

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 NĂM 2024**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Trụ sở : 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tel : (028) 3 836 7734 - Fax : (028) 3 836 0582

Website : [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn) - Email : [info@cdcorp.vn](mailto:info@cdcorp.vn)

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 – 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 42



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.902.650.384.700</b>	<b>1.613.192.772.213</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>26.182.040.866</b>	<b>121.234.285.956</b>
Tiền	111		15.232.040.866	77.502.576.435
Các khoản tương đương tiền	112		10.950.000.000	43.731.709.521
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>399.566.366.632</b>	<b>350.356.302.353</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(189.059.630)	(184.511.130)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		398.847.266.407	349.632.653.628
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.123.334.631.336</b>	<b>745.816.923.170</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	327.594.954.557	562.024.208.867
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	565.492.979.440	96.644.685.414
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	59.352.000.000	81.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	208.703.953.200	80.318.637.802
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(37.883.027.224)	(74.596.380.276)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.08	<b>343.548.077.731</b>	<b>382.430.670.682</b>
Hàng tồn kho	141		343.548.077.731	382.430.670.682
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.019.268.135</b>	<b>13.354.590.052</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	420.507.111	7.465.645.272
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	6.041.679.058	5.502.972.277
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	3.557.081.966	385.972.503



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>245.404.956.275</b>	<b>192.689.460.472</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>239.658.000</b>	<b>641.868.468</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	239.658.000	641.868.468
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.400.003.786</b>	<b>118.543.560.666</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	12.400.003.786	49.203.567.300
- Nguyên giá	222		37.723.503.140	159.062.558.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.323.499.354)	(109.858.991.268)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	-	5.954.727.272
- Nguyên giá	225		-	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(661.636.364)
Tài sản cố định vô hình	227	V.14	-	63.385.266.094
- Nguyên giá	228		-	66.827.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(3.441.733.906)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.15	<b>37.237.596.336</b>	<b>39.222.333.568</b>
- Nguyên giá	231		65.399.041.982	66.824.372.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.161.445.646)	(27.602.038.649)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<b>119.870.710.830</b>	<b>28.790.208.927</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		119.780.086.830	28.790.208.927
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		90.624.000	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>72.274.583.050</b>	<b>3.300.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	72.274.583.050	6.300.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.03	-	(3.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.382.404.273</b>	<b>2.191.488.843</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	2.861.814.774	2.191.488.843
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	520.589.499	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.148.055.340.975</b>	<b>1.805.882.232.685</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.760.786.492.391</b>	<b>1.467.567.753.766</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.387.540.060.092</b>	<b>1.216.344.692.532</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	127.814.809.412	182.054.805.011
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	154.421.273.819	147.675.911.907
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	10.572.587.502	13.147.766.905
Phải trả người lao động	314		6.538.089.329	9.135.541.258
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	124.632.191.905	53.711.674.330
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.881.241.771	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	12.222.828.803	17.459.388.137
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	931.849.748.266	777.767.559.967
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	8.451.085.432	11.260.531.200
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.156.203.853	4.131.513.817
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>373.246.432.299</b>	<b>251.223.061.234</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	52.001.344.818	48.075.098.501
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	96.656.710.279	108.747.972.654
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.812.092.719	6.586.344.478
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	184.170.857.773	37.124.328.926
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.11	2.553.365.941	19.637.255.906
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	899.393.042	899.393.042

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>387.268.848.584</b>	<b>338.314.478.919</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>387.268.848.584</b>	<b>338.314.478.919</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	5.926.734.244	7.929.219.555
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	69.167.525.690	68.328.481.136
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.529.882.359	41.765.786.811
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.637.643.331	26.562.694.325
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	77.968.519.050	27.850.708.628
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.148.055.340.975</b>	<b>1.805.882.232.685</b>

