo sự ổn định trong hoạt động kinh doanh.





## Rủi ro cạnh tranh

Trong quá trình kinh doanh, cạnh tranh là một yếu tố không thể tránh khỏi và đặc biệt quan trọng đối với các doanh nghiệp. Trong ngành xây dựng và bất động sản, môi trường cạnh tranh ngày càng trở nên khắc nghiệt do sự thu hẹp của thị trường và tăng tỷ lệ cạnh tranh giữa các Công ty. Điều này tạo ra áp lực lớn đối với các doanh nghiệp khi tham gia các gói thầu dự án xây dựng, với sự gia tăng đáng kể về số lượng doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu thầu, khiến cho tỷ lệ trúng thầu giảm.

Để đảm bảo sự đứng vững trên thị trường, Chương Dương không ngừng tìm kiếm các giải pháp và xây dựng phương án nhằm cải tiến dịch vụ xây dựng và tối ưu hóa các chi phí xây dựng trong gói thầu tham gia, nhằm đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư một cách linh hoạt và hiệu quả. Công ty cũng liên tục nâng cao chất lượng dự án và đưa ra các chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc cạnh tranh. Đồng thời, Chương Dương cũng không ngừng phát triển và áp dụng những chiến lược và công nghệ mới, tạo ra sự khác biệt và độc đáo cho Công ty so với các đối thủ cạnh tranh trong ngành. Những nỗ lực này giúp Công ty duy trì và tăng khả năng cạnh tranh, đồng thời đảm bảo sự thành công và phát triển bền vững trên thị trường cạnh tranh.

## Rủi ro bất khả kháng

Ngoài những rủi ro đã nêu trên, các rủi ro bất khả kháng không thể đoán trước được như thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ... cũng gây ra những ảnh hưởng vô cùng nghiêm trọng về tài sản và con người. Do đó, Công ty luôn chuẩn bị các công tác phòng ngừa để kịp thời ứng phó, dự báo và theo dõi tình hình để đưa ra những biện pháp khắc phục, giảm thiểu tối đa thiệt hại.





## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty







# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Năm 2023/Năm 2022
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.325,25	1.303,71	98,37%
	Doanh thu bán hàng	644,29	490,85	76,18%
	Doanh thu xây dựng	585,04	735,66	125,74%
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	24,11	15,58	64,64%
	Doanh thu dịch vụ	71,81	61,61	85,80%
2	Lợi nhuận trước thuế	5,46	20,86	382,01%
3	Lợi nhuận sau thuế	4,49	10,66	237,34%



Trong năm 2023, mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn gặp phải nhiều thách thức, nhưng Công ty cổ phần Chương Dương vẫn duy trì được sự tăng trưởng đáng kể trong lĩnh vực kinh doanh chính. Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong năm 2023 đạt mức 1.303,71 tỷ đồng. Trong đó, hoạt động xây dựng vẫn chiếm vị trí quan trọng, mang lại nguồn doanh thu cao nhất cho Công ty, đạt 735,66 tỷ đồng, tăng 25,74% so với năm 2022. Điều này là kết quả của việc Công ty tập trung vào công tác tiếp thị đấu thầu và mở rộng thị trường đến nhiều loại hình công trình như nhà phố, biệt thự, công trình hạ tầng và nhà xưởng sản xuất.

Ngoài ra, doanh thu từ hoạt động bán hàng và kinh doanh thương mại cũng chiếm tỷ trọng lớn, đạt 490,85 tỷ đồng, chiếm 37,65% trên tổng doanh thu thuần. Mặc dù tổng doanh thu có phần giảm nhẹ so với năm trước, Ban Lãnh đạo đã áp dụng các chính sách tiết kiệm và quản lý chi phí một cách hợp lý, bao gồm giá vốn hàng bán, chi phí thi công và chi phí quản lý doanh nghiệp, từ đó giúp tối đa hóa lợi nhuận trong kinh doanh. Lợi nhuận trước thuế của Công ty tăng mạnh mẽ lên đến 20,86 tỷ đồng, tăng 282,01% so với năm 2022, và lợi nhuận sau thuế đạt 10,66 tỷ đồng, tăng 137,34%. Đây là dấu hiệu tích cực, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2024 và các năm tiếp theo.





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	TH 2023/KH 2023
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	2.300.000	1.618.713	70,38%
1	Giá trị xây lắp	1.365.000	861.043	63,08%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	55.000	44.469	80,85%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	805.000	637.872	79,24%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	20.000	11.869	59,35%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	2.100.000	1.303.709	62,08%
1	Giá trị xây lắp	1.200.000	722.947	60,25%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	50.000	12.713	25,43%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	775.000	490.853	63,34%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	20.000	15.585	77,93%
5	Giá trị doanh thu khác	55.000	61.611	112,02%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	390.000	30.806	7,90%
1	Đầu tư dự án BĐS	325.000	30.806	9,48%
2	Đầu tư M&A	50.000	-	-
3	Đầu tư máy móc thiết bị	15.000	-	-
IV	LỢI NHUẬN	50.000	20.859	41,72%
1	Lợi nhuận trước thuế	50.000	20.859	41,72%

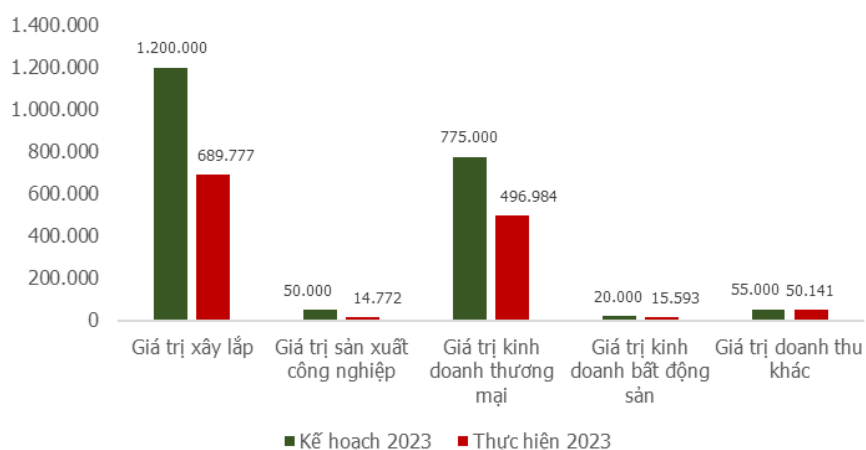




Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Chương Dương trong năm 2023 chưa đạt kế hoạch Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đề ra. Một số hoạt động chưa hiệu quả so với dự kiến, đồng thời, tình hình cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp cùng ngành dẫn đến tỷ lệ trúng thầu của Công ty bị ảnh hưởng... tuy nhiên vào giai đoạn cuối năm, Công ty có nhiều chuyển biến tích cực trong hoạt động đầu tư, đặc biệt là công tác tham gia đấu thầu các dự án Nhà ở xã hội. Ban lãnh đạo Công ty bằng nhiều giải pháp, chính sách khác nhau, đã vô cùng nỗ lực để khắc phục khó khăn, đạt được kết quả kinh doanh năm 2023 đáng khích lệ, kết quả đạt được:

- » Giá trị sản lượng: 1.618.713 triệu đồng, đạt 70,38% kế hoạch;
- » Giá trị doanh thu: 1.303.709 triệu đồng, đạt 62,08% kế hoạch;
- » Giá trị đầu tư: 30.806 triệu đồng, đạt 7,90% kế hoạch;
- » Giá trị lợi nhuận: 20.859 triệu đồng, đạt 41,72% kế hoạch

### Doanh thu và kế hoạch thực hiện năm 2023



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Danh sách Hội đồng quản trị

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cá nhân: 569.072	2,59%
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Cá nhân: 4	0,000018%
4	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
5	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT không điều hành	Đại diện: 5.226.687	23,77%

## Những thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch HĐQT		06/12/2023
2	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	06/12/2023	
3	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT		27/04/2023
4	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT	27/04/2023	





## Danh sách Ban điều hành

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	Cá nhân: 569.072	2,59%
2	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
3	Ông Võ Văn Giáp	Kế toán trưởng	-	-

## Những thay đổi nhân sự Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc		01/05/2023
2	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	05/05/2023	
3	Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc		15/05/2023
4	Bà Nguyễn Thị Bích Mỹ	Kế toán trưởng		01/09/2023
5	Ông Võ Nguyên Giáp	Kế toán trưởng	01/09/2023	
6	Bà Lê Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc		15/10/2023





# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Lý lịch Hội đồng quản trị và Ban điều hành



**Ông Nguyễn Ngọc Bên**  
Chủ tịch HĐQT

**Ngày sinh:** 10/12/1982

**Trình độ chuyên môn:** Thạc Sĩ Quản trị Kinh doanh

**Chức vụ tại các Công ty khác:**

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

**Quá trình công tác:**

- 2005 – 2016 Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Tập đoàn Trí Tuệ Việt
- 2008 - 2016 Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bảo Quân
- 10/2016 - 2018 Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP
- 2018 – 2022 Chủ tịch - Công ty KSD Việt Nam
- 2022 – 12/2023 Chuyên gia cao cấp Công ty Cổ phần Chương Dương
- 12/2023 - nay Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương



**Ông Văn Minh Hoàng**  
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 05/03/1964

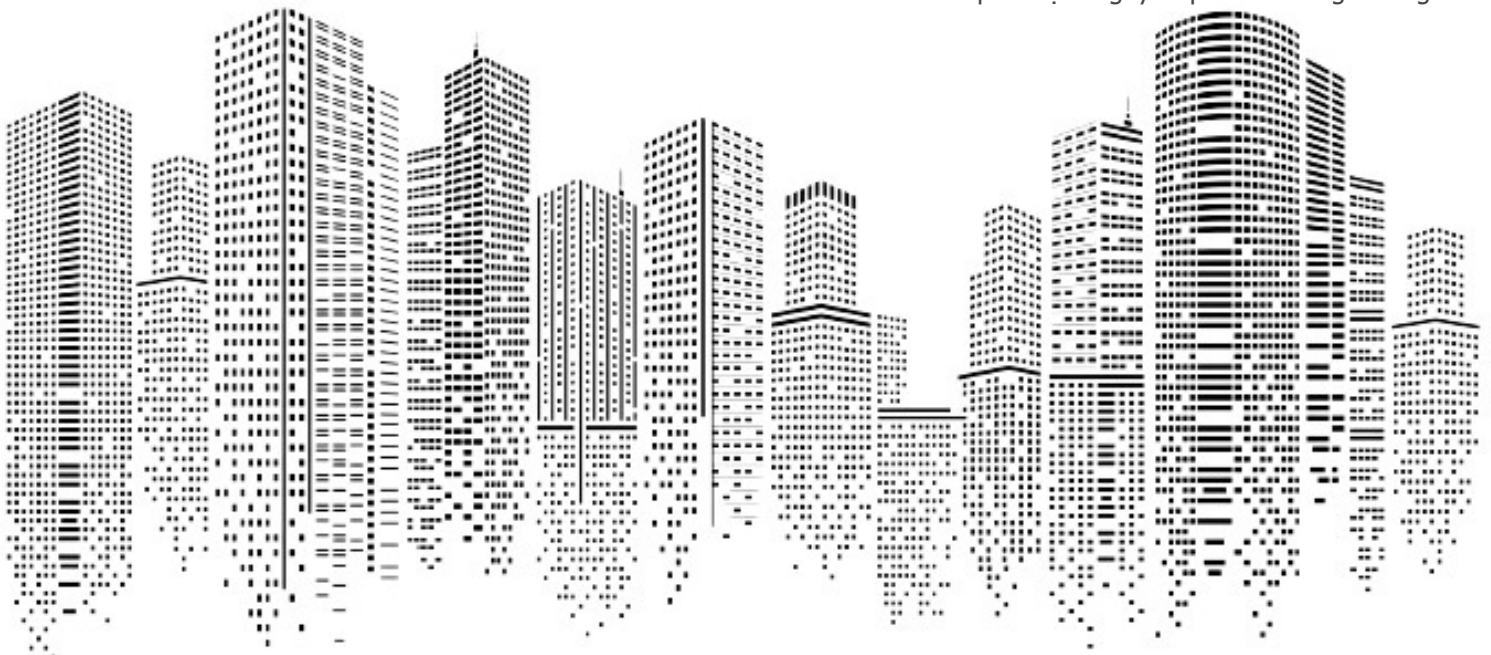
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 569.072 cổ phần (2,59% vốn điều lệ)

**Quá trình công tác:**

- 1996 – 2000 Kế toán Công ty Xây lắp, nay là Công ty cổ phần Chương Dương
- 2000 – 2006 Phó phòng TCKT - Công ty Xây lắp, nay là Công ty cổ phần Chương Dương
- 2006 – 2007 Kế toán trưởng Công ty Xây lắp
- 2007 – 2011 Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 2011 – 2017 Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 2011 – 2017 Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 2017 – nay Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương





**Ông Nguyễn Hoài Nam**  
Thành viên HĐQT

**Ngày sinh:** 31/12/1962

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư XD công trình thủy lợi

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 4 cổ phần  
(0,00002% vốn điều lệ)

**Quá trình công tác:**

- 03/1987 – Cán bộ kỹ thuật, đội phó phụ trách kỹ thuật quản đốc xưởng BTĐS, cốt thép tại XNLM – TCT Xây dựng số 1
- 02/1991 – Cán bộ kỹ thuật, đội trưởng thi công, chỉ huy trưởng các công trình – Xí nghiệp xây dựng số 2, Công ty Xây lắp, TCT Xây dựng số 1
- 02/1991 – Cán bộ kỹ thuật, đội trưởng thi công, chỉ huy trưởng các công trình – Xí nghiệp xây dựng số 2, Công ty Xây lắp, TCT Xây dựng số 1
- 11/1999 – Giám đốc – Xí nghiệp xây dựng số 3, thuộc công ty Xây lắp, TCT Xây dựng số 1
- 02/2003 – Trưởng phòng Kỹ thuật – Công ty Xây Lắp thuộc Tổng công ty xây dựng số 1
- 03/2005 – Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Chương Dương; Giám đốc Dự án xây dựng Bệnh viện Đa khoa vùng Tây Nguyên
- 07/2018 – Làm việc dưới sự chỉ đạo của ban TGD, phụ trách tiếp thị đầu thầu các dự án – Tổng công ty Vật liệu Xây dựng số 1 – FICO
- 01/2019 – Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Xây Dựng Fico - Corea
- 03/2023 –
- 04/2023 - Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán – CTCP Chương Dương



**Ông Nguyễn Chí Tùng**  
Thành viên HĐQT

**Ngày sinh:** 29/12/1988

**Trình độ chuyên môn:** Th.S Tài chính - Ngân hàng

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** Không có

**Quá trình công tác:**

- 2012- 2016 Trưởng nhóm tư vấn - Ernst & Young Việt Nam
- 2016-2018 Chuyên viên phòng thị trường trái phiếu, thị trường chứng khoán phái sinh - Sở GDCK Hà Nội
- 2018-2021 Thư ký HĐQT - Sở GDCK Hà Nội
- 2021 - 2022 Thành viên Ban kiểm soát, Phó Phòng Tổ chức Hành chính
- 11/2022 – Thành viên Hội đồng quản trị; thành viên Ủy ban kiểm toán
- đến nay

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## Lý lịch Hội đồng quản trị và Ban điều hành



**Ông Trần Mai Cường**  
Thành viên HĐQT

**Ngày sinh:** 02/06/1967

**Trình độ chuyên môn:** Th.S QTKD, Cử nhân kinh tế

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

Không có

**Chức vụ tại các Công ty khác:**

» Chủ tịch HĐQT - CTCP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông

**Quá trình công tác:**

04/1985 – 06/1997	Nhân viên ngân hàng - Ngân hàng Nông nghiệp Hà Tiên
06/1997 – 12/ 1998	Kế toán trưởng - Công ty Lắp máy và Xây dựng 18 (LILAMA)
01/1999 – 06/1999	Kế toán trưởng - TCT Xây dựng số 1
07/1999 - 02/2021	Kế toán trưởng, Tổng Giám Đốc, Chủ tịch HĐQT - CTCP Chương Dương
02/2021 - nay	Chủ tịch HĐQT - CTCP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông Thành viên HĐQT - CTCP Chương Dương



**Ông Phạm Sĩ Như Nhiên**  
Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 13/03/1978

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

**Chức vụ tại các Công ty khác:** không có

**Quá trình công tác:**

04/2001-11/2002	Kỹ sư trưởng - Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
12/2002-12/2003	Chỉ huy phó - Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14
01/2004-05/2006	Chỉ huy trưởng - Xí nghiệp Xây dựng Số 9-CC14; Công ty CP Xây dựng và kinh doanh nhà Cửu Long
12/2006-03/2008	Chỉ huy phó - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
04/2008-12/2012	Chỉ huy trưởng - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
01/2013-04/2022	Giám đốc Dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang
05/2023 đến nay	Phó Tổng Giám đốc - CTCP Chương Dương





**Ông Võ Văn Giáp**  
**Kế toán trưởng**

---

**Ngày sinh:** 10/05/1984

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế (Kế toán - Kiểm toán)

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:** 0 cổ phiếu

**Chức vụ tại các Công ty khác:** Không có.

**Quá trình công tác:**

- 10/2010 - 12/2016 Kế toán Công trình - Công ty CP Công trình Giao thông Sài Gòn
- 01/2017 - 09/2017 Kế Toán Trưởng - Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Số 1
- 10/2017 - 03/2021 Kế toán trưởng, CV KT tổng hợp, CV Kiểm toán nội bộ - Công ty CP Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
- 04/2021 - 03/2022 Tư vấn thuế, Kế toán dịch vụ - Công ty C.A.T Education; Công ty Gen Việt Tất Thành; Công ty CP Hàng Hải Âu Châu
- 04/2023 - 05/2023 Kiểm toán nội bộ - CTCP Chương Dương
- 06/2023 – 8/2023 Trưởng ban Kiểm toán nội bộ - CTCP Chương Dương
- 09/2023 - nay Kế toán trưởng - CTCP Chương Dương



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



### Danh sách Ủy ban Kiểm toán

#### Danh sách Ủy Ban kiểm toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	-	-
2	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT kiêm thành viên HĐQT	-	-

#### Những thay đổi trong Ủy Ban kiểm toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Võ Văn Giáp	Thành viên UBKT		31/08/2023





## Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>73</b>	<b>100%</b>
1	Trên đại học	58	79,45%
2	Đại học	5	6,85%
3	Cao đẳng	1	1,37%
4	Trung cấp	9	12,33%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>73</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	15	20,55%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	54	73,97%
3	Hợp đồng theo thời vụ	4	5,48%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>



## Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	90	161	174	73
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	15.500.000	15.000.000	18.200.000	19.500.000



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



## “CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ”

## Về đào tạo

Trước khi tiến hành thi công các dự án xây dựng, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đặt mục tiêu hàng đầu là đảm bảo an toàn lao động cho tất cả công nhân. Để đạt được điều này, Công ty không chỉ tập trung vào việc cung cấp trang thiết bị bảo hộ cá nhân mà còn chú trọng vào việc huấn luyện và đào tạo an toàn lao động cho toàn bộ nhân viên. Điều này giúp tạo ra một môi trường làm việc an toàn và đảm bảo sức khỏe cho tất cả các thành viên trong đội ngũ lao động.