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

Võ Văn Giáp

TP. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng

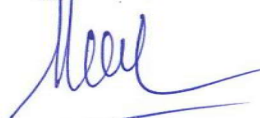


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 4.2024	Năm trước Quý 4.2023	Năm nay Lũy kế đến 31/12/2024	Năm trước Lũy kế đến 31/12/2023
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.01	<b>438.854.093.020</b>	<b>408.866.732.975</b>	<b>1.167.062.556.707</b>	<b>1.303.709.579.011</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					136.500
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>438.854.093.020</b>	<b>408.866.732.975</b>	<b>1.167.062.556.707</b>	<b>1.303.709.442.511</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	426.490.682.008	374.191.392.575	1.096.316.182.082	1.207.878.440.093
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>12.363.411.012</b>	<b>34.675.340.400</b>	<b>70.746.374.625</b>	<b>95.831.002.418</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	17.209.592.633	10.182.652.026	34.048.757.832	25.257.415.756
Chi phí tài chính	22	VI.04	27.799.921.673	17.871.994.441	65.135.702.831	59.459.139.502
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		24.956.349.958	16.553.816.371	60.492.754.712	54.999.947.028
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		22.857.118		1.623.903.432	(722.038.531)
Chi phí bán hàng	25		31.086.534	365.394.291	1.472.197.062	1.869.547.896
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.694.674.201	11.676.150.551	33.822.718.703	40.420.645.149
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(929.821.645)</b>	<b>14.944.453.143</b>	<b>5.988.417.293</b>	<b>18.617.047.096</b>
Thu nhập khác	31		5.544.547.301	876.150.551	12.131.369.373	3.880.562.038
Chi phí khác	32		447.192.214	363.669.208	1.228.698.144	1.638.433.917
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>5.097.355.087</b>	<b>512.481.343</b>	<b>10.902.671.229</b>	<b>2.242.128.121</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4.167.533.442</b>	<b>15.456.934.486</b>	<b>16.891.088.522</b>	<b>20.859.175.217</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	(154.530.712)	5.152.879.705	5.259.466.570	9.530.838.797
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.05	(18.276.179.558)	(187.504.631)	(17.083.889.965)	672.542.938
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>22.598.243.712</b>	<b>10.491.559.412</b>	<b>28.715.511.917</b>	<b>10.655.793.482</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>21.852.564.847</b>	<b>10.257.400.226</b>	<b>28.637.643.331</b>	<b>8.564.054.913</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		745.678.865	234.159.186	77.868.586	2.091.738.569
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		948	467	1.257	389
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		948	467	1.257	389

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp



TP. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>16.891.088.522</b>	<b>20.859.175.217</b>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.773.670.598	12.288.425.851
- Các khoản dự phòng	03	(7.224.714.770)	3.853.409.362
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	104.273.121	76.081.841
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.299.673.912)	(24.267.460.890)
- Chi phí lãi vay	06	35.536.404.754	54.999.947.028
- Các khoản điều chỉnh khác	07	(28.737.166)	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>43.752.311.147</b>	<b>67.809.578.409</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(541.192.697.597)	149.166.675.331
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(110.449.795.484)	(140.039.317.669)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	309.863.365.880	(61.378.783.474)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(607.937.481)	(3.404.253.779)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(53.589.228.920)	(53.977.040.783)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.618.147.206)	(4.541.731.508)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.036.450.000)	(1.098.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(356.878.579.661)</b>	<b>(47.463.373.473)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(297.624.000)	(8.803.914.359)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(281.448.188.805)	(133.858.893.628)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	161.441.767.877	21.408.325.895
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	13.950.000.002	1.999.999.998
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.364.802.130	19.146.409.676
Mất quyền kiểm soát công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con mất quyền kiểm soát)			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(85.989.242.796)</b>	<b>(100.108.072.418)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	1.368.319.383.746	1.118.184.244.753
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.019.118.278.879)	(939.737.415.506)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(448.875.000)	(1.077.300.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(936.652.500)	(1.249.900.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>347.815.577.367</b>	<b>176.119.628.447</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(95.052.245.090)</b>	<b>28.396.018.874</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	121.234.285.956	92.839.374.434
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.107.352)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>26.182.040.866</b>	<b>121.234.285.956</b>

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kê toán trưởng

Võ Văn Giáp

TP. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

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

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa Công ty Xây lắp thuộc Tổng công ty Xây dựng Số 1 (nay là Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP) theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần gần nhất vào ngày 08/12/2023.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 là 219.887.160.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là CDC.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31/12/2024 là 170 người (tại ngày 31/12/2023 là 245 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty trong năm: Xây dựng công trình dân dụng công nghiệp, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và cung cấp các dịch vụ quản lý nhà.

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024. Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Các công ty con:</b>					
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Gia công kết cấu thép	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý tòa nhà Chương Dương – Serland	Tầng 3 (khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang Quận 1 Tp.HCM	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Chương Dương E & C	Tầng 3 (khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang Quận 1 Tp.HCM	Thi công xây dựng	100.00%	0.00%	0.00%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Sài Gòn	A1003 Lầu 10, Lô A – tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Thi công xây dựng	90.00%	39.93%	39.93%
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Chương Dương	Lầu 9 tòa nhà Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Dịch vụ tư vấn xây dựng	88.96%	88.96%	88.96%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương số Một	76/50 Lê Văn Phan, P.Phủ Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp.HCM	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
Công ty CP Chương Dương Homeland	C5 KDC Quang Vinh, khu phố 3, Phường Quang Vinh, Tp.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	53.58%	53.58%	53.58%
<b>Các công ty liên doanh, liên kết:</b>					
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ Tp.Đà Nẵng	Thi công xây dựng	44.50%	44.50%	44.50%
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại cao ốc Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Tư vấn thi công, xây dựng	26.00%	26.00%	26.00%
Công ty Cổ Phần Thương Mại Chương Dương	Lầu 9 – TN Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21.00%	21.00%	21.00%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

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. Công ty xác định Công ty TNHH Chương Dương E&C là công ty con do Công ty Cổ phần Chương Dương có quyền bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm đa số các thành viên trong Ban điều hành của Công ty TNHH Chương Dương E&C.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2024 gồm:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (i)	Ấp Chiều Liêu. Xã Tân Đông Hiệp. Thành phố Dĩ An. Tỉnh Bình Dương

(i) Đơn vị trực thuộc này tạm ngưng hoạt động từ năm 2011.

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN NĂM. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán năm**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính Cổ Phần Chương Dương và các Công ty Con có kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính Hợp Nhất cho năm 2024.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Tiền mặt	2.667.865.931	968.628.225
Tiền gửi ngân hàng	12.564.174.935	76.533.948.210
Tương đương tiền (i)	10.950.000.000	43.731.709.521
<b>Cộng</b>	<b>26.182.040.866</b>	<b>121.234.285.956</b>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Chi Nhánh Đồng Nai với lãi suất áp dụng từ 1,75%/năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Cty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM) (**)	105.289.800	(102.027.800)	105.289.800	(75.337.800)
Cty CP Đầu tư Thương mại Thủy sản (ICF) (**)	92.551.230	(59.998.930)	92.551.230	(80.726.230)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVF) (*)	673.329.125	0	673.329.125	0
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX) (**)	36.989.700	(27.032.900)	36.989.700	(28.447.100)
<b>Cộng</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(189.059.630)</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không niêm yết trên thị trường do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không 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.

(\*\*) Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	398.847.266.407	398.847.266.407	349.632.653.628	349.632.653.628
<b>Cộng</b>	<b>398.847.266.407</b>	<b>398.847.266.407</b>	<b>349.632.653.628</b>	<b>349.632.653.628</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất áp dụng từ 2,9%/năm đến 4,3%/năm. Trong đó, Công ty đã sử dụng các khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng với giá trị tại ngày 31/12/2024 là 398.847.266.407 VND (tại ngày 31/12/2023: 335.631.544.960 VND).

**c. Đầu tư vào đơn vị khác****Đầu tư vào công ty liên kết:**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Dự phòng
Công ty CP TM Chương Dương	21.00%	1.300.395.655	-	-	-	-
Công ty CP Xây Dựng Công trình 525	44.500%	70.974.187.395	-	-	-	-
Cty CP Tháp Nam Việt	40.86%	1.300.000.000	1.300.000.000	40.86%	1.300.000.000	1.300.000.000
<b>Cộng</b>		<b>73.574.583.050</b>	<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)****Đầu tư tài chính khác:**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty CP Xây Dựng CIENCOS	-	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Châu Á	-	-	-	40.86%	6.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Tháp Nam Việt			-			-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công trình 525			-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.300.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Theo Nghị Quyết số 52/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 03 năm 2024, Hội Đồng Quản Trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty CP Chương Dương Homeland để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai

Trong năm, Công ty CP Xây Dựng Công trình 525 thực hiện tăng vốn từ 31,3 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng theo nghị quyết số 159/NQ-ĐHCD ngày 27 tháng 04 năm 2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông của Công ty. Tuy nhiên, Công ty CP Chương Dương không tham gia góp bổ sung vốn, do đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty CP Chương Dương giảm từ 71,08% xuống còn 44,50%. Công ty CP Chương Dương đang thế chấp 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty CPXD Công trình 525 để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu.

Đối với khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Thương Mại Chương Dương, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 49% vốn góp theo nghị quyết số 178/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng giá trị chuyển nhượng là 14,7 tỷ. Đến 31/12/2024, tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Chương Dương giảm từ 70% xuống còn 21%.

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên BCTC tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường và theo 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 đánh giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<i>Phải thu khách hàng bên ngoài</i>		
Công ty CP PT Địa ốc Cienco 5	-	25.995.635.124
Ban QLDA PTĐT DHL Tiểu Vùng Sông Mekong	-	11.933.853.000
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	32.210.723.085	32.800.723.085
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	30.419.967.313	168.326.141.443
Các khách hàng khác	264.964.264.159	322.967.856.215
<b>Cộng</b>	<b>327.594.954.557</b>	<b>562.024.208.867</b>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn là bên liên quan</i>	<i>93.500.000</i>	<i>127.229.220</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Phải thu khách hàng bên ngoài</b>		
Công ty CP XD và PT Hạ tầng công nghiệp	6.789.988.783	-
Công ty TNHH Steel Vesa	9.999.999.999	-
Các cá nhân chuyên nhượng đất tại DA Bà Điểm	274.169.500.000	12.615.500.000
Các khách hàng khác	274.533.490.658	83.867.280.395
Phải thu khách hàng là bên liên quan	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>565.492.979.440</b>	<b>96.644.685.414</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Công ty CP Đầu Tư Hoàng Hải	59.352.000.000	81.352.000.000
<b>Cộng</b>	<b>59.352.000.000</b>	<b>81.352.000.000</b>

Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải theo hợp đồng vay vốn số 3003/2023/HĐVT/CDC-HHI ngày 28/03/2023 và PLHĐ 01 ngày 28/03/24 với số tiền cho vay là 73.352.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm 2024, Công ty CP Đầu Tư Hoàng Hải đã trả một phần nợ vay trước hạn 22.000.000.000 đồng, tại thời điểm 31/12/2024, số dư nợ vay là 56.352.000.000 VND;

Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải theo hợp đồng vay vốn số 3103/2023/HĐVT/CDT-HHI ngày 31/03/2023 và PLHĐ 01 ngày 10/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 VND. thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đủ khoản vay vốn với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**5.6 Phải thu khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cá nhân / ban điều hành	116.384.015.231	31.133.197.914
Ký quỹ, ký cược	4.877.172.000	216.272.000
Cổ tức	1.031.161.800	9.010.456.200
Lãi tiền gửi dự thu, lãi cho vay	9.141.675.024	2.705.224.000
Phải thu từ chuyên nhượng cổ phần	11.750.000.000	6.555.230.357
Phải thu khác	65.519.929.145	30.698.257.331
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	239.658.000	641.868.468
<b>Cộng</b>	<b>208.943.611.200</b>	<b>80.960.506.270</b>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn là bên liên quan</i>	<i>1.031.161.800</i>	<i>9.010.456.200</i>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.7 Nợ khó thu hồi**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng	30.466.153.280	68.903.841.393
Trả trước cho người bán	2.741.281.121	2.762.813.621
Tạm ứng	2.522.778.515	2.522.778.515
Phải thu khác	2.152.814.308	406.946.747
<b>Cộng</b>	<b>37.883.027.224</b>	<b>74.596.380.276</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.877.394.644	-	2.215.611.092	-
Công cụ, dụng cụ	711.035.884	-	986.957.190	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	338.475.861.784	-	379.036.290.901	-
Hàng hóa	2.483.788.419	-	191.811.499	-
<b>Cộng</b>	<b>343.548.077.731</b>	<b>-</b>	<b>382.430.670.682</b>	<b>-</b>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
CT tại xã Bà Điểm Hóc Môn (*)	163.795.884.803	177.430.066.210
CT Nhà ở XH Chương Dương Home (**)	-	52.939.771.677
CT Cảng Quốc tế Long Sơn	3.640.290.043	8.343.877.321
CT Khu dân cư Aqual City	-	5.288.401.563
CT Thái Sơn Long An	9.304.951.761	5.733.902.676
CT Tân Vạn Nhơn Trạch	-	10.380.561.748
CT XD nhà máy LD chế biến viên nén gỗ	11.925.222.618	-
Các công trình khác	149.809.512.559	118.919.709.706
<b>Cộng</b>	<b>338.475.861.784</b>	<b>379.036.290.901</b>