Ngoài việc chú trọng vào an toàn lao động, Công ty cũng tăng cường áp dụng chính sách đào tạo và bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của nhân viên. Bằng cách này, Công ty đảm bảo rằng nguồn nhân lực của mình có đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết để thực hiện các công việc xây dựng một cách chuyên nghiệp và hiệu quả.

Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo định kỳ, cung cấp cơ hội cho cán bộ công nhân viên tham gia và cải thiện về kỹ năng chuyên môn, sơ cứu và kiến thức pháp luật liên quan. Điều này giúp nâng cao năng lực làm việc của nhân viên, đồng thời đảm bảo rằng họ luôn cập nhật và tuân thủ các quy định pháp luật mới nhất trong lĩnh vực xây dựng. Nhờ vào những hoạt động đào tạo này, Công ty không chỉ tạo ra một đội ngũ nhân viên có trình độ cao mà còn nâng cao khả năng cạnh tranh và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp trong thị trường xây dựng.

## Về tuyển dụng

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn tìm kiếm những nhân tài có năng lực và trình độ cao, trong quá trình tuyển dụng, nhằm đảm bảo hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Công ty không chỉ tập trung vào việc tuyển dụng những nhân viên có kỹ năng chuyên môn tốt mà còn quan tâm đến các yếu tố khác như tính cẩn trọng, tinh thần trách nhiệm và khả năng làm việc nhóm.

Khi tiến hành tuyển dụng cán bộ và công nhân viên, Công ty chú trọng vào việc lựa chọn những ứng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và đáp ứng đủ điều kiện công việc. Điều này giúp đảm bảo rằng Công ty có đội ngũ nhân viên đồng đều, có thể đáp ứng được mọi yêu cầu và thách thức trong quá trình hoạt động kinh doanh.







## Chính sách nhân sự

### Môi trường công việc

Công ty Cổ phần Chương Dương không chỉ là nơi làm việc mà còn là một môi trường chuyên nghiệp và an toàn cho người lao động. Việc đảm bảo an toàn trong môi trường làm việc được đặt lên hàng đầu, vì vậy những khu vực đang thi công nguy hiểm luôn được trang bị biển báo hiệu cần thiết, giúp công nhân có thể chủ động trong việc phòng ngừa tai nạn. Đồng thời, các khu vực nguy hiểm chỉ được thi công khi tuân thủ các tiêu chí an toàn của Công ty, nhằm đảm bảo sự an toàn cho mọi người lao động.

Bên cạnh đó, với tính chất công việc nguy hiểm và yêu cầu sự phối hợp cao, Công ty luôn chú trọng vào việc gắn kết người lao động, tạo ra một môi trường làm việc văn minh và đoàn kết. Sự đoàn kết này không chỉ giúp tăng cường hiệu suất làm việc mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các dự án xây dựng một cách an toàn và hiệu quả. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty. Trong trường hợp những nhân viên gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp nghiêm minh để xử lý vi phạm kỷ cương và kỷ luật. Điều này không chỉ giúp giải quyết vấn đề nội bộ mà còn làm gương, tạo ra một môi trường làm việc công bằng và minh bạch. Đồng thời, việc loại bỏ những yếu tố tiêu cực này cũng mở ra cơ hội cho những nhân viên mới, giúp tạo dựng một đội ngũ lao động chất lượng và đầy đủ năng lực.







## **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ**

Công ty cổ phần Chương Dương nhận thức được vai trò then chốt của nguồn nhân lực trong việc giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, do đó Công ty luôn quan tâm và tạo điều kiện để nhân viên có thể phát triển. Công ty đảm bảo rằng nhân viên sẽ được nhận lương thưởng đầy đủ và kịp thời theo quy định của Pháp luật. Bên cạnh đó, CDC cũng trích nộp đầy đủ, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp, đồng thời là những chính sách phúc lợi như Lễ tết, phụ cấp, thai sản, ốm đau... nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người lao động. Ngoài ra, để quan tâm đến sức khỏe tinh thần lẫn thể chất, Công ty thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức những chuyến du lịch, sinh nhật... cho toàn thể nhân viên Công ty.



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên dự án	Giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện năm 2023
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công ty Mẹ)</b>	<b>896.759</b>	<b>299.174</b>
1	Công trình đã thực hiện, đang quyết toán thu hồi vốn		
1.1	Sửa chữa khách sạn Sài Gòn Hạ Long (GD2)	12.897	-
1.2	2 Aqua Riverside City	91.368	8.900
1.3	Bàu Xéo	82.136	-
1.4	Lan can cảnh quan - Aqua Riverside City	4.490	-
2	Công trình đang thi công		
2.1	Khu liên hợp TDTT tỉnh Bạc Liêu	33.714	6.814
2.2	Hạ tầng - Khu DV CN Long Sơn	77.992	23.893
2.3	Thi công hạng mục thủy công - Khu DV CN Long Sơn	275.908	211.149
2.4	Cục QLTT An Giang	25.356	16.752
2.5	Xuân Thảo Mỹ Yên	200.534	16.744
2.6	Nhà liền kề (12 căn) - Long Hậu	26.147	6.052
3	Công trình trong năm 2023		
3.1	Bồn chứa LPG Thị Vải	29.992	8.870
3.2	TTVH Nghệ thuật Tỉnh Kon Tum	36.225	
4	Các dự án mới		

STT	Tên dự án	Giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện năm 2023
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP (Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương)</b>		<b>37.962</b>
1	Công ty CP CN Cao - G7 - KCT bồn và phễu		1.462
2	Công ty CP Chương Dương		2.924
3	Công ty CP Xây dựng Công trình 525		24.353
4	Công ty AM		51
5	Công Ty Cổ Phần Kỹ Thuật Nâng Chuyên Nghiep		806
6	Công ty Cổ phần HASUCO Việt Nam		4.379
7	Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn		700
8	Công ty Cổ phần PJACA GROUP		1.827
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Hương		1.460
10	Công trình khác		
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525)</b>		<b>276.513</b>
1	Cầu Nhơn Trạch		147.754
2	Xây dựng các cầu trên tuyến 991		21.342
3	Cầu Sông Phan		35.288
4	Gói 2 Cao tốc Hậu Giang - Cà Mau		7.250
5	Cao tốc Vạn Ninh - Cam Lộ (Quảng Trị)		64.879
6	Đấu thầu mới trong năm 2024		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>896.759</b>	<b>613.649</b>



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



## Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% 2023/2022
1	Tổng giá trị tài sản	1.650,43	1.805,88	109,42%
2	Doanh thu thuần	1.325,25	1.303,71	98,37%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-12,09	18,62	-
4	Lợi nhuận khác	17,55	2,24	12,78%
5	Lợi nhuận trước thuế	5,46	20,86	382,01%
6	Lợi nhuận sau thuế	4,49	10,66	237,34%

Trong năm 2023, mặc dù nền kinh tế vẫn đối diện với nhiều thách thức và khó khăn, cuộc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp càng trở nên khốc liệt hơn. Tuy nhiên, nhờ vào sự nỗ lực không ngừng của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty Cổ phần Chương Dương đã ghi nhận những thành tựu đáng kể trong năm vừa qua.

Tổng giá trị tài sản năm 2023 đạt mức 1.805,88 tỷ đồng, tương đương tăng 9,42% so với năm 2022, Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc tăng chỉ tiêu hàng tồn kho, đặc biệt là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng do việc phát sinh chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, và chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cũng như chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của dự án Bà Điểm.

Đồng thời, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty cũng đã có bước tăng trưởng đáng kể. Từ việc ghi nhận lỗ vào năm 2022, lợi nhuận đã tăng lên đến 18,62 tỷ đồng trong năm 2023. Điều này chủ yếu nhờ vào việc Công ty thực hiện các biện pháp tiết kiệm và hiệu quả trong việc quản lý chi phí, từ đó tối đa hóa lợi nhuận. Nhờ vào những cải thiện này, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt mức 10,66 tỷ đồng, tương đương tăng 37,34% so với năm 2022.

Nhìn chung, công tác tài chính của Công ty đã được ổn định, đáp ứng đúng nhu cầu sản xuất kinh doanh trong năm. Điều này làm tăng động lực cho Công ty trong việc phát triển kinh doanh trong năm 2024 và những năm tiếp theo.



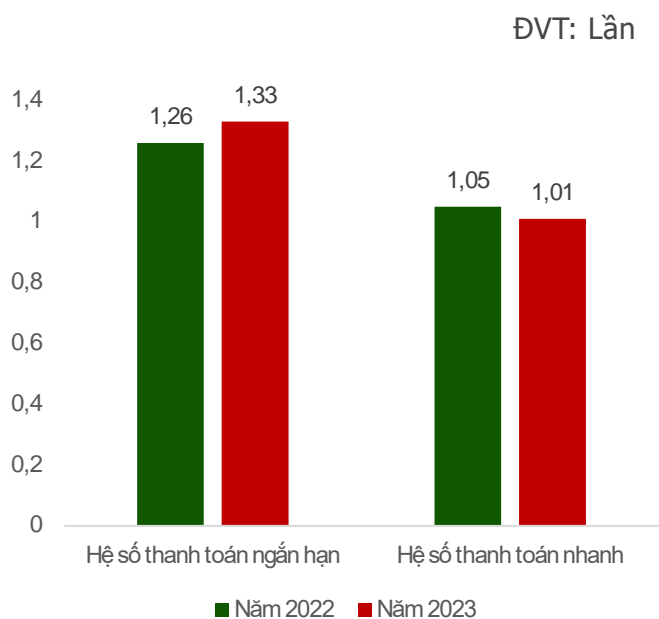


## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,26	1,33
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,05	1,01
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	80,53	81,27
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	420,16	433,79
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	5,48	3,86
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,90	0,75
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,44	0,86
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	1,87	3,23
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,40	0,62
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	-	1,43



## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Năm 2023, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty lần lượt đạt 1,33 lần và 1,01 lần. Nguyên nhân chính là do tài sản ngắn hạn của Công ty tăng trưởng mạnh mẽ, đạt tỷ lệ tăng 11,23% so với năm trước. Điều này có nguồn gốc từ việc Công ty tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các dự án như Khu đô thị Central Garden 2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh, và dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home..., dẫn đến chi phí sản xuất dở dang tăng, góp phần vào sự tăng trưởng của chỉ tiêu hàng tồn kho.

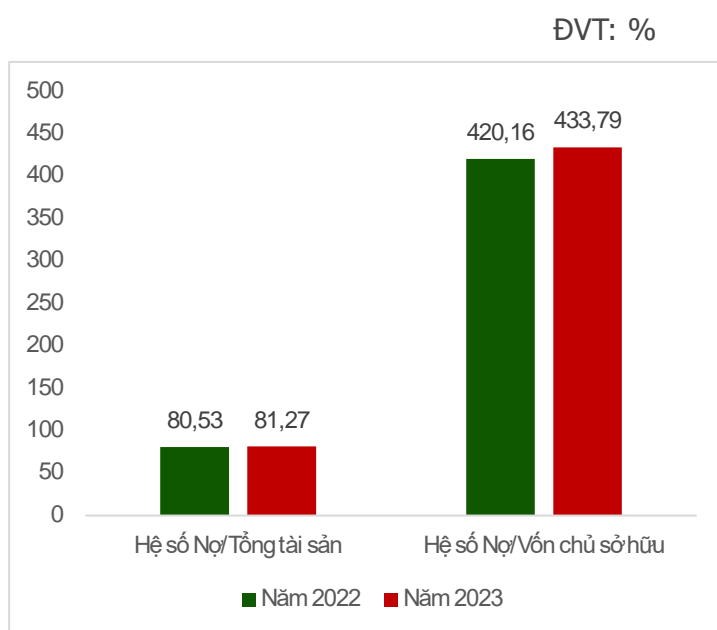
Tuy nhiên, xu hướng nợ ngắn hạn lại có chiều hướng tăng trưởng mạnh hơn so với tài sản ngắn hạn, với tỷ lệ tăng 19,26% so với năm 2022. Bởi Công ty thực hiện các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Dẫn đến, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán có xu hướng giảm nhẹ so với năm 2022. Tuy nhiên, nhìn chung, các chỉ số này vẫn lớn hơn 1, thể hiện Công ty vẫn có đủ khả năng chi trả cho các khoản nợ ngắn hạn.

## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Năm 2023, nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty Cổ phần Chương Dương tăng trưởng nhẹ so với năm 2022, với hệ số Nợ/Tổng tài sản đạt 81,27% và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đạt 433,79%. Sự biến động này chủ yếu từ việc nợ phải trả của Công ty tăng 10,42% so với cùng kỳ năm trước, đạt 1.467,57 tỷ đồng. Trong đó, để bổ sung vốn lưu động và mở rộng hoạt động kinh doanh, Công ty đã tăng lượng nợ ngắn hạn. Điều này nhằm hỗ trợ cho quy mô sản xuất, đầu tư và mua sắm công cụ, thiết bị phục vụ cho hoạt động xây dựng.

Tuy nhiên, trong năm, Chương Dương cũng đã đặc biệt nỗ lực trong việc thanh toán các khoản nợ dài hạn, dẫn đến việc khoản mục nợ dài hạn của Công ty có xu hướng giảm 18,75% so với năm 2022.

Ngoài ra, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty cũng có phần tăng trưởng, lần lượt tăng 9,42% và 5,29% so với năm trước, cho thấy sự ổn định và phát triển của doanh nghiệp.

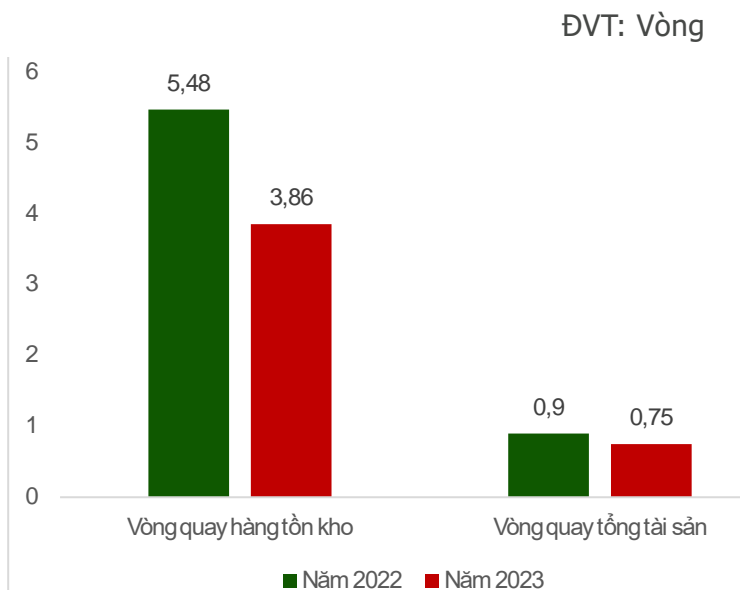




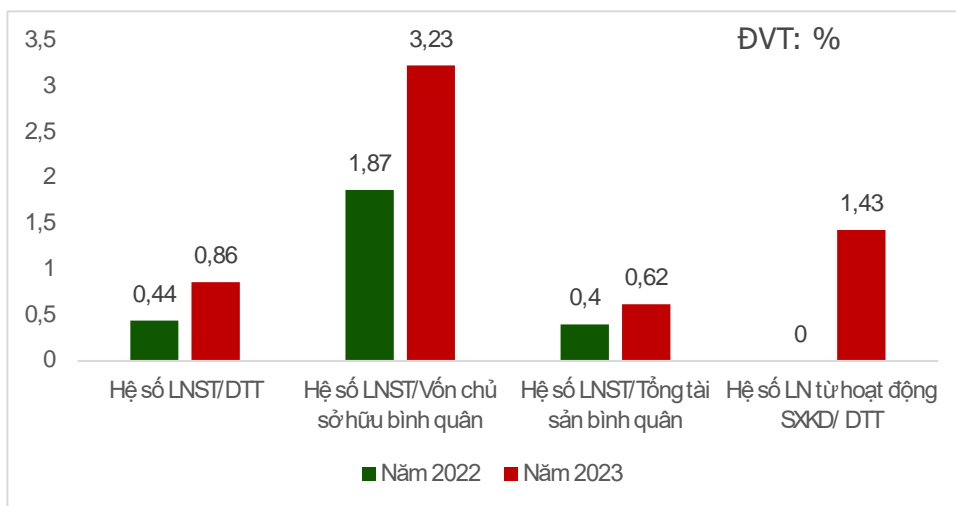
## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Về chỉ tiêu năng lực hoạt động, số vòng quay hàng tồn kho và số vòng quay tổng tài sản trong năm 2023 đã giảm, lần lượt đạt ở mức 3,86 vòng và 0,75 vòng, thấp hơn so với năm 2022. Sự giảm của số vòng quay hàng tồn kho có sự biến động mạnh là do chi phí sản xuất dở dang tăng trong năm, khiến cho Công ty thực hiện các dự án như Nhà ở xã hội Chương Dương Home, Khu đô thị Central Garden 2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh, và dự án công trình Tân Vạn Nhơn Trạch. Đồng thời, giá vốn hàng bán của Công ty cũng giảm nhẹ 4,6% so với cùng kỳ năm trước, làm cho vòng quay hàng tồn kho giảm.

Còn đối với chỉ số số vòng quay tổng tài sản, mặc dù doanh thu có xu hướng giảm nhẹ, giảm 1,63% so với cùng kỳ năm 2022, nhưng tổng giá trị tài sản của Công ty tăng do biến động hàng tồn kho, nên sự suy giảm của chỉ số này không đáng kể. Điều này cho thấy Công ty vẫn duy trì được sự ổn định trong quản lý tài sản và hoạt động kinh doanh.



## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

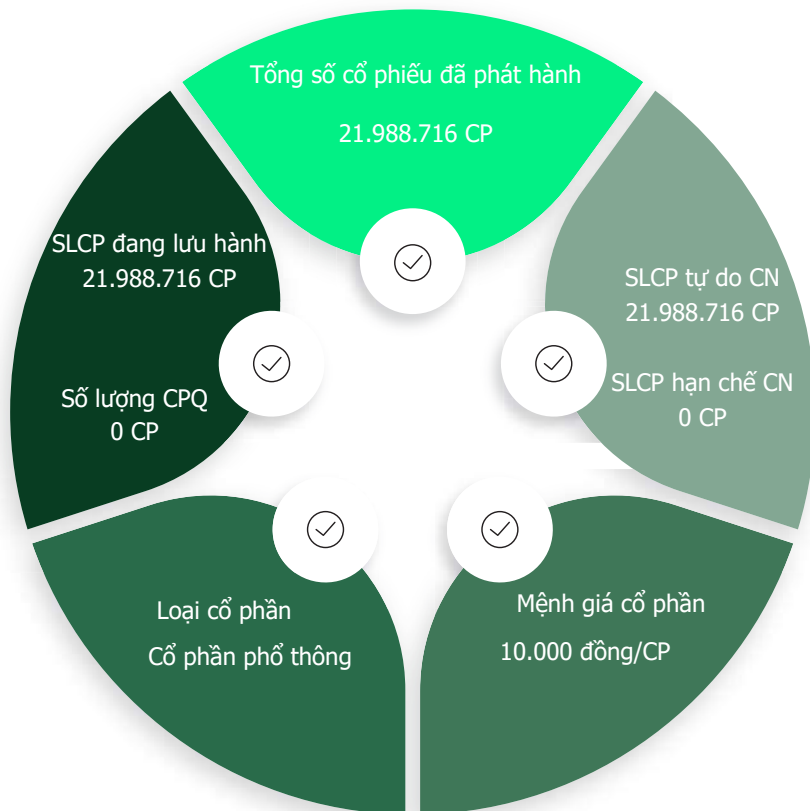


Trong năm 2023, sau khi tháo dỡ những khó khăn về giá thành nguyên vật liệu, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp... Tất cả các chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty cổ phần Chương Dương đều tăng mạnh mẽ so với cùng kỳ năm ngoái. Các chỉ số ROS, ROE, ROA và hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần lần lượt đạt ở mức 0,86%, 3,23%, 0,62% và 1,43%. Nguyên nhân chính là nhờ vào sự tăng trưởng ấn tượng của lợi nhuận sau thuế trong năm 2023, đạt ở mức 10,66 tỷ đồng, tăng 137,34%, chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh và bán hàng, cung cấp dịch vụ. Các chỉ số này đều duy trì ở mức dương và tương đối cao so với những năm gần đây, thể hiện sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên trong công tác ổn định và phát triển Công ty trước những khó khăn trong năm vừa qua, tạo động lực cho sự tăng trưởng trong những năm sắp tới.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



## Cổ phần



## Danh sách cổ đông lớn

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	5.226.687	52.266.870.000	23,77%
2	Ông Trịnh Minh Duy	1.156.953	11.569.530.000	5,26%
<b>Tổng cộng</b>		6.383.640	63.836.400.000	29,03%



## Cơ cấu cổ đông

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ đông tổ chức	Số cổ đông cá nhân
<b>I</b>	<b>Cổ đông lớn</b>	<b>6.383.640</b>	<b>29,03</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
1	Trong nước	6.383.640	29,03	1	1
2	Nước ngoài	0	0	0	0
<b>II</b>	<b>Cổ đông khác</b>	<b>15.605.076</b>	<b>70,97</b>	<b>22</b>	<b>844</b>
1	Trong nước	14.624.831	66,51	16	822
2	Nước ngoài	980.245	4,46	6	22
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.988.716</b>	<b>100,00</b>	<b>23</b>	<b>845</b>



## Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 49%.





# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



## Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: tỷ đồng

Lần	Thời điểm tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành (cổ phiếu)	Vốn sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
1	Năm 2003		10	Vốn điều lệ ban đầu
2	Năm 2006	4 tỷ đồng	23	Cổ đông góp thêm vốn
3	Năm 2007	18 tỷ đồng	50	Cổ đông góp thêm vốn
4	Năm 2009	28,6 tỷ đồng	150	Cổ đông góp thêm vốn
5	Năm 2010	60 tỷ đồng	210	Cổ đông góp thêm vốn
6	Năm 2011	24,9 tỷ đồng	450	Cổ đông góp thêm vốn
7	Năm 2015	7,5 tỷ đồng	585	Trả cổ tức 2007 bằng cổ phiếu
8	Năm 2020	62,8 tỷ đồng	672,750	Trả cổ tức 2008 bằng cổ phiếu



### Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.



### Các chứng khoán khác

Không có.





# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



## Tác động lên môi trường

Tình hình môi trường hiện nay đang đối diện với nhiều thách thức nghiêm trọng, bao gồm biến đổi khí hậu, ô nhiễm không khí và nước, mất rừng, sự suy giảm đa dạng sinh học và nhiều vấn đề khác. Các doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng, đóng vai trò quan trọng trong việc giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững.

Hàng năm, Công ty tiêu thụ một lượng lớn nguyên vật liệu như thép, xi măng, gạch, vôi và cát, cùng với việc sử dụng các phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc trong quá trình xây dựng, tạo ra nhiều ảnh hưởng không tốt đến môi trường của các cư dân sinh sống trong khu vực lân cận công trình. Ngoài ra, việc sử dụng các vật liệu xây dựng này cũng góp phần vào lượng phát thải CO2 lớn, gây ra hiệu ứng nhà kính và ô nhiễm không khí.

Để giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường, Công ty không ngừng nỗ lực tuyên truyền đến cán bộ công nhân viên về việc xử lý các chất gây hại đến môi trường như xi măng, vôi, đảm bảo rằng các công việc xây dựng không làm ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân trong khu vực. Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và quy tắc bảo vệ môi trường, thực hiện kế hoạch sử dụng máy móc một cách hợp lý trong các công đoạn vận chuyển và xây lắp, nhằm giảm thiểu lượng khí thải ra môi trường và tiết kiệm chi phí cho Công ty. Đây là những biện pháp cụ thể giúp Công ty đảm bảo sự phát triển bền vững và hài hòa với môi trường xung quanh.





## Tác động lên môi trường

Hoạt động trong lĩnh vực xây, Công ty sử dụng khối lượng lớn vật liệu xây dựng như thép, xi măng, vôi và cát, chiếm hơn 80% chi phí của Công ty. do đó việc quản lý nguyên vật liệu đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả và bền vững của quá trình sản xuất. Để thực hiện điều này, Công ty đã áp dụng một số chính sách và biện pháp cụ thể như sau:

1. Lựa chọn nhà cung cấp đáng tin cậy: Việc chọn nhà cung cấp uy tín và chất lượng giúp đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Quá trình này được tiến hành sau một đánh giá kỹ lưỡng về uy tín, chất lượng và giá cả của các nhà cung cấp.
2. Lập kế hoạch nhập kho hiệu quả: Kế hoạch nhập kho được xây dựng dựa trên nhu cầu sản xuất thực tế và dự báo thị trường. Điều này giúp tránh tình trạng thiếu hụt hoặc lãng phí nguyên vật liệu và giảm thiểu chi phí lưu kho.
3. Khuyến khích tái sử dụng và tái chế: Công ty đặt mục tiêu thúc đẩy tái sử dụng và tái chế nguyên vật liệu còn sử dụng được trong quá trình sản xuất và xây dựng. Điều này không chỉ giảm thiểu lượng rác thải mà còn tiết kiệm chi phí.
4. Liên tục cải tiến: Công ty đánh giá và cải tiến các quy trình quản lý nguyên vật liệu để đảm bảo hiệu quả và tiết kiệm. Việc thu thập và phân tích dữ liệu giúp Công ty hiểu rõ hơn về nhu cầu sử dụng cho từng dự án, công trình và tối ưu hóa quản lý nguyên vật liệu.

Những biện pháp này không chỉ giúp Công ty quản lý nguyên vật liệu một cách hiệu quả, mà còn giảm thiểu lãng phí và tối ưu hóa chi phí sản xuất. Đồng thời, chúng cũng góp phần vào bảo vệ môi trường và phát triển bền vững của Công ty.





# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



## Tiêu thụ nước

Trong hoạt động xây dựng, Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước để tẩy rửa các trang thiết bị, dụng cụ xây dựng, trộn vữa, tưới tường, cho sinh hoạt của công nhân... Nước đóng vai trò vô cùng quan trọng, không chỉ là nguồn tài nguyên quan trọng để sử dụng trong các công đoạn sản xuất mà còn đóng góp vào việc duy trì môi trường sống và hoạt động của con người. Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nước, Công ty thường xuyên khuyến khích cán bộ nhân viên viên sử dụng nước hợp lý, tiết kiệm, đúng mục đích và tránh lãng phí.

Công ty cũng thường xuyên kiểm tra và sửa chữa kịp thời các thiết bị có thể gây ra rò rỉ nước, giảm thiểu lãng phí nước và đảm bảo hệ thống ống hoạt động hiệu quả. Ngoài ra, CDC không ngừng tìm cách tái sử dụng nước trong quy trình sản xuất như nước được tái sử dụng để tưới cây, làm mát hoặc cho các mục đích khác, giúp giảm thiểu chi phí tiêu thụ nước và bảo vệ môi trường.

Đồng thời, Công ty cũng tăng cường công tác tuyên truyền và giáo dục ý thức tiết kiệm nước cho cán bộ và nhân viên, từ đó thúc đẩy hành động tiết kiệm và bảo vệ nguồn nước hiệu quả hơn.



## Chính sách liên quan đến người lao động

Trong hoạt động xây dựng, nguồn lao động đóng vai trò cực kỳ quan trọng và quyết định đến sự thành công của mọi dự án. Công ty Cổ phần Chương Dương hiểu rõ tầm quan trọng của người lao động và luôn đặt an toàn lao động lên hàng đầu. Việc dự báo và phòng ngừa nguy cơ tai nạn lao động được thực hiện một cách chặt chẽ và kỹ lưỡng. Công ty đảm bảo rằng các khu vực nguy hiểm luôn được đánh dấu rõ ràng và được trang bị đầy đủ các biện pháp an toàn.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào việc cung cấp các dụng cụ, đồ bảo hộ cần thiết và đào tạo cho người lao động về các biện pháp phòng tránh tai nạn và an toàn lao động. Công ty chỉ cho phép tiến hành thi công khi đảm bảo

tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn lao động của Nhà nước và của chính Công ty.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động đoàn thể, khám sức khỏe định kỳ và quan tâm đến các nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, từ đó nâng cao đời sống và tinh thần làm việc của họ. Chương Dương luôn đảm bảo trả lương đầy đủ và đúng hạn cho nhân viên, cùng việc chấp hành đầy đủ các quy định về Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội, và Bảo hiểm thất nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo điều kiện cho người lao động học hỏi, cải thiện kỹ năng và tay nghề, từ đó đảm bảo sản phẩm đầu ra luôn đạt chất lượng cao nhất. Điều này không chỉ giúp Công ty phát triển mà còn tạo điều kiện cho sự phát triển cá nhân của mỗi nhân viên.



## **Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Đối với Công ty Cổ phần Chương Dương, việc đóng góp cho giá trị cộng đồng không chỉ là một nhiệm vụ mà còn là một tầm nhìn cốt lõi mà Công ty luôn hướng đến. Tổ chức công đoàn của Công ty không ngừng quan tâm và tích cực tham gia vào các hoạt động nhằm hỗ trợ cộng đồng. Một trong những hoạt động quan trọng nhất là việc tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em của những người lao động có thành tích học tập xuất sắc hoặc đang gặp khó khăn về kinh tế. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia vào các phong trào địa phương và cộng đồng nhằm góp phần xây dựng một xã hội ngày càng phồn thịnh và phát triển. Ngoài ra, Công ty cũng hỗ trợ các quỹ từ thiện và quỹ kêu gọi tài trợ cho những người dân gặp khó khăn hoặc ở các vùng thường xuyên xảy ra thiên tai. Việc này không chỉ là sự biểu hiện của trách nhiệm xã hội mà còn là sự thể hiện của tinh thần đoàn kết và sẻ chia của Công ty đối với cộng đồng. Những hoạt động này không chỉ mang lại lợi ích cho cộng đồng mà còn tạo điều kiện cho nhân viên Công ty cảm thấy tự hào về sự góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội.



## **Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN**

Trong năm 2023, CDC chưa có các hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh. Trong tương lai, nếu có cơ hội Công ty sẽ hưởng ứng và tận dụng những ưu đãi khi tham gia thị trường vốn xanh tại Việt Nam và cả quốc tế.





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán





10%

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Tổng quan về hoạt động của công ty năm 2023

Năm 2023 được đánh giá là một năm đầy biến động của nền kinh tế thế giới, với sự áp dụng chính sách tiền tệ nghiêm ngặt, căng thẳng từ chiến tranh vũ trang kéo dài, và xu hướng giảm chi tiêu của người tiêu dùng. Điều này đã tạo ra một môi trường kinh doanh khó khăn và cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong cùng ngành. Công ty cổ phần Chương Dương, như mọi doanh nghiệp khác, đã phải đối mặt với nhiều thách thức và cơ hội trong năm vừa qua, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

### Thuận lợi:

- » Chủ trương của Chính phủ ưu tiên đẩy mạnh, tập trung nguồn vốn đầu tư công cho lĩnh vực xây dựng Hạ tầng giao thông, các Dự án Công nghiệp và đẩy mạnh xây dựng các Dự án Nhà ở xã hội, Nhà ở thu nhập thấp đã tạo ra cơ hội cho doanh nghiệp trong ngành xây dựng.
- » Lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông và công nghiệp đã ký được các Hợp đồng thi công dự án lớn, có nhiều tiềm năng và cơ hội triển khai thêm các Hợp đồng mới.
- » Xu hướng mua và sinh sống tại các căn hộ chung cư được người trẻ ưa chuộng.
- » Lĩnh vực đầu tư có nhiều chuyển biến tích cực trong tháng cuối năm 2023 làm tiền đề thuận lợi cho việc thực hiện nhiệm vụ Sản xuất kinh doanh năm 2024 và những năm tiếp theo.
- » Đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm đã giúp cho Công ty hoàn thành tốt các công trình xây dựng của mình.