(\*) Đối với Công trình tại xã Bà Điểm: là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu.

(\*\*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện quyết toán 05 khối block chung cư A1; A2; B; C1; C2 thuộc dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home theo tờ trình số 54/TTr-CDC-ĐT ngày 05 tháng 06 năm 2024 được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt. Theo đó, Công ty đã xác định giá trị các căn hộ đang cho thuê là 99.738.777.100 VND; ghi nhận chênh lệch giảm giá vốn là 32.795.986.823 VND của các căn hộ đã bán tại 05 block chung cư.

Giá trị thừa đất số 541, tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc Phường Trường Thọ, TP Thủ Đức, TP.HCM thuộc dự án Chương Dương Home đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay để phục vụ SXKD.

**5.9**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.10 Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Chi phí công cụ dụng cụ	213.534.482	7.465.645.272
Chi phí khác	206.972.629	-
<b>Cộng</b>	<b>420.507.111</b>	<b>7.465.645.272</b>
<i>b) Dài hạn</i>		
Chi phí công cụ dụng cụ	2.172.900.406	1.703.012.299
Chi phí trang trí nội thất	-	488.476.544
Chi phí khác	688.914.368	-
<b>Cộng</b>	<b>2.861.814.774</b>	<b>2.191.488.843</b>

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>		
Chi phí của DA KDC Tân Hương	30.226.673.610	28.790.208.927
Chi phí đầu tư các căn hộ NOXH tại Chung cư Chương Dương Home	89.553.413.220	-
<b>Cộng</b>	<b>119.780.086.830</b>	<b>28.790.208.927</b>

(\*) Tài sản dở dang dài hạn là chi phí SXKD dở dang của dự án chung cư cao cấp Tân Hương phần trường học tại Phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP.HCM. Dự án này được yêu cầu chuyển đổi công năng theo kiến nghị của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp.HCM tại Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023, Công ty đang làm 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 662 thuộc tờ bản đồ số 3 với 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 thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay.

Trong năm, Công ty xác định lại ghi nhận giá trị đầu tư phần diện tích tầng trệt tại Chung cư Tân Hương về tài sản bất động sản đầu tư theo 115/TTr-CDC-ĐT ngày 31 tháng 12 năm 2024, do Công ty đang khai thác cho thuê

(\*\*) Chi phí đầu tư các căn hộ đang cho thuê thuộc 05 khối block chung cư A1; A2; B; C1; C2 thuộc dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được xác định lại theo tờ trình số 54/TTr-CDC-ĐT ngày 05 tháng 06 năm 2024 được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.12 Thuế thu nhập hoãn lại**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<i>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
TS thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	520.589.499	-
<i>a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.553.365.941	19.696.911.687