### Khó khăn:

- » Sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp đối thủ ngày càng gay gắt.
- » Giá nguyên vật liệu biến động mạnh mẽ và khó lường.
- » Tình trạng chất lượng nhà xưởng thiết bị đã đầu tư lâu nên dễ hư hỏng, thiếu đồng bộ và lạc hậu.
- » Tiếp cận nguồn vốn vay của ngân hàng khó, việc xét duyệt cho vay còn chặt chẽ hơn, lãi suất vay cao, biến động tăng giá vật liệu và thị trường bất động sản sụt giảm.
- » Công tác đấu thầu xây lắp tìm kiếm công việc vẫn tiếp tục gặp khó khăn do nguồn việc trong lĩnh vực xây lắp sụt giảm, cạnh tranh gay gắt.
- » Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho cư dân còn gặp nhiều vướng mắc, thủ tục kéo dài.



## Đánh giá các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

### Hoạt động xây lắp

Công tác tiếp thị đấu thầu:

Công ty đã có nhiều cố gắng và nỗ lực trong công tác tiếp thị đấu thầu, tiếp cận nhiều loại hình công trình như: nhà phố liền kề, biệt thự thấp tầng, công trình hạ tầng, nhà xưởng sản xuất, chung cư cao tầng. Tuy vậy, trong năm 2023 lĩnh vực xây dựng dân dụng đạt tỷ lệ trúng thầu quá thấp, tham gia đấu thầu gần 1.800 tỷ nhưng tỷ lệ trúng thầu chỉ hơn 66 tỷ đồng (đạt 3,6%).



### Hoạt động sản xuất công nghiệp:

Đội ngũ tiếp thị đấu thầu cả hệ thống từ Công ty mẹ đến Công ty con tích cực tiếp cận và thực hiện, chào thầu, đấu thầu nhiều dự án liên quan, bước đầu đã có kết quả nhất định.

Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương đã dần phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh và bước đầu có hiệu quả.

Thị trường kết cấu thép cạnh tranh về giá khốc liệt trong khi các chủ đầu tư thường sử dụng các nhà

### Công tác quản lý dự án:

+ Tất cả các dự án được triển khai cơ bản đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, không để xảy ra các vấn đề lớn liên quan đến chất lượng và an toàn lao động. Thương hiệu CDC dần được nhận diện tích cực trên thị trường. Tuy nhiên, do các vấn đề khó khăn của Chủ đầu tư dự án bất động sản trong năm đã dẫn đến doanh thu, hiệu quả của một số dự án xây lắp bị sụt giảm ngoài dự kiến do Công ty chủ động ngừng thi công vì chủ đầu tư thanh toán chậm.

+ Hệ thống quy trình triển khai thi công các dự án được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế thi công tại các dự án.

+ Việc chiếm dụng vốn, khó khăn về tài chính, thanh toán chậm trễ của khách hàng và tiến độ dự án kéo dài làm phát sinh chi phí quản lý, chi phí tài chính và làm giảm hiệu quả dự án.

+ Chất lượng các nhà thầu phụ không cao, các nhà thầu phụ có năng lực tài chính còn hạn chế.

thầu quen thuộc, truyền thống.

Tình trạng chất lượng nhà xưởng thiết bị đã đầu tư lâu nên dễ hư hỏng, thiếu đồng bộ và lạc hậu. Hơn nữa xưởng đang trong tình trạng duy trì hoạt động tạm thời do UBND tỉnh Đồng Nai có chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất và di dời các nhà máy trong khu công nghiệp.

Hiệu quả sản xuất kinh doanh không đạt như dự kiến.

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Đánh giá các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

### Hoạt động kinh doanh thương mại

Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương đã có lượng khách hàng tiềm năng ổn định, có mối quan hệ tốt với nhiều khách hàng lớn, truyền thống.

Giá cả thị trường hàng hóa xây dựng biến động khó lường.

Trong năm 2023 nhu cầu thị trường nguyên vật liệu giảm sút, giá bán bị cạnh tranh khốc liệt, các đơn vị thương mại giảm giá để đẩy hàng tồn kho nên biên lợi nhuận ngành thép rất thấp, không bù đắp nổi chi phí lãi vay và chi phí quản lý.

Ngân hàng siết hạn mức tín dụng.

Tỷ lệ thu hồi vốn chưa cao, hiệu quả kinh doanh thấp.

### Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

Các dự án Nhà ở xã hội trong kế hoạch đầu tư vẫn đang trong giai đoạn tham gia đấu thầu, chờ kết quả phê duyệt nhà đầu tư duy nhất của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho cư dân còn gặp nhiều vướng mắc, thủ tục kéo dài.

Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản còn thiếu chuyên nghiệp, năng lực nhân sự còn hạn chế.

Công tác kinh doanh căn hộ, cho thuê mặt bằng chưa đạt kế hoạch và yêu cầu đề ra.



### Hoạt động dịch vụ quản lý nhà

Các dự án Nhà ở xã hội trong kế hoạch đầu tư vẫn đang trong giai đoạn tham gia đấu thầu, chờ kết quả phê duyệt nhà đầu tư duy nhất của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho cư dân còn gặp nhiều vướng mắc, thủ tục kéo dài.

Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản còn thiếu chuyên nghiệp, năng lực nhân sự còn hạn chế.

Công tác kinh doanh căn hộ, cho thuê mặt bằng chưa đạt kế hoạch và yêu cầu đề ra.





## Đánh giá các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

### Công tác ứng dụng công nghệ và số hóa

Công tác ứng dụng công nghệ và số hóa  
Xây dựng được kế hoạch thực hiện số hóa trong hoạt động quản trị toàn Công ty đến năm 2025, trong năm 2023 đã đưa vào áp dụng hệ thống phần mềm quản trị Office trong phạm vi Công ty. Tiến tới năm 2025 sẽ hoàn thiện công tác số hóa trong lĩnh vực quản lý thi công xây lắp, công tác giao việc, kiểm soát công việc trong phạm vi toàn hệ thống Công ty mẹ/ Công ty con.

### Công tác Kế hoạch – ISO

Công tác báo cáo và xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên đảm bảo theo quy định.

Công ty duy trì triển khai đánh giá chất lượng theo Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015, việc áp dụng cơ chế quản lý theo ISO vào quản lý thi công xây dựng công trình và quản lý đầu tư được thực hiện nghiêm túc trong các bộ phận phòng ban nghiệp vụ.

Công tác ISO được đánh giá và kiểm soát thường kỳ theo quy định.

### Công tác nhân sự và xây dựng bộ máy

Hoạt động nhân sự đã thực hiện tốt việc sắp xếp, tinh giảm, điều chuyển nhân sự tại Công ty và các BDH công trình, dự án phù hợp với năng lực, chuyên môn, không để xảy ra trường hợp thừa, thiếu hụt hoặc sử dụng không hiệu quả nhân sự, duy trì việc đánh giá năng lực lao động KPIs.

Môi trường làm việc được cải thiện, tinh thần làm việc người lao động có nhiều thay đổi tích cực.

Đời sống người lao động được nâng lên, cụ thể mức thu nhập bình quân Công ty tăng từ 18,2 triệu/người/tháng tăng lên 19,5 triệu/người/tháng trong năm 2023.

### Hoạt động thu hồi và sử dụng vốn

Công ty đã tập trung dồn đốc quyết liệt công tác thu hồi vốn, đặc biệt là các công nợ cũ lớn, kéo dài tại các công trình xây dựng đã hoàn thành.

Công tác thanh toán, thu hồi vốn và kiểm soát dòng tiền trong năm cơ bản đạt kế hoạch đề ra.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

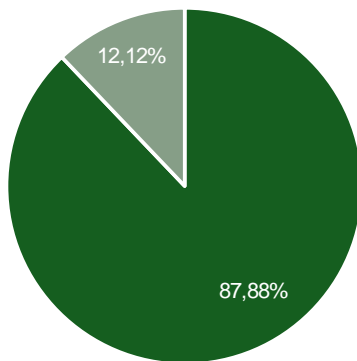


## Tình hình tài sản

Đơn vị: Tỷ đồng

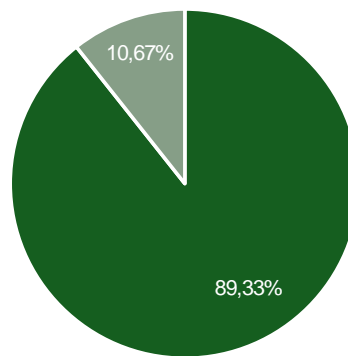
STT	Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2023		% 2023/2022
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	1.450,37	87,88%	1.613,19	89,33%	111,23%
2	Tài sản dài hạn	200,06	12,12%	192,69	10,67%	96,32%
	Tổng tài sản	1.650,43	100,00%	1.805,88	100,00%	109,42%

Năm 2022



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Năm 2023



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Tại thời điểm 31/12/2023, tổng giá trị tài sản Công ty cổ phần Chương Dương đạt mức 1.805,88 tỷ đồng, tăng 9,42% so thời điểm đầu năm. Tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lên đến 89,33%, tăng 1,45% so với thời điểm đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc Công ty tăng mạnh lượng tiền mặt và hàng tồn kho do đang trong giai đoạn thực hiện các dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home, dự án Khu đô thị Central Garden 2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh, dự án công trình Tân Vạn Nhơn Trạch... Trong đó bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu.

Ngoài ra, giá trị tài sản dài hạn của Công ty giảm nhẹ 3,68% so với đầu năm, do giảm các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết.

Đối với tài sản dài hạn thì có biến động ngược chiều, ghi nhận giá trị 2.069 tỷ đồng giảm 14,46% so với cùng kỳ, chiếm 37,70% trong cơ cấu tổng tài sản so với 54,77% vào năm 2021. Nguyên nhân do Công ty ghi nhận giảm giá trị các khoản mục đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, cụ thể Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 25% cổ phần tại công ty ty liên kết – Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên cho Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc.

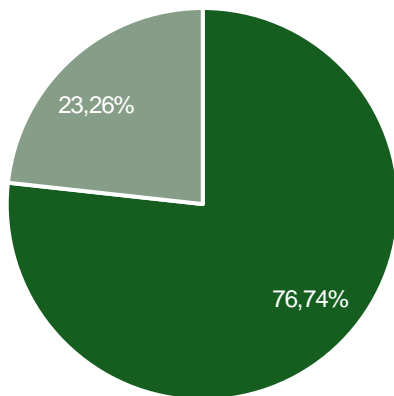


## Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: Tỷ đồng

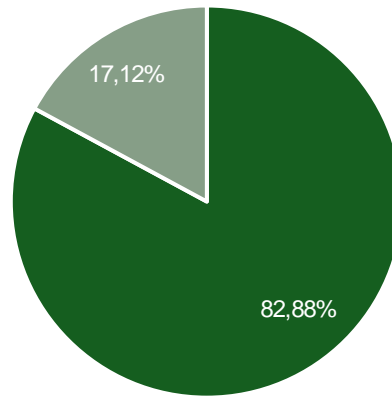
STT	Chi tiêu	31/12/2022		31/12/2023		% 2023/2022
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	1.019.926	76,74%	1.216.345	82,88%	119,26%
2	Nợ dài hạn	309.198	23,26%	251.223	17,12%	81,25%
	Tổng nợ phải trả	1.329.123	100,00%	1.467.568	100,00%	110,42%

Năm 2022



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2023



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Tổng nợ phải trả của Công ty trong giai đoạn cuối năm 2023 đạt mức 1.467.568 triệu đồng, tăng 10,42%, trong đó chiếm tỷ trọng lớn là các khoản nợ ngắn hạn, chiếm 82,88%, tăng 19,26% so với thời điểm đầu năm. Nguyên nhân chính đến từ sự gia tăng của các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, do Công ty bổ sung thêm nguồn vốn

lưu động để thực hiện các dự án. Thế nhưng, Công ty cũng đồng thời triển khai thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm, cụ thể nợ dài hạn của Công ty giảm mạnh, giảm 18,75% so với thời điểm 01/01/2023, từ đó giúp giảm bớt gánh nặng chi phí lãi vay cho Công ty.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- » Tập trung nâng cao kỷ luật kỷ cương trong quản lý điều hành từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên, Công ty liên kết để đảm bảo độ hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.
- » Trang bị phần mềm công nghệ thông tin nhằm số hóa các hoạt động quản lý công văn, công tác quản lý nguồn nhân lực trong Công ty. Điển hình trong năm vừa qua, Công ty đã áp dụng hệ thống phần mềm Office vào hoạt động quản trị.
- » Tinh gọn bộ máy quản lý nhằm tiết giảm chi phí, tiết giảm nguồn lực trong các hoạt động giám sát, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- » 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 giải thể Ban Kiểm soát và thành lập Ủy ban Kiểm toán do thành viên độc lập Hội đồng quản trị làm chủ tịch Ủy ban Kiểm toán. Đây được xem là thay đổi góp phần nâng cao khả năng quản trị công ty của CDC.







# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI



**Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2023 – 2028**

**Mục tiêu chung**

**Top10**

**Doanh nghiệp xây dựng**

**Top10**

**DN BĐS nhà ở xã hội,  
thương mại bình dân**

**Tiên tiến**

**Hệ thống quản trị và điều  
hành doanh nghiệp**

**Trên 7.800 tỷ**

**Doanh thu**

**Tăng hơn 10 lần**

**Vốn chủ sở hữu**

## Mục tiêu cho các lĩnh vực hoạt động chính

Thi công xây lắp

Trở thành nhà thầu có đủ năng lực tham gia nhận thầu EPC và thực hiện mở rộng hợp tác đầu tư xây lắp với các đối tác nước ngoài

Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Mở rộng thêm các mặt hàng vật liệu xây dựng khác, ngoài kinh doanh vật liệu xây dựng thông thường.

Đầu tư kinh doanh bất động sản

- Đầu tư hoàn thành dự án Central Garden 2 cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (13ha).
- Hoàn thành bàn giao xong căn hộ các dự án nhà ở xã hội được khởi công từ năm 2023.
- Triển khai thêm được 1÷2 dự án bất động sản khác.

## Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chủ yếu

Đơn vị tính: tỷ đồng

### Chỉ tiêu doanh thu

Lĩnh vực	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	1.500	1.950	2.450	3.000	4.350
Thương mại	1.350	1.700	1.800	2.400	2.900
Kinh doanh bất động sản	250	800	800	750	600
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.100</b>	<b>4.450</b>	<b>5.050</b>	<b>6.150</b>	<b>7.850</b>

### Chỉ tiêu lợi nhuận

Lĩnh vực	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	50	70	100	125	155
Thương mại	20	15	20	20	25
Kinh doanh bất động sản	25	90	90	80	80
<b>Tổng cộng</b>	<b>95</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>225</b>	<b>260</b>

Lợi nhuận được tính cho hoạt động xây lắp là 3% doanh thu, cho hoạt động thương mại là 1% doanh thu và cho hoạt động Bất động sản là 10% doanh thu.



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

## Chi tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

### Chi tiêu kế hoạch tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
<b>Doanh thu</b>	<b>3.100</b>	<b>4.450</b>	<b>5.050</b>	<b>6.150</b>	<b>7.850</b>
<b>Chi phí</b>	<b>2.965</b>	<b>4.240</b>	<b>4.795</b>	<b>5.880</b>	<b>7.535</b>
Chi phí quản lý (khác)	60	90	100	125	155
Chi phí tiền lương	80	110	125	155	195
Chi phí tài chính	142	220	245	230	195
<b>Lợi nhuận</b>	<b>95</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>225</b>	<b>260</b>
<b>Nợ vay</b>	<b>1.710</b>	<b>2.485</b>	<b>2.775</b>	<b>2.875</b>	<b>2.810</b>
Vay ngắn hạn	695	900	1.000	1.300	1.600
Vay dài hạn	1.015	1.585	1.775	1.575	1.210
<b>Vốn Chủ sở hữu</b>	<b>800</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>2.500</b>
<b>ROA (%)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>ROE (%)</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

- Lãi suất vay ngắn hạn: tính 8%/năm cho chu kỳ vay 4 tháng.
- Lãi suất vay trung và dài hạn: 12%/năm cho thời hạn vay 3 năm (36 tháng).
- Chi phí quản lý khác: được tính 2% doanh thu.
- Chi phí tiền lương: được tính khoảng 2,5% doanh thu.





## Đầu tư phát triển – kinh doanh bất động sản

Trong giai đoạn 2024 đến 2028 Công ty sẽ đẩy mạnh chủ yếu đầu tư vào các dự án đang triển khai.

**Dự án Central Garden 2:** Tổng diện tích khoảng 13,5ha - Tổng mức đầu tư 5.926 tỷ đồng, được chia thực hiện 2 giai đoạn.

- » Giai đoạn 1 (2021 - 2025): Thực hiện 4,2ha
- » Tổng mức đầu tư 2.502 tỷ đồng.
- » Giai đoạn 2 (2025 - 2028): Thực hiện 9,3ha - Tổng mức đầu tư 3.424 tỷ đồng. (Tổng mức

đầu tư được tính tại thời điểm quý 1/2023)

**Dự án Khu đô thị Đông Cầu Hương An:** Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phú Hương, tổng diện tích 22,4 ha, giá trị đầu tư ước tính 788 tỷ đồng.

**Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại TP.HCM và các tỉnh:** số lượng khoảng 1.000 căn hộ, diện tích 1,5ha, tổng mức đầu tư 1.170 tỷ đồng.

**Các dự án khác** (khi có điều kiện thuận lợi sẽ triển khai đầu tư): tổng mức đầu tư dự kiến 1.200 tỷ đồng.



## Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 và các giải pháp thực hiện

### Mục tiêu chung:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2024 được thông qua.
- Hoàn tất công tác đòi nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2023 trở về trước.
- Triển khai thực hiện đầu tư mới tối thiểu 02 dự án căn hộ Nhà ở xã hội trong năm 2024.
- Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2024 – 2028, tầm nhìn đến năm 2040.

# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI



## Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2023 – 2028

### Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	% (+/-) KH2024/TH 2023
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	<b>1.618.713</b>	<b>2.050.000</b>	<b>26,64%</b>
1	Giá trị xây lắp	861.043	1.165.000	35,30%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	44.469	65.000	46,17%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	637.872	724.000	13,50%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	11.869	40.000	237,01%
5	Giá trị kinh doanh khác	63.460	56.000	-11,76%
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	<b>1.267.267</b>	<b>1.850.000</b>	<b>45,98%</b>
1	Giá trị xây lắp	689.777	1.014.000	47,00%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	14.772	60.000	306,17%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	496.984	680.000	36,83%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	15.593	40.000	156,53%
5	Giá trị doanh thu khác	50.141	56.000	11,69%
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ</b>	<b>30.806</b>	<b>400.000</b>	<b>1198,45%</b>
1	Đầu tư dự án BĐS	30.806	310.000	906,30%
2	Đầu tư M&A		80.000	
3	Đầu tư máy móc thiết bị		10.000	
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<b>20.859</b>	<b>47.500</b>	<b>127,72%</b>
1	Lợi nhuận trước thuế	20.859	47.500	127,72%

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024; HĐQT trình Đại hội Đồng Cổ đông với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Giá trị sản lượng: 2,050 tỷ đồng, tăng trưởng 26,64% so với năm 2023;
- Giá trị doanh thu: 1,850 tỷ đồng, tăng trưởng 45,98% so với năm 2023;
- Giá trị đầu tư phát triển: 400 tỷ đồng, tăng trưởng 1.198,45% so với năm 2023;
- Giá trị lợi nhuận: 47.5 tỷ đồng, tăng trưởng 127,72% so với năm 2023;
- Giá trị thu hồi vốn: 1,618 tỷ đồng, tăng trưởng 22 % so với năm 2023.

## Giải pháp thực hiện

### Hoạt động xây lắp

#### Công tác tiếp thị đấu thầu:

- a. Phát triển dự án xây lắp và công tác tiếp thị đấu thầu:
  - Tập trung tiếp thị đấu thầu các dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp.
  - Nâng tỷ lệ trúng thầu lên tối thiểu 30% trên tổng số dự án tham gia đấu thầu.
  - Quyết liệt đeo bám các gói thầu đã chào giá đang chờ kết quả.
  - Áp dụng triệt để ngân hàng dữ liệu phục vụ cho công tác đấu thầu.
  - Nghiên cứu định hướng thị trường, tập trung tiếp thị đấu thầu các Dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp từ các tỉnh khu vực miền Trung trở vào.
- b. Công tác đánh giá, quản lý nhà cung cấp/ nhà thầu phụ:
  - Đánh giá và lựa chọn nhà thầu phụ/ nhà cung cấp phù hợp và có năng lực.
  - Xây dựng ngân hàng dữ liệu nhà thầu phụ/ nhà cung cấp để quản lý, theo dõi và phát triển.
  - Xây dựng chuẩn hóa các Hợp đồng giao thầu để áp dụng chung cho các dự án xây lắp.
- c. Xây dựng các quan hệ hợp tác chiến lược:
  - Duy trì và phát triển tốt các mối quan với các chủ đầu tư/ nhà thầu/ tổng thầu lớn để tiến tới hợp tác chiến lược trong lĩnh vực thi công xây lắp.
  - Thiết lập quan hệ chiến lược với các Tổng thầu lớn trong và ngoài nước.
  - Ưu tiên hợp tác thực hiện các dự án có yếu tố nước ngoài, các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ, nguồn vốn ngân sách.

#### Công tác quản lý dự án xây lắp

- Giao nhiệm vụ cho các Ban điều hành lập tiến độ tổng thể và tiến độ chi tiết tất cả các gói thầu đang thi công; lập kế hoạch thanh toán thu hồi vốn và công các cung cấp vật tư để theo dõi, giám sát, đôn đốc các Ban điều hành thực hiện theo kế hoạch đã cam kết.
- Xây dựng phương án chủ động xử lý kịp thời việc biến động tăng giá vật tư nhất là vật tư thép.
- Phát động sáng kiến cải tiến kỹ thuật nhằm rút ngắn tiến độ, tiết giảm chi phí trong quá trình thi công.
- Thường xuyên rà soát nguồn lực (số lượng và chất lượng) tại tất cả các dự án đang thực hiện. Xây dựng các giải pháp để nâng cao năng lực và tối ưu hiệu quả hoạt động và chi phí dự án.
- Các ban dự án mới phải được thành lập trên cơ sở mô hình ban điều hành mẫu áp dụng cho các dự án có quy mô khác nhau. Tiến hành thành lập các ban dự án lớn để quản lý dự án theo cụm, theo vùng.



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI (TIẾP THEO)

## Chi tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024



### Công tác tiếp thị đầu thầu:

- Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, thực hiện đầu tư nâng cấp năng lực sản xuất ở mức độ tiết kiệm nhất, hiệu quả cao nhất.
- Kiện toàn bộ máy quản lý và tăng cường nhân sự cho công tác kinh doanh tiếp thị để đáp ứng kế hoạch sản xuất. Xây dựng giá cả dự thầu phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mới thầu nhằm tăng sức mạnh cạnh tranh.
- Thu hồi triệt để các công nợ tồn đọng để có nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đẩy nhanh tiến độ gia công đáp ứng tiến độ của từng hạng mục công trình.
- Tổ chức tốt công tác lập biện pháp, giải pháp tổ chức sản xuất và thi công để tối ưu hóa chi phí.
- Khuyến khích sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong quá trình thi công mang lại hiệu quả kinh tế cao



### Công tác tiếp thị đầu thầu:

- Tập trung nguồn hàng cung cấp cho nội bộ và các đối tác trong ngành xây dựng cầu đường, hạ tầng giao thông, cơ sở hạ tầng, đây là những ngành sẽ được đẩy mạnh trong giai đoạn 2024-2025.
- Tăng cường công tác tiếp thị bán hàng để có thêm khách hàng có năng lực tài chính.
- Tăng cường công tác thu hồi vốn để xoay vòng vốn nhanh, liên tục. Tìm hiểu và đánh giá năng lực tài chính khách hàng kỹ càng, không được để khách hàng nợ lâu, nợ xấu.
- Làm việc với ngân hàng để tăng hạn mức, vay thêm vốn để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Liên kết với các đơn vị bạn để nhập khẩu thép tấm về bán để tăng doanh thu và lợi nhuận. Đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh khác (ngoài thép) để tăng sản lượng, doanh thu và lợi nhuận.
- Tối ưu sử dụng nhân sự, tinh gọn bộ máy để nâng cao hiệu quả, không để kinh doanh lỗ.



### Hoạt động kinh doanh thương mại

- Tiếp tục áp dụng phần mềm quản lý vận hành tòa nhà cho tất cả các tòa nhà mà công ty thực hiện dịch vụ quản lý.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, xây dựng các quy chế nội bộ và từng bước hoàn thiện công tác tổ chức và nhân sự.
- Tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự quản lý, điều hành Công ty Quản lý nhà Chương Dương Serland.
- Có giải pháp để để thu hồi công nợ phí quản lý của cư dân tại Chung cư Chương Dương Home.
- Nâng cao chất lượng các dịch vụ trong quản lý tòa nhà, tập trung xây dựng hình ảnh và thương hiệu của công ty quản lý nhà Chương Dương Serland.



## Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

- Nhanh chóng tập trung triển khai lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho cư dân các dự án Tân Hương Tower, NOXH Chương Dương Home; không để kéo dài. Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.
- Đẩy nhanh việc cho thuê diện tích các mặt bằng còn trống.
- Đối với công tác đầu tư: hoàn thành thủ tục đầu tư các dự án bất động sản:

### CENTRAL GARDEN 2

- Hoàn tất thanh toán các hợp đồng đã ký.
- Hoàn tất công tác bồi thường giai đoạn 1
- Thực hiện thủ tục pháp lý xin chủ trương cho Dự án. Hoàn tất chuyển mục đích sử dụng đất 1 thửa trong giai đoạn 1.
- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 để lồng ghép vào quy hoạch 1/2000 của huyện Hóc Môn.
- Xin chuyển mục đích 100m<sup>2</sup> đất lên thổ cư.
- Thiết kế mặt bằng quy hoạch tổng thể và bản vẽ phối cảnh.

### NHÀ Ở XÃ HỘI CHƯƠNG DƯƠNG HOME VÀ TÂN HƯƠNG TOWER:

- Tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, Trường mẫu giáo 1,600 m<sup>2</sup> đất tại Chương Dương Home và khu trường học tại Tân Hương Tower hoặc chuyển nhượng để thu hồi vốn đầu tư cho dự án mới.
- Thực hiện cấp giấy chứng nhận chủ quyền sử dụng đất và sổ hồng cho khách hàng mua căn hộ tại dự án.
- Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.

### KDC ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN - QUẢNG NAM

- Hoàn tất thanh toán các hợp đồng đã ký.
- Hoàn tất công tác bồi thường giai đoạn 1
- Thực hiện thủ tục pháp lý xin chủ trương cho Dự án. Hoàn tất chuyển mục đích sử dụng đất 1 thửa trong giai đoạn 1.
- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 để lồng ghép vào quy hoạch 1/2000 của huyện Hóc Môn.
- Xin chuyển mục đích 100m<sup>2</sup> đất lên thổ cư.
- Thiết kế mặt bằng quy hoạch tổng thể và bản vẽ phối cảnh.

### NHÀ Ở XÃ HỘI Ở ĐỒNG NAI:

- Tiếp tục hoàn thành các thủ tục pháp lý để hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án.
- Tổ chức triển khai thực hiện đầu tư đạt tối thiểu 30% giá trị tổng mức đầu tư của dự án (khoảng 450 tỷ đồng).
- Thực hiện hoàn thành thủ tục xác lập sở hữu Tòa nhà Văn phòng 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh trong năm 2024.
- Đầu tư mua bán - sáp nhập (M&A): tham mưu đầu tư mua bán sáp nhập một doanh nghiệp có kết quả sản xuất kinh doanh tốt để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng hệ sinh thái CDC.

# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI (TIẾP THEO)



## Các hoạt động khác

### Công tác tổ chức hành chính nhân sự:

#### a. Công tác hành chính, CNTT, pháp chế:

Tiếp tục số hóa các hoạt động quản lý điều hành, quản lý công việc của các bộ phận phòng/ ban Công ty thông qua phần mềm Quản trị Online CDC ERP; số hóa tất cả dữ liệu giấy tờ hồ sơ lưu trữ, lưu trữ xây dựng thành ngân hàng dữ liệu để truy xuất dễ dàng.

Triển khai các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo dựng không gian văn phòng làm việc văn minh, hiện đại, chuyên nghiệp.

Hạn chế thấp nhất sử dụng giấy in trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.

Thực hiện công tác pháp chế chuyên nghiệp, hiệu quả.

#### b. Công tác nhân sự:

- » Xây dựng và ban hành Quy trình quản lý nhân sự tập trung cho toàn hệ thống.
- » Tiếp tục xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo và tuyển dụng nhân sự để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh.
- » Tiếp tục rà soát và sắp xếp lao động tại Công ty Mẹ và Công ty con; Thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi trúng thầu dự án nhà ở xã hội.
- » Duy trì đánh giá hiệu quả công việc trong tất cả các vị trí làm việc.
- » Tổ chức học/đào tạo: đề xuất kỹ sư tham gia học lớp bồi dưỡng để xin cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực xây lắp.
- » Định kỳ 2 tháng tổ chức các buổi thuyết trình về các đề tài chuyên môn nghiệp vụ cho các Phòng/Ban Công ty.



## Công tác tài chính kế toán

### a. Công tác Tài chính:

- » Xây dựng phương án để mở hạn mức tín dụng, huy động vốn vay, đảm bảo nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh.
- » Đánh giá các chỉ tiêu tài chính hiện tại và so sánh với chỉ số của Ngành. Xây dựng hệ thống cảnh báo và quản trị rủi ro.
- » Tổ chức soát xét, đánh giá chi phí và hiệu quả kinh doanh của từng lĩnh vực.
- » Triển khai tăng vốn điều lệ Công ty trong năm 2024.

### b. Công tác Kế toán:

- Áp dụng động bộ và triệt để phần mềm Kế toán cho cả hệ thống.
- Tổ chức lại hoạt động của Phòng Tài chính Kế toán, phân công lại công việc cho phù hợp với từng nhân viên.
- Theo dõi, đôn đốc thu hồi công nợ, thu hồi vốn hàng tuần, hàng tháng.
- Phân tích hiệu quả, lãi/lỗ định kỳ hàng Quý tại các công trình đang thi công, soát xét đánh giá hiệu quả của các dự án đã hoàn thành.
- Rà soát lại hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên (doanh thu - chi phí, thực thu - thực chi).

### c. Công tác Kiểm toán nội bộ:

- Tiếp tục xây dựng phương án thực hiện kiểm toán cả năm cho toàn bộ hệ thống, bao gồm tại Công ty Mẹ, các Ban điều hành, các Công ty thành viên.
- Tổ chức kiểm tra, kiểm toán, lập báo cáo đánh giá theo kế hoạch hoặc đột xuất theo yêu cầu.
- Tiếp tục kiện toàn tổ chức và nâng cao hoạt động của kiểm toán nội bộ.

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có.





# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty cổ phần Chương Dương, với hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, là một trong những ngành nghề có tính chất đặc biệt, đặc thù và có ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người lao động. Môi trường làm việc thường xuyên tiếp xúc với khói bụi, rác thải công nghiệp từ các quá trình như hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị. Điều này đặt ra một thách thức lớn đối với việc bảo vệ sức khỏe và an toàn lao động.

Với nhận thức sâu sắc về vấn đề này, Công ty luôn đặt sự quan tâm đặc biệt vào sức khỏe và an toàn của người lao động. Công ty tổ chức các buổi kiểm tra sức khỏe định kỳ cho toàn bộ nhân viên, nhằm phát hiện và phòng tránh kịp thời các vấn đề liên quan đến sức khỏe lao động.

Ngoài ra, để đảm bảo hiệu suất làm việc cao nhất và đáp ứng được yêu cầu công việc, Công ty luôn quan tâm đến việc phát triển nguồn nhân lực. Điều này được thể hiện qua việc tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên tham gia các khóa học, bồi dưỡng, nâng cao tay nghề và kỹ thuật. Đồng thời, Công ty cũng xây dựng chính sách lương thưởng hấp dẫn, công bằng và minh bạch, phản ánh đúng những đóng góp và cống hiến của từng cá nhân, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định về trích nộp và bảo vệ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật. Điều này không chỉ giúp tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển cá nhân mà còn thể hiện cam kết của Công ty đối với sự phát triển bền vững của toàn bộ tổ chức.





## Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm của mỗi cá nhân mà còn là cam kết của Công ty trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú trọng đến việc tìm kiếm và sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, từ việc chọn lựa các loại vật liệu xây dựng có ít ảnh hưởng đến môi trường đến việc ứng dụng các thiết bị công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải.

Ngoài việc chọn lựa nguồn nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, Công ty cũng chú trọng vào việc tạo ra một môi trường làm việc sạch sẽ và an toàn cho nhân viên. Trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty luôn tổ chức các buổi họp và tập huấn để phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên, nhấn mạnh vào việc duy trì môi trường sống xung quanh luôn vệ sinh và an toàn.

Hơn nữa, thông qua các chương trình tuyên truyền và giáo dục, Công ty không chỉ chia sẻ lợi ích của việc bảo vệ môi trường mà còn khuyến khích các hành động cụ thể như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên. Điều này không chỉ giúp giảm bớt áp lực lên môi trường mà còn tạo ra một môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cả Công ty và cộng đồng xung quanh.



## Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm của mỗi cá nhân mà còn là cam kết của Công ty trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú trọng đến việc tìm kiếm và sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, từ việc chọn lựa các loại vật liệu xây dựng có ít ảnh hưởng đến môi trường đến việc ứng dụng các thiết bị công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải.

Ngoài việc chọn lựa nguồn nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, Công ty cũng chú trọng vào việc tạo ra một môi trường làm việc sạch sẽ và an toàn cho nhân viên. Trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty luôn tổ chức các buổi họp và tập huấn để phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên, nhấn mạnh vào việc duy trì môi trường sống xung quanh luôn vệ sinh và an toàn.

Hơn nữa, thông qua các chương trình tuyên truyền và giáo dục, Công ty không chỉ chia sẻ lợi ích của việc bảo vệ môi trường mà còn khuyến khích các hành động cụ thể như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên. Điều này không chỉ giúp giảm bớt áp lực lên môi trường mà còn tạo ra một môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cả Công ty và cộng đồng xung quanh.

# 4

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## Đánh giá chung

Kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra trong năm 2023. Một số mặt hoạt động còn yếu, hoạt động đấu thầu xây lắp không hiệu quả, tỷ lệ trúng thầu xây lắp trong năm 2023 rất thấp, một số dự án thi công xây lắp chậm tiến độ, làm tăng chi phí quản lý, công tác quyết toán, thu hồi vốn chưa hoàn thành chỉ tiêu; hoạt động đầu tư chậm, nhất là trong đầu tư bất động sản, tuy nhiên cuối năm 2023 có nhiều chuyển biến tích cực trong hoạt động đầu tư, đặc biệt là công tác tham gia đấu thầu các dự án Nhà ở xã hội.

Ban lãnh đạo Công ty có nhiều nỗ lực, bằng nhiều giải pháp để khắc phục khó khăn, đạt được kết quả kinh doanh năm 2023 đáng khích lệ, kết quả đạt được:

- » Giá trị sản lượng: 1.618,7 tỷ đồng, đạt 70% kế hoạch;
- » Giá trị doanh thu: 1.267,3 tỷ đồng, đạt 60% kế hoạch;
- » Giá trị đầu tư phát triển: 30,8 tỷ đồng, đạt 9% kế hoạch;
- » Giá trị lợi nhuận: 274 tỷ đồng, đạt 55% kế hoạch;
- » Giá trị thu hồi vốn: 1.330,4 tỷ đồng đạt 97% kế hoạch.



## Đánh giá các mặt hoạt động chủ yếu

- » Lĩnh vực thi công xây lắp: Hoạt động tiếp thị đấu thầu đã được quan tâm, nhưng hiệu quả chưa cao; Hoạt động quản lý dự án và quản lý thi công xây lắp đã được kiện toàn và quy định chặt chẽ; Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị; tăng tính chủ động quản lý thi công xây lắp tại hiện trường, rút ngắn thời gian chờ xử lý, đẩy nhanh tiến độ thi công, hoạt động thu hồi vốn còn chậm.
- » Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản không đạt chỉ tiêu kế hoạch thấp, công tác làm sổ hồng căn hộ dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home, Tân Hương Tower, thực hiện thủ tục sở hữu tài sản văn phòng 328 Võ Văn Kiệt còn chậm.
- » Công tác tài chính kế toán: Thực hiện tốt việc cân đối dòng tiền, giãn, giảm dư nợ tín dụng, giảm lãi suất, đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Tình trạng công nợ tồn đọng nhiều, thu hồi nợ khách hàng chưa được quan tâm thực hiện triệt để.
- » Quản trị nhân sự và bộ máy: Phân công trách nhiệm, chức năng nhiệm vụ đầy đủ, rõ ràng công việc của từng Phòng ban nghiệp vụ; Mô tả chi tiết nhiệm vụ cho từng vị trí công tác, áp dụng đánh giá kết quả nhiệm vụ (KPIs) hàng tháng đối với toàn thể Phòng/ban Công ty nhưng chất lượng và hiệu quả chưa đạt yêu cầu; Quản lý lao động tốt, năng suất và hiệu quả lao động còn thấp.



## Một số hạn chế

- Tiếp thị đấu thầu chưa đạt kết quả theo kỳ vọng, tỷ lệ trúng thầu công trình vẫn còn thấp.
- Lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp vẫn còn nhiều khó khăn, tình trạng thiếu việc làm vẫn tiếp diễn; năng suất, hiệu quả thấp.
- Lĩnh vực kinh doanh nhà: Thời gian thực hiện hồ sơ pháp lý chủ quyền căn hộ tại dự án Tân Hương Tower và dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home rất chậm, kéo dài phần lớn do quy trình thực hiện của cơ quan có thẩm quyền Nhà nước.
- Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản chưa thực hiện đầu tư mới theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023.

## >> Về công tác môi trường

Kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra trong năm 2023. Một số mặt hoạt động còn yếu, hoạt động đấu thầu xây lắp không hiệu quả, tỷ lệ trúng thầu xây lắp trong năm 2023 rất thấp. Đặc thù ngành xây dựng trong quá trình hoạt động sẽ phát sinh nhiều khói bụi, rác thải công nghiệp khi hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan của ngành thải ra... Vậy nên, Công ty luôn chú trọng đến công tác giữ gìn vệ sinh công trình, hạn chế tác động đến môi trường. Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng những thiết bị thân thiện với môi trường và quản lý việc sử dụng công cụ, trang thiết bị hợp lý hơn để giảm thiểu tác động. Ngoài ra, Chương Dương cũng luôn tích cực tuyên truyền, nâng cao nhận thức người lao động về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường sống xung quanh. Một số dự án thi công xây lắp chậm tiến độ, làm tăng chi phí quản lý, công tác quyết toán, thu hồi vốn chưa hoàn thành chỉ tiêu; hoạt động đầu tư chậm, nhất là trong đầu tư bất động sản, tuy nhiên cuối năm 2023 có nhiều chuyển biến tích cực trong hoạt động đầu tư, đặc biệt là công tác tham gia đấu thầu các dự án Nhà ở xã hội.





# HỘI NGHỊ TỔNG KẾT SXKD NĂM 2023 VÀ NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2024

TP.HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2024



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong quản lý điều hành, Ban Tổng giám đốc và Ban điều hành đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng giám đốc thực hiện tốt các chế độ chính sách của Nhà nước, đã nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin Báo cáo tài chính định kỳ và báo cáo tình hình quản trị công ty định kỳ theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt và sáng tạo quyết tâm của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV Công ty trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp Công ty hoàn thành các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra.

# CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

## Mục tiêu chung

- » Tập trung chỉ đạo Ban điều hành tổ chức thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD trong năm 2024, với giá trị sản lượng 2.050 tỷ đồng; Giá trị doanh thu đạt 1.850 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế đạt 47,5 tỷ đồng;
- » Duy trì phát triển thế mạnh kinh doanh của công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp; Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.
- » Tham gia và phấn đấu trúng thầu đầu tư ít nhất 2 dự án NOXH tại khu vực Tp.HCM, Đồng Nai, Đà Nẵng và tổ chức khởi công xây dựng ít nhất một dự án NOXH trong năm 2024.
- » Tiếp tục đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.

## Giải pháp chung

- » HĐQT công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong sản xuất kinh doanh năm 2024 là đẩy mạnh lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại và phân khúc thị trường nhà ở giá trung bình. Mở rộng lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu thị trường phía Nam; Nâng cao giá trị xây lắp, hạ tầng giao thông.
- » Tiếp tục rà soát sửa đổi bổ sung các quy định/ quy chế quản trị nội bộ Công ty để hoàn thiện khung pháp lý trong hoạt động quản lý điều hành phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.
- » Tiếp tục thực hiện thực chất hiệu quả nhiệm vụ đã nêu trong báo cáo và trong đề án chiến lược đầu tư phát triển, Công ty đến năm 2030.



# CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024



## Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản và M&A doanh nghiệp

- » Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh hoạt động đầu tư để đạt giá trị trên 420 tỷ đồng trong năm 2024.
- » Đẩy nhanh thực hiện công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý căn hộ cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower, dự án Chương Dương Home. Xem xét hợp tác đầu tư hoặc tìm đối tác đầu tư khu đất Trường Thọ, TTTM và khu đất 1,600 m<sup>2</sup> tại chung cư này.
- » Thực hiện đầu tư xây dựng 2 dự án Nhà ở xã hội trong các dự án tham gia đấu thầu.
- » Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500 dự án Central Garden 2 – huyện Hóc Môn; Tập trung khai thác tài sản tại Chung cư Chương Dương Home; Chung cư Tân Hương Tower; Chung cư và tòa nhà văn phòng Công ty tại 328 Võ Văn Kiệt – Q.1. Trong đó việc hoàn thành thủ tục sở hữu tài sản văn phòng 328 Võ Văn Kiệt – Q.1. - Thực hiện M&A tối thiểu 01 doanh nghiệp có tiềm năng.



## Lĩnh vực xây lắp dân dụng và công nghiệp

- » Tập trung đẩy mạnh các mặt tiếp thị đấu thầu và tổ chức thi công xây lắp tại Công ty mẹ để đạt giá trị doanh thu trên 364 tỷ đồng, lợi nhuận đạt trên 20 tỷ đồng trong năm 2024; đẩy mạnh thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2023 như dự án sân vận động Bạc Liêu,... bên cạnh đó thực hiện quyết toán dứt điểm các dự án như dự án Nhà ở liền kề Bà Xéo...
- » Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án thi công xây lắp.
- » Tìm kiếm đối tác áp dụng phần mềm quản lý trong công tác đấu thầu và quản lý dự án.





### **Lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông:**

- » Tập trung nâng cao năng lực thi công cầu; Tham gia đấu thầu các dự án cầu khẩu độ lớn, cầu cảng tải trọng lớn ...
- » Giá trị doanh thu phải đạt trên 650 tỷ đồng, lợi nhuận trên 20 tỷ đồng trong năm 2024.
- » Triển khai các dự án Cầu/ Hạ tầng trong năm 2024 đảm bảo đúng tiến độ cam kết.



### **Lĩnh vực kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng:**

- » Tập trung kinh doanh tại các tỉnh khu vực phía Nam.
- » Tham gia kinh doanh và hợp tác mua bán với các đối tác, đối tượng có năng lực tài chính, có lịch sử kinh doanh tốt, hạn chế kinh doanh mua bán với các chi nhánh và các doanh nghiệp phía Bắc.
- » Mở rộng thêm mặt hàng kinh doanh: xi măng, đá, cát (kể cả cát san lấp mặt bằng).
- » Doanh thu phải đạt trên 680 tỷ đồng, lợi nhuận đạt tối thiểu 05 tỷ đồng trong năm 2024, tăng tốc độ vòng quay vốn, hạn chế tối đa rủi ro trong hoạt động thương mại.

### **Các mặt hoạt động khác**

Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho công ty đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, phương hại lợi ích của công ty.

Chỉ đạo thực hiện triệt để nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và các nghị quyết của HĐQT trong các kỳ họp.

Chỉ đạo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng những quy định của pháp luật có liên quan.

Tổ kiểm toán nội bộ tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động SXKD đột xuất, định kỳ; kiểm soát tốt việc giám sát, quản lý chi phí và doanh thu tại các dự án đầu tư, cũng như dự án thi công xây lắp.

Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty Mẹ đến các Công ty con.

# CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

## Công tác Quản trị - Điều hành cụ thể

### Công tác quản trị nhân sự:

- » Tập trung nghiên cứu và xây dựng chức năng nhiệm vụ tùy từng mô hình cơ cấu tổ chức phù hợp từng giai đoạn, đồng thời bố trí sắp xếp nhân sự đúng đầu tổ chức, nhân viên tác nghiệp có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ phát triển của Công ty Mẹ và Công ty con.
- » Thường xuyên sàng lọc, đào tạo nguồn nhân sự Công ty để sắp xếp nhân sự phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ và năng lực của từng con người trong toàn hệ thống Công ty.
- » Tiếp tục thu hút, tuyển dụng lực lượng lao động trẻ, khỏe, có hoài bão, có động lực và năng lực bổ sung và thay thế lực lượng lao động hiện có.
- » Tập trung đào tạo, luân chuyển lực lượng lao động, nhân sự cán bộ chủ chốt để có đủ năng lực giữ các vị trí trọng yếu trong Công ty.
- » Quản lý tập trung nhân sự Công ty mẹ, Công ty con. Duy trì và triển khai có hiệu quả đánh giá KPIs thực chất hơn.

### Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- » Kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy quản lý đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng đội ngũ đảm bảo tính chuyên nghiệp, năng động. Nâng cao kỹ năng năng lực lập dự án, quản lý dự án.
- » Tập trung tham gia đầu tư các dự án thuộc các tỉnh Miền Đông Nam Bộ (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu),

các tỉnh Miền Tây (Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang), các tỉnh Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang - Khánh Hòa).

- » Các dự án tại các Tỉnh khác sẽ xem xét cho từng dự án, từng khu vực khi có dự án cụ thể.
- » Tham gia hợp tác với tất cả các đối tác, đối tượng phù hợp với nhu cầu và văn hóa của Công ty.
- » Tăng cường các mối quan hệ với các Sở ban ngành của TP.HCM và các Tỉnh có dự án đầu tư để đẩy nhanh thủ tục đầu tư.
- » Chuẩn bị vốn đầy đủ để triển khai các dự án theo kế hoạch được Đại hội Đồng Cổ đông thông qua và HĐQT phê duyệt.
- » Thành lập doanh nghiệp dự án để đẩy nhanh công tác đầu tư BĐS và quản trị dự án hiệu quả cao.

### Công tác quản lý tài chính, kế toán:

- » Thực hiện lộ trình tăng vốn chủ sở hữu đến 2025, vốn Điều lệ dự kiến khoảng 1.000 tỷ đồng, theo từng giai đoạn kể từ năm 2024 để bổ sung vào vốn kinh doanh và dùng làm đối ứng để đầu tư.
- » Vay vốn, sử dụng và quản lý vốn, quản lý và giám sát chi phí, quản lý và giám sát nợ phải thu, phải trả, thanh toán, quyết toán, hạch toán, thuế...
- » Đẩy mạnh và thực hiện quyết liệt công tác thu hồi công nợ tồn đọng, sử dụng bằng các giải pháp mạnh hơn.

## **Công tác quản lý kinh tế kỹ thuật về hoạt động xây lắp:**

### **Tiếp thị đấu thầu:**

- » Tham gia với tất cả các nguồn vốn trong và ngoài nước.
- » Tham gia trong phạm vi cả nước và mở rộng ra nước ngoài khi đủ điều kiện; thị trường trong nước ưu tiên các tỉnh phía Nam.
- » Tham gia làm nhà thầu cho tất cả các đối tượng là doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, chủ đầu tư là Nhà nước và tư nhân khi các đối tác đủ điều kiện.
- » Nâng cao hiệu quả hoạt động đấu thầu (tập trung tham gia dự án có quy mô > 100 tỷ đồng).
- » Lựa chọn và hợp tác chiến lược một vài nhà thầu phụ có mong muốn cùng Công ty đồng hành phát triển.
- » Tập trung tham dự thầu các lĩnh vực: Xây lắp dân dụng, xây lắp công nghiệp (nhà xưởng công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện...), Giao thông cầu đường - hạ tầng.

### **Điều hành thi công, giao thầu, giao khoán:**

- » Đổi mới việc quản lý các dự án thi công xây lắp đảm bảo tinh gọn và hiệu quả.
- » Tách bạch công tác đấu thầu giao thầu và quản lý phát triển dự án xây lắp theo Chiến lược phát triển Công ty Hội đồng quản trị đã phê duyệt.
- » Xây dựng bằng được đội ngũ điều hành công trường chuyên nghiệp (biết công việc, thành thạo việc, yêu công việc...).
- » Lựa chọn thầu phụ đảm bảo chất lượng và có

năng lực, không giao khoán vật tư...

- » Công tác thanh toán với Chủ đầu tư phải đảm bảo thời hạn theo hợp đồng đối với chủ đầu tư.
- » Công tác làm hồ sơ phải nhanh chóng kịp thời, phải rút ngắn hồ sơ trong tất cả các giai đoạn. Tuy nhiên phải đảm bảo theo hợp đồng giao nhận thầu thi công.
- » Quản lý vật tư, máy móc thiết bị thi công và quản lý chi phí; Quản lý vật tư, máy móc thiết bị tập trung Công ty mẹ, Công ty con; Công ty mẹ điều quản lý và điều phối toàn bộ nguồn lực về máy móc thiết bị thi công và vật tư tại tất cả các dự án Công ty nhận và giao thầu;
- » Công ty cấp vật tư chính, giao cho Công ty TM Chương Dương và BĐH kiểm tra, khối lượng, chất lượng, bảo quản, sử dụng chặt chẽ, hiệu quả.

### **Quản trị rủi ro:**

- » Chỉ đạo Ban điều hành tuyệt đối tránh: Nợ xấu (mất vốn, nợ chậm - nợ tồn đọng - dây dưa); Nợ ứng trước nhưng khối lượng không tương xứng (tạm ứng quá khối lượng công việc); Nợ không quyết toán, không hoàn ứng...
- » Phải đối chiếu công nợ thường xuyên, đảm bảo đầy đủ hồ sơ, chứng từ... và thu hồi vốn kịp thời.
- » Phải tổ chức kiểm soát cho được chi phí, làm rõ nguyên nhân phát sinh tăng - giảm so với kế hoạch chi phí và dòng tiền.
- » Thường xuyên kiểm tra và xử lý ngay kịp thời các vấn đề phát sinh, không để tồn tại kéo dài (không để ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty).



## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị,  
Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán







## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Thành phần và cơ cấu HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT không điều hành	-	-
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	569.072	2,59%
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	4	0,000018%
4	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
5	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT không điều hành	Đại diện 5.226.687 CP	23,77%-

### Thành phần và cơ cấu HĐQT

Xem tại Chương II (Trang 37) - Tổ chức và nhân sự.

### Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch HĐQT		06/12/2023
2	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	06/12/2023	
3	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT		27/04/2023
4	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT	26/04/2023	

### Đánh giá tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

#### Đánh giá tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

HĐQT tổ chức triển khai thực hiện và giám sát việc thực hiện nghị quyết nghiêm túc, giám sát bộ máy quản lý và điều hành Công ty một cách thường xuyên, liên tục thông qua những công cụ như quan sát, kiểm tra thực tế nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, các mẫu biểu, văn bản báo cáo của cán bộ quản lý, sử dụng những bộ phận quản lý khác nhau để kiểm tra nhằm phát hiện và chấn chỉnh kịp thời những thiếu sót trong quản lý và điều hành Công ty.

Có phân công trách nhiệm rõ ràng từng thành viên Hội đồng quản trị trong hoạt động tổ chức quản lý và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.

Các thành viên tham dự họp HĐQT định kỳ, đột xuất có mặt đầy đủ theo quy định, tích cực đóng góp ý kiến giúp Ban điều hành Công ty tổ chức triển khai hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch đề ra.

Thành viên HĐQT độc lập, thành viên UBKT trực thuộc

Hội đồng quản trị xây dựng kế hoạch thực hiện chức năng kiểm tra giám sát theo quy chế tổ chức hoạt động và quy định Luật chuyên ngành.

Tổng giám đốc Công ty đã có nhiều nỗ lực và thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được ghi trong điều

lệ và tổ chức thực hiện nghị quyết đại hội cổ đông, nghị quyết của HĐQT. Tuy nhiên do ảnh hưởng của nhiều yếu tố khách quan, lẫn chủ quan ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch đề ra.

**Đánh giá hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc**

Hội đồng Quản trị luôn giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc ra quyết định nhanh và hiệu quả cao nhất.

Giám sát và chỉ đạo công tác lập báo cáo tài chính theo định kỳ hàng quý và 6 tháng và cả năm 2023; Xây dựng và triển khai giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023; Triển khai

hợp thường kỳ hàng quý, nhằm triển khai nhiệm vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định. Chỉ đạo, điều hành ủy Ban kiểm toán Công ty, Ban kiểm toán nội bộ thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, tình hình điều hành kinh doanh tuân thủ theo quy định/ quy chế/ quy trình và phòng ngừa rủi ro trong kinh doanh, đã được HĐQT phê duyệt ban hành áp dụng của Công ty mẹ/ Công ty con theo định kỳ, đột xuất.

**Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị đã tổ chức 7 phiên họp định kỳ, 23 phiên họp bằng hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT và ban hành 56 Nghị quyết, Quyết định.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch HĐQT	05/05	100%	Miễn nhiệm TV.HĐQT từ ngày 06/12/2023
2	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT	02/02	100%	Mới bổ nhiệm TV.HĐQT từ ngày 06/12/2023
3	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	07/07	100%	
4	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	06/06	100%	Mới bổ nhiệm TV.HĐQT từ ngày 26/04/2023
5	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	07/07	100%	
6	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	07/07	100%	

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## Nghị quyết/Quyết định trong năm 2023

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm 2023. Nội dung cụ thể các Nghị quyết/Quyết định được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/NQ-HĐQT	04/01/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
2	03/QĐ-HĐQT	04/01/2023	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
3	04/QĐ-HĐQT	04/01/2023	Bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
4	05/QĐ-HĐQT	09/01/2023	Chi duyệt chi thưởng Ban điều hành, cá nhân đạt thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh 2022
5	09/NQ-HĐQT	27/02/2023	Phê duyệt bộ nhận dạng thương hiệu Chương Dương Corp.
6	11/NQ-HĐQT	01/03/2023	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2023
7	14/NQ-HĐQT	04/01/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
8	15/QĐ-HĐQT	04/01/2023	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
9	16/QĐ-HĐQT	04/01/2023	Bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
10	21/NQ-HĐQT	05/04/2023	Thông qua dự thảo Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023
11	23/NQ-HĐQT	17/04/2023	NQ HĐQT quý II/2023
12	42/NQ-HĐQT	26/04/2023	NQ kỳ họp lần 1 Năm 2023 v/v bổ nhiệm chức danh chủ tịch HĐQT, TGD, UBKT
13	43/QĐ-HĐQT	26/04/2023	Bổ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT
14	44/QĐ-HĐQT	26/04/2023	Bổ nhiệm chức danh Tổng giám đốc
15	45/QĐ-HĐQT	26/04/2023	Thành lập Ủy ban Kiểm toán



STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
16	46/QĐ-HĐQT	26/04/2023	Ban hành điều lệ tổ chức hoạt động Công ty
17	47/QĐ-HĐQT	26/04/2023	Ban hành Quy chế quản trị nội bộ Công ty
18	49/QĐ-HĐQT	27/04/2023	Miễn nhiệm chức danh Phó TGD Công ty Cp Chương Dương
19	51/NQ-HĐQT	05/05/2023	Bổ nhiệm chức danh Phó TGD Công ty Cp Chương Dương
20	52/QĐ-HĐQT	05/05/2023	Bổ nhiệm chức danh Phó TGD Công ty Cp Chương Dương
21	53/NQ-HĐQT	09/05/2023	NQ kỳ họp HĐQT lần 2 Năm 2023
22	54/QĐ-HĐQT	09/05/2023	Miễn nhiệm chức danh Phó TGD Công ty CP Chương Dương
23	60/QĐ-HĐQT	09/05/2023	Ban hành quy định cơ cấu tổ chức và chức năng, nhiệm vụ của tổ chức và cá nhân Công ty
24	61/QĐ-HĐQT	09/05/2023	Ban hành quy chế hoạt động của UBKT Công ty
25	64/QĐ-HĐQT	30/05/2023	Ban hành quy chế Kiểm toán nội bộ Công ty
26	65/QĐ-HĐQT	30/05/2023	Ban hành quy chế tiền lương và thu nhập Công ty
27	68/NQ-HĐQT-CDC	30/05/2023	Đề nghị cấp tín dụng ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Đồng Nai
28	70/NQ-HĐQT	06/06/2023	NQ kỳ họp HĐQT lần 3 năm 2023
29	71/QĐ-HĐQT	06/06/2023	QĐ tiền lương và thu nhập các chức danh quản lý, điều hành Công ty
30	72/QĐ-HĐQT	07/06/2023	Bổ nhiệm chức danh Trưởng ban kiểm toán nội bộ Công ty



## **Nghị quyết/Quyết định trong năm 2023**

<b>STT</b>	<b>Số Nghị quyết/Quyết định</b>	<b>Ngày</b>	<b>Nội dung</b>
31	76/QĐ-HĐQT	13/06/2023	Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
32	77/QĐ-HĐQT	13/06/2023	Bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương
33	72/NQ-HĐQT	20/06/2023	Ký kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch với Công ty con
34	85/NQ-HĐQT	28/06/2023	Tạm dừng đầu tư vốn vào dự án KDC Đông Cầu Hương An tỉnh Quảng Nam
35	88/NQ-HĐQT	30/06/2023	Chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2023
36	90/NQ-HĐQT	07/07/2023	Hạn mức tín dụng; thế chấp cầm cố tài sản - Agribank Thủ Đức II
37	98/QĐ-HĐQT	28/08/2023	Miễn nhiệm chức danh thành viên UBKT
38	99/QĐ-HĐQT	28/08/2023	Miễn nhiệm Trưởng ban kiểm toán nội bộ
39	100/QĐ-HĐQT	28/08/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Kế toán trưởng
40	101/QĐ-HĐQT	28/08/2023	Miễn nhiệm Kế toán trưởng
41	102/QĐ-HĐQT	28/08/2023	Bổ nhiệm Kế toán trưởng
42	108/NQ-HĐQT	09/10/2023	Tổ chức lấy ý kiến thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ
43	111/NQ-HĐQT	09/10/2023	Sơ kết kết quả SXKD 9 tháng năm 2023 và KH 2024
44	113/QĐ-HĐQT	09/10/2023	Miễn nhiệm chức danh Phó tổng giám đốc Công ty
45	115/NQ-HĐQT	09/10/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH TM Chương Dương
46	116/QĐ-HĐQT	09/10/2023	Miễn nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH TM Chương Dương
47	117/QĐ-HĐQT	09/10/2023	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH TM Chương Dương
48	120/NQ-HĐQT	10/10/2023	Đăng ký giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại SGD CK HN
49	123/NQ-HĐQT	31/10/2023	Tạm dừng hoạt động Công ty TNHH Chương Dương E&C
50	125/NQ-HĐQT	06/11/2023	Thông qua Tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản miễn nhiệm/bầu bổ sung TVHĐQT
51	130/NQ-ĐHĐCĐ	06/12/2023	Nghị quyết v/v miễn nhiệm và bổ nhiệm TV HĐQT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
52	132/NQ-HĐQT	06/12/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Chức danh Chủ tịch HĐQT
53	133/QĐ-HĐQT	06/12/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm Chức danh Chủ tịch HĐQT
54	136/NQ-HĐQT	14/12/2023	Hạn mức tín dụng; thế chấp cầm cố tài sản đảm bảo nợ vay cho Công ty Kết Cấu Thép Chương Dương-Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam CN 1
55	139/NQ-HĐQT	16/12/2023	Liên danh đấu thầu dự án NOXH 1,4ha phường Long Bình Tân thành phố Biên Hòa, tỉnh đồng Nai
56	142/NQ-HĐQT	29/12/2023	Chuyển đổi mô hình kinh doanh và chuyển nhượng 30% vốn điều lệ Công ty TNHH TM Chương Dương

## **>>> Công tác Quan hệ cổ đông và Công bố thông tin**

- » Tuân thủ các quy định liên quan đến hoạt động về quan hệ cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định đối với Công ty đại chúng – tổ chức niêm yết.
- » Đảm bảo các quyền lợi của cổ đông Công ty theo đúng Điều lệ và Quy định của Pháp luật hiện hành.

## **>>> Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Chương Dương được Hội đồng quản trị thành lập, đã thực hiện kiểm tra tình hình tài chính tại Công ty mẹ và các Công ty con định kỳ và đột xuất và kiểm tra, giám sát sự tuân thủ quy định, quy chế, quy trình tổ chức thực hiện của Công ty mẹ đến các Công ty con; Tham gia đánh giá hiệu quả chất lượng công việc của các Phòng/ban/đơn vị từng tháng/quý.

## **>>> Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty**

STT	Tên khóa học	Thành phần tham gia
1	Tham gia các khóa cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán	Ông Đoàn Thanh Tùng - Thư ký Công ty

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Năm qua, Công ty cổ phần Chương Dương bắt đầu chuyển đổi mô hình quản trị từ mô hình có Ban kiểm soát sang mô hình Ủy ban kiểm toán từ ngày 26/04/2023 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và ngày 27/04/2023, HĐQT đã thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT. Tính đến ngày 31/12/2023, Thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

### Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT kiêm thành viên HĐQT độc lập	4 CP	0,000018%
2	Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT kiêm thành viên HĐQT	-	-

### Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Lê Minh Thành	Trưởng BKS		27/04/2023
2	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên BKS		27/04/2023
3	Đào Văn Sơn	Thành viên BKS		27/04/2023
4	Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UNKT	27/04/2023	
5	Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT	27/04/2023	
6	Võ Nguyên Giáp	Thành viên UBKT	27/04/2023	31/08/2023

### Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

#### Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông

- Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông
- Ủy ban Kiểm toán giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo quy định, quy chế hoạt động của Ban và quy định của pháp luật; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên Ủy ban Kiểm toán tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc nếu có yêu cầu.
- Ngoài ra, Ủy ban Kiểm toán còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề như:
  - Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;



- » Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng, cả năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;
- » Từ khi thành lập, Ủy ban kiểm toán tổ chức họp 4 lần nhằm thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2023.

## Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- Trong quá trình hoạt động, Ủy ban Kiểm toán luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ủy ban Kiểm toán; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán.
- Ủy ban Kiểm toán có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên và công ty con.

## Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán

- Giám sát các hoạt động thi công trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty;
- Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hợp đồng kinh tế và các hoạt động kinh doanh tuân thủ pháp luật.

## »» Số lượng các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch UBKT	4/4	100%	
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên UBKT	4/4	100%	
Võ Nguyên Giáp	Thành viên UBKT	2/2	100%	Miễn nhiệm từ ngày 31/08/2023

## »» Nội dung và kết quả các cuộc họp

Năm 2023, UBKT đã tổ chức 4 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

- » Thông qua kế hoạch công việc của Ủy ban Kiểm toán
- » Thông qua các vấn đề về Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua quy trình KTNB, cơ chế làm việc của Ủy ban Kiểm toán, ban Kiểm toán nội bộ
- » Thông qua báo cáo tài chính quý 1, 2, giữa niên độ và quý 3 năm 2023 và kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2024.

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## >> Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng và thu nhập
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 06/12/2023)	1.437.393.522
2	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 06/12/2023)	110.000.000
3	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.140.670.522
4	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27/04/2023)	179.321.909
5	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	120.000.000
6	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/11/2022)	376.519.000
7	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 27/04/2022)	300.603.022
8	Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/05/2023)	194.791.849
9	Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/05/2023)	387.477.783
10	Ông Lê Minh Thành	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 27/04/2023)	276.258.795
11	Ông Võ Văn Giáp	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 27/04/2023, miễn nhiệm ngày 31/08/2023)	135.328.000



## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty Cổ phần Tài Chính và mua bán nợ Việt Nam	Cổ đông lớn	1.321.400	6,01	0	0	Bán
2	Trịnh Duy Minh	Cổ đông lớn	1.198.553	5,45	1.156.953	5,26	Bán
3	Nguyễn Hoàng	Bổ ruột Chủ tịch HĐQT	853.600	3,88	368.000	3,30	Bán



## Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ trong công tác điều hành của Ban Lãnh đạo, giúp cho việc vận hành Công ty được suôn sẻ và gặt hái được kết quả tốt như kế hoạch đề ra.

Trong những năm gần đây, bộ máy quản lý của Chương Dương đã được tinh gọn để phù hợp hơn với đặc điểm nền kinh tế hiện tại, giúp cho việc điều hành Công ty diễn ra một cách linh hoạt và hiệu quả nhất.

Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc Công ty được tham gia vào những chương trình đào tạo, bồi dưỡng và Hội thảo về công tác quản trị theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, nhằm tiếp cận các hướng quản trị mới, hiệu quả hơn, giúp hoàn thiện bộ máy quản lý.

Ngoài ra, Công ty cam kết công bố thông tin đầy đủ, chính xác và đúng hạn, bao gồm các Nghị quyết, Quyết định, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên và Tài liệu đại hội cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty
1	Tổng công ty xây dựng số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	0301429113	111A Pasteur, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam	2023
2	Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con	0400413354	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	2023
3	Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương – Serland	Công ty con	0316733606	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2023
4	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty con	0304807042	Lầu 9, tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2023



**Số Nghị quyết/ Quyết định của  
ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua**

**Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch**

72/NQ-HĐQT, ngày 20/06/2023

- » Phải thu thương mại: 93.500.000 đồng
- » Vay dài hạn đến hạn trả: 6.613.894.730 đồng
- » Vay dài hạn: 33.069.475.599 đồng
- » Thanh toán gốc vay: 6.502.850.633 đồng
- » Chi phí lãi vay: 3.104.915.906 đồng

72/NQ-HĐQT,  
ngày 20/06/2023

- » Phải thu cổ tức: 9.010.456.200 đồng
- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 24.091.404.297 đồng
- » Phải trả thương mại dài hạn: 11.687.767.603 đồng
- » Bán hàng và cung cấp dịch vụ: 23.712.551.708 đồng
- » Mua hàng hóa và mua dịch vụ: 76.541.492.937 đồng
- » Cổ tức được chia: 13.460.064.200 đồng
- » Nhận cổ tức thông qua cản trừ công nợ: 8.899.216.000 đồng
- » Chi hộ: 240.000.000

72/NQ-HĐQT,  
ngày 20/06/2023

- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 1.559.732.157 đồng
- » Phải trả các khoản liên quan đến thu chi hộ ngắn hạn: 7.000.000.000 đồng
- » Bán hàng và cung cấp dịch vụ: 4.491.524.572 đồng
- » Mua hàng hóa và mua dịch vụ: 10.450.373.308 đồng

72/NQ-HĐQT, ngày 20/06/2023

- » Phải thu thương mại: 1.283.768.640 đồng
- » Trả trước cho người bán: 15.798.193.964 đồng
- » Phải thu về cho vay: 38.543.517.742 đồng
- » Phải thu các khoản liên quan đến thu chi hộ: 1.948.591.226 đồng
- » Phải thu lãi cho vay: 1.622.980.041 đồng
- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 30.847.808.489 đồng
- » Bán hàng và cung cấp dịch vụ: 1.167.062.400 đồng
- » Mua hàng hóa và mua dịch vụ: 30.308.386.271 đồng
- » Cho vay: 54.703.517.742 đồng
- » Nhận thanh toán tiền cho vay: 16.160.000.000 đồng
- » Lãi cho vay: 1.622.980.041 đồng
- » Chi hộ: 240.000.000 đồng

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## **>>> Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty
5	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	0317362640	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2023
6	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	0313948258	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2023
7	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	0304918218	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2023
8	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	0304817876	76/50 Lê Văn Phan, Phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	2023
9	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con	0310363370	Lầu 10, Lô A – Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	2023
10	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	0309869525	Lầu 9, tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2023

**Số Nghị quyết/ Quyết định của  
ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua**

**Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch**

72/NQ-HĐQT, ngày 20/06/2023

- » Phải thu các khoản liên quan đến thu chi hộ: 21.606.435 đồng
- » Bán hàng và cung cấp dịch vụ: 1.779.437 đồng
- » Mua hàng hóa và mua dịch vụ: 291.060.000 đồng
- » Chi hộ: 110.000.000 đồng

72/NQ-HĐQT, ngày 20/06/2023

- » Phải thu thương mại: 796.301.620 đồng
- » Trả trước cho người bán: 564.266.968 đồng
- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 1.689.258.004 đồng
- » Phải trả thương mại dài hạn: 1.002.985.480 đồng
- » Phải trả các khoản liên quan đến thu chi hộ ngắn hạn: 477.404.824 đồng
- » Bán hàng và cung cấp dịch vụ: 1.119.858.890 đồng
- » Mua hàng hóa và mua dịch vụ: 2.112.989.005 đồng
- » Chi hộ: 110.000.000 đồng

- » Phải thu thương mại: 33.729.220 đồng
- » Trả trước cho người bán: 161.905.019 đồng
- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 1.591.679.443 đồng

- » Trả trước cho người bán: 13.457.377.032 đồng
- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 25.523.037 đồng

Trả trước cho người bán: 3.752.906.547 đồng

- » Trả trước cho người bán: 75.000.000 đồng
- » Phải thu các khoản liên quan đến thu chi hộ: 343.250.000 đồng
- » Phải trả thương mại ngắn hạn: 116.247.681 đồng



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán







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

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

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Văn Minh Hoàng**  
**Tổng Giám đốc**

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

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



Số: 536/2024/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### TUỢC TÔNG GIÁM ĐỐC



**Lý Trung Thành**  
**Giám đốc kiểm toán**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

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



**Nguyễn Thị Xuân Kiều**  
**Kiểm toán viên**

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

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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



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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: VND

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



**Văn Minh Hoàng**  
Tổng Giám đốc

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

**Võ Văn Giáp**  
Kế toán trưởng

**Cao Thị Thanh Hiếu**  
Người lập

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



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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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



Văn Minh Hoàng

Tổng Giám đốc

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

Võ Văn Giáp

Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu

Người lập

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

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		20.859.175.217	5.460.442.883
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	12.288.425.851	11.332.189.794
Các khoản dự phòng	03		3.853.409.362	(1.362.657.625)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(76.081.841)	(423.863.939)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.267.460.890)	(15.358.755.613)
Chi phí lãi vay	06	5.4	54.999.947.028	38.938.925.310
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>3. trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>67.657.414.727</b>	<b>38.586.280.810</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		149.166.675.331	(304.536.884.041)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(140.039.317.669)	(24.479.813.003)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(61.378.783.474)	180.323.841.339
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(3.404.253.779)	(2.662.168.796)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	357.150
Tiền lãi vay đã trả	14		(53.977.040.783)	(38.057.346.002)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.17	(4.541.731.508)	(8.157.350.098)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.098.500.000)	(2.732.210.305)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(47.615.537.155)</b>	<b>(152.715.292.946)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.803.914.359)	(3.176.826.872)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.491.566.594
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(133.858.893.628)	(30.505.474.922)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.408.325.895	70.373.422.269
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.999.999.998	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.146.409.676	14.752.827.143
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(100.108.072.418)</b>	<b>52.935.514.212</b>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Mã chứng khoán: CDC.

Sàn chứng khoán: HOSE.

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

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

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

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

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

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, bất động sản.



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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

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

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5. Cấu trúc Nhóm công ty**

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

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

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

**1.6. Các công ty con được hợp nhất**

**Các công ty con trực tiếp:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

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

***Hợp nhất kinh doanh***

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

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

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

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

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

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



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

### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

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

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

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

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

### **3.1. Ngoại tệ**

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

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

### **3.2. Các ước tính kế toán**

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

### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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



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

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

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

**3.4. Đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

***Đầu tư khác***

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

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

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác***

***Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

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

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

*Đối với các khoản đầu tư khác*

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

### **3.5. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

### **3.6. Hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

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

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



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

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

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

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

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

*(Xem trang tiếp theo)*



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

### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

#### ***Quyền sử dụng đất***

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

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

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

### **3.9. Thuê tài sản**

#### ***Phân loại thuê tài sản***

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

#### ***Thuê tài chính***

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

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

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

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

- Máy móc thiết bị 10 năm

#### ***Thuê hoạt động***

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

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

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

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

**3.10. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

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

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

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

**3.11. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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

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

- Nhà và quyền sử dụng đất 25 - 41 năm

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

**3.12. Chi phí trả trước**

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

**3.13. Nợ phải trả**

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

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

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



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

**3.14. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

**3.15. Chi phí phải trả**

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

**3.16. Dự phòng phải trả**

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

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

**3.17. Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

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

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

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

**3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.19. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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



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

### ***Lãi tiền gửi***

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

### **3.20. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

### **3.21. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

### **3.22. Chi phí tài chính**

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

### **3.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

### **3.24. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

#### ***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

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



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

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

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

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

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

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

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

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

***Các loại thuế khác***

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

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

**3.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.26. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

**3.28. Các bên liên quan**

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
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	105.289.800	28.080.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản	92.551.230	11.825.000	92.551.230	7.095.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36.989.700	8.542.600	36.989.700	9.319.200
<b>Cộng</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(190.336.530)</b>

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	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(184.511.130)</b>	<b>(190.336.530)</b>



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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
VND		VND	

	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	349.632.653.628	349.632.653.628	353.534.085.895	353.534.085.895

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

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

Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
VND		VND	

	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.300.000.000	-	1.300.000.000	722.038.531

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Xây dựng CIENCO5	300.000.000	[*]	-	[*]
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Châu Á	6.000.000.000	[*]	6.000.000.000	[*]
<b>Cộng</b>	<b>6.300.000.000</b>		<b>(3.000.000.000)</b>	<b>6.300.000.000</b>

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

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số đầu năm	-	-
Trích lập trong năm	(3.000.000.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

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

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

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

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

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

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



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

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

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

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

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

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

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.8. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất xây dựng trường học tại Thửa đất số 662, Tờ bản đồ số 3, diện tích 3.149,45 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu và sử dụng 3.686,16 m<sup>2</sup> tầng hầm + lửng để xe và 276 m<sup>2</sup> sàn thương mại tầng trệt thuộc dự án này được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.21.

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

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

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

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

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

Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của TSCĐ hữu hình với số tiền 5.572.619.219 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.2.1.

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

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

**4.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

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

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

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



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

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

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

**4.13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.14. Chi phí trả trước ngắn hạn**

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

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

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

**4.15. Phải trả người bán**

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

(\*) 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.16. Người mua trả tiền trước**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

**4.17. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

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

**4.18. Phải trả người lao động**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.19. Chi phí phải trả**

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

Dài hạn:

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

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

**4.20. Phải trả khác**

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



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

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

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

**4.21. Vay và nợ thuê tài chính**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

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

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:
  - Hạn mức 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 Thừa đất số 662, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.149,45 m<sup>2</sup> và quyền sử hữu và sử dụng 3.686,16 m<sup>2</sup> tầng hầm + lửng để xe và 276 m<sup>2</sup> sân thượng mái tầng trệt thuộc Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9.
    - Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Xem thêm Mục 4.2.
- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II:
  - Hạn mức 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 Nhóm công ty mở lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II - Xem thêm Mục 4.2; Quyền sử dụng đất tại Tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thừa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cỏ Giàng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.13; Quyền sử đất tại Thừa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8.
- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh:
  - Hạn mức 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.

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

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

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

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

  - Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 18 tháng 06 năm 2024.
  - Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ.
  - Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định.
  - Tài sản đảm bảo: - Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai - Xem thêm Mục 4.2.

- Tất cả các quyền tài sản và lợi ích thuộc sở hữu của CDC theo/phát sinh từ Hợp đồng thực hiện gói thầu "Thi công xây dựng - Dự án 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.
  
- **Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân:**

  - Hạn mức vay: 200.000.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (14/09/2023 - 14/09/2024).
  - Lãi suất: Lãi suất thả nổi được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Nhóm công ty.
  - Tài sản đảm bảo: Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân - Xem thêm Mục 4.1 và Mục 4.2.
  
- **Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng:**

  - Hạn mức vay: 70.000.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 9 tháng.
  - Lãi suất: Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 9%/năm.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty.
  - Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 01/2023/HĐBB-NHCT480-525 ngày 10 tháng 7 năm 2023 với giá trị tài sản được hai bên thống nhất là: 128.025.926.000 VND.



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

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

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

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng:
  - Hạn mức vay: 200.000.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: Không quá 9 tháng.
  - Lãi suất: Được quy định cụ thể theo từng lãi giải ngân được thể hiện trên Giấy đề nghị giải ngân Kiểm soát nước.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán, bảo lãnh các loại phục vụ hoạt động thi công xây dựng của Nhóm công ty
  - Tài sản đảm bảo: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số REF2207600045/HĐCC-HĐTGDN, số REF2207600045.01/HĐCC-HĐTGDN và số REF2207600045.02/HĐCC-HĐTGDN ký ngày 10/03/2023 – Xem thêm Mục 4.2.
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định:
  - Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 15/03/2023 đến hết ngày 15/03/2024.
  - Lãi suất: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kiểm hợp đồng tin dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Tài sản đảm bảo: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng:
  - Hạn mức vay: 530.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: 30 tháng.
  - Lãi suất: Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 12,98%/năm và áp dụng cho kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở + margin 2%/năm.
  - Mục đích vay: Mua xe ô tô Ford Ranger phục vụ hoạt động của Nhóm công ty.
  - Tài sản đảm bảo: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 670.122.303 VND – Xem thêm Mục 4.10.
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng:
  - Hạn mức vay: 820.000.000 VND.
  - Thời hạn vay: 60 tháng từ ngày ký hợp đồng.
  - Lãi suất: Lãi suất 12%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên và điều chỉnh theo từng lần thông báo lãi suất.
  - Mục đích vay: Mua xe ô tô phục vụ hoạt động của Nhóm công ty.
  - Tài sản đảm bảo: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.271.311.364 VND – Xem thêm Mục 4.10.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu thường được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
		VND		VND
Trái phiếu phát hành:				
Loại phát hành theo mệnh giá	111.950.000.000	11%	111.950.000.000	11%
				Kỳ hạn
				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 thực hiện dự án Bà Điểm.

Điều khoản mua lại:

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

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 4.13.

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

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

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

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

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

**4.22. Dự phòng phải trả**

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

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

**4.23. Vốn chủ sở hữu**

**4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

**4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

**4.23.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	21.988.716	21.988.716

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

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

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

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

**4.23.5. Cổ tức**

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



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.23.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

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

**4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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



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

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

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

**5.2. Giá vốn hàng bán**

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

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

**5.4. Chi phí tài chính**

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

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

3.104.915.906

1.548.056.013

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

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

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

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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



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

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

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

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

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

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

*(Xem tiếp trang sau)*

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

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

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

	Bán hàng hóa		Cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây dựng		Cho thuê bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Doanh thu thuần</b>												
Từ khách hàng bên ngoài	490.853	625.640	61.611	71.801	735.659	603.700	15.584	24.109	-	-	1.303.709	1.325.252
Giữa các bộ phận	116.169	62.161	44.292	896	72.208	11.079	8	-	232.679	74.137	-	-
<b>Cộng</b>	<b>607.022</b>	<b>687.801</b>	<b>105.903</b>	<b>72.697</b>	<b>807.867</b>	<b>614.779</b>	<b>15.592</b>	<b>24.109</b>	<b>232.679</b>	<b>74.137</b>	<b>1.303.709</b>	<b>1.325.252</b>

**Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

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





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

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

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

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

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

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

Tên	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Hồ Đình Thuận	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	-
<b>Cộng</b>		<b>4.658.364.402</b>	<b>5.527.219.000</b>

**9. CÁC NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI CHÍNH**

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



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG*****Nhóm công ty là bên cho thuê***

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

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	25.200.240.510	22.719.671.273

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

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>Tại ngày</b> <b>01/01/2023</b> <b>VND</b>
Từ 1 năm trở xuống	24.970.382.191	25.775.810.778
Trên 1 năm đến 5 năm	16.515.542.044	35.728.920.410
Trên 5 năm	-	107.800.000
<b>Cộng</b>	<b>41.485.924.235</b>	<b>61.612.531.188</b>

***Nhóm công ty là bên đi thuê***

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

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	705.318.470	584.207.360

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>Tại ngày</b> <b>01/01/2023</b> <b>VND</b>
Từ 1 năm trở xuống	694.207.360	584.207.360
Trên 1 năm đến 5 năm	2.336.829.440	2.336.829.440
Trên 5 năm	15.481.495.040	16.065.702.400
<b>Cộng</b>	<b>18.512.531.840</b>	<b>18.986.739.200</b>

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

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

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

**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 13. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

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

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, Nhóm công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang tại Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng. Theo Quyết định số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, tòa tuyên án Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Nhóm công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo biên bản họp ngày 06 tháng 03 năm 2024, Nhóm công ty thống nhất cho Công ty Cổ phần Dừa Chế biến Hậu Giang tự thỏa thuận bán tài sản để thi hành án đến ngày 01 tháng 07 năm 2024, trường hợp đến ngày 01 tháng 07 năm 2024, Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang không bán được tài sản để trả nợ hoặc không trả nợ thì yêu cầu Chi cục thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục theo dõi tình hình bán tài sản của Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang và đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ này là cao.



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



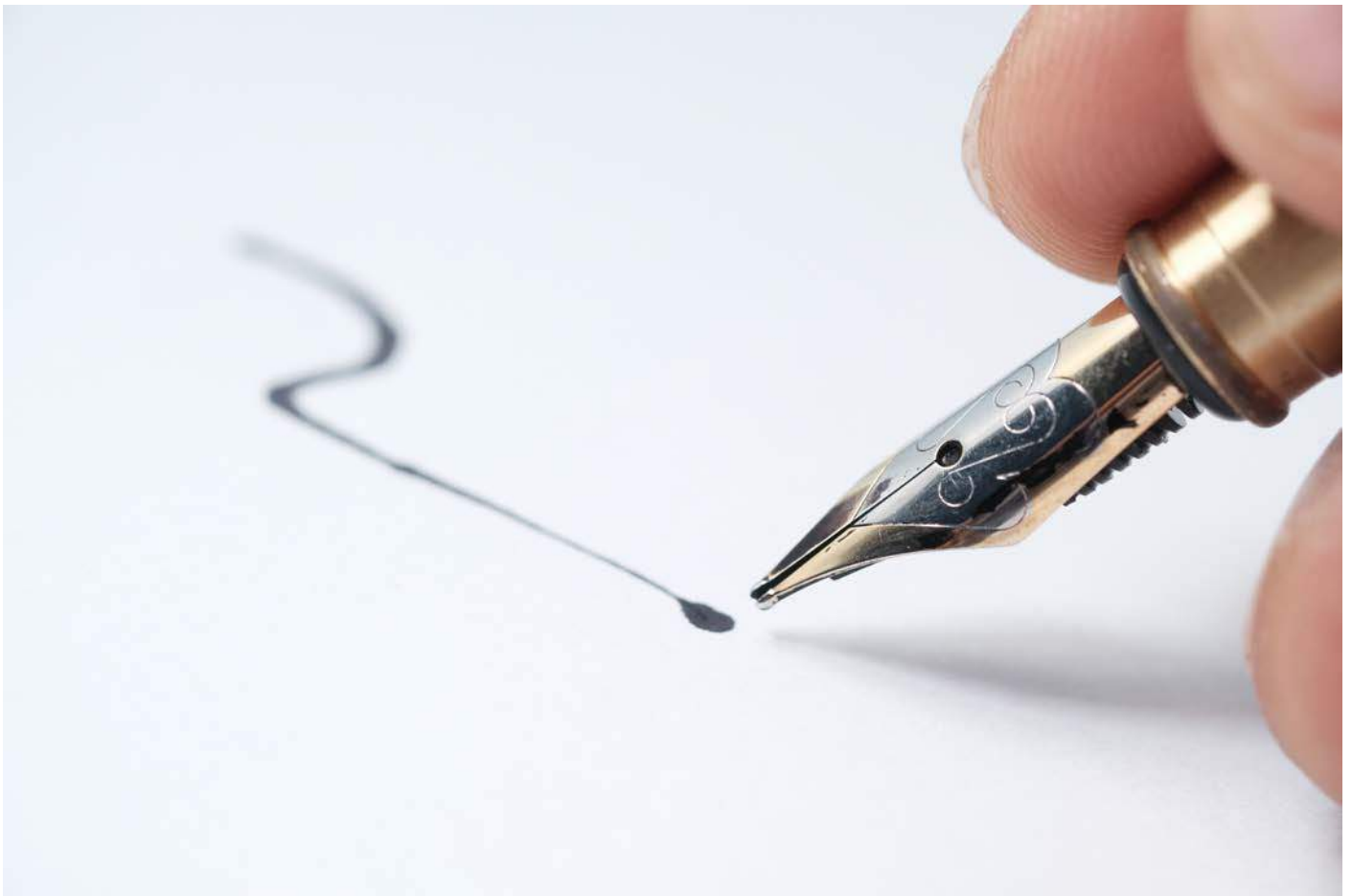
**Võ Văn Giáp**  
Kế toán trưởng



**Cao Thị Thanh Hiếu**  
Người lập

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





# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Ngọc Bền*