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.13 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2024	19.772.359.577	113.366.651.023	24.106.279.930	1.817.268.038	159.062.558.568
<b>Tăng trong kỳ</b>	3.728.760.374	-	-	207.000.000	3.935.760.374
Mua trong năm	3.728.760.374	-	-	207.000.000	3.935.760.374
<b>Giảm trong kỳ</b>	9.796.529.356	105.181.405.117	9.224.700.847	1.072.180.482	125.274.815.802
Tại ngày 31/12/2024	<u>13.704.590.595</u>	<u>8.185.245.906</u>	<u>14.881.579.083</u>	<u>952.087.556</u>	<u>37.723.503.140</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2024	9.569.040.838	87.536.321.569	11.231.219.713	1.522.409.148	109.858.991.268
<b>Tăng trong kỳ</b>	2.341.971.967	2.460.567.867	1.340.369.760	68.745.456	6.211.655.050
Do trích khấu hao	464.880.594	2.460.567.867	1.340.369.760	68.745.456	4.334.563.677
Phân loại lại	1.877.091.373	-	-	-	1.877.091.373
<b>Giảm trong kỳ</b>	4.501.317.744	81.917.940.663	3.376.135.158	951.753.399	90.747.146.964
Giảm khác	4.501.317.744	81.917.940.663	-	951.753.399	87.371.011.806
Tại ngày 31/12/2024	<u>7.409.695.061</u>	<u>8.078.948.773</u>	<u>9.195.454.315</u>	<u>639.401.205</u>	<u>25.323.499.354</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2024	<u>10.203.318.739</u>	<u>25.830.329.454</u>	<u>12.875.060.217</u>	<u>294.858.890</u>	<u>49.203.567.300</u>
Tại ngày 31/12/2024	<u>6.294.895.534</u>	<u>106.297.133</u>	<u>5.686.124.768</u>	<u>312.686.351</u>	<u>12.400.003.786</u>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.14 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Tại ngày 31/12/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2024
<b>Nguyên giá:</b>				
Thuê tài chính	-		6.616.363.636	6.616.363.636
<b>Cộng</b>	-	<b>0</b>	<b>6.616.363.636</b>	<b>6.616.363.636</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Thuê tài chính	-	-	661.636.364	661.636.364
Giảm khác				
<b>Cộng</b>	-	-	<b>661.636.364</b>	<b>661.636.364</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>	-	-	<b>5.954.727.272</b>	<b>5.954.727.272</b>

**5.15 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

Quyền sử dụng đất được trình bày là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trường Chinh, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng được đánh giá lại khi hợp nhất Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525.

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Tại ngày 31/12/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2024
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	66.827.000.000	66.827.000.000
<b>Cộng</b>	-	-	<b>66.827.000.000</b>	<b>66.827.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	3.441.733.906	3.441.733.906
<b>Cộng</b>	-	-	<b>3.441.733.906</b>	<b>3.441.733.906</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>	-	-	<b>63.385.266.094</b>	<b>63.385.266.094</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.16 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2024
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu TTTM Central	40.791.289.568	-	-	40.791.289.568
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu VP Central	22.304.322.275	-	3.728.760.374	26.033.082.649
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu CC Tân Hương	2.303.430.139	2.303.430.139	-	-
<b>Cộng</b>	<b>65.399.041.982</b>	<b>2.303.430.139</b>	<b>3.728.760.374-</b>	<b>66.824.372.217</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu TTTM Central	14.594.351.922	1.001.222.160	-	13.593.129.762
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu VP Central	12.814.639.924	682.822.410	1.877.091.373	14.008.908.887
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu CC Tân Hương (*)	752.453.800	752.453.800	-	-
<b>Cộng</b>	<b>28.161.445.646</b>	<b>2.436.498.370</b>	<b>1.877.091.373</b>	<b>27.602.038.649</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu TTTM Central	26.196.937.646	-	-	27.198.159.806
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu VP Central	9.489.682.351	-	-	12.024.173.762
Nhà và quyền sử dụng đất – Khu CC Tân Hương	1.550.976.339	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>37.237.596.336</b>			<b>39.222.333.568</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;

Quyền sử dụng đất tại tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay;

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;

\* Bất động sản đầu tư là các căn hộ cho thuê tại Chung cư Chương Dương Home tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

**5.17 Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Cty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	-	-	4.934.298.204	4.934.298.204
Cty TNHH Sản Xuất TM XNK Thép Đông Dương	5.274.509.224	5.274.509.224	-	-
Cty CP Thép Minh Sam	7.588.712.537	7.588.712.537	10.000.032.438	10.000.032.438
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	3.857.580.934	3.857.580.934	8.295.175.834	8.295.175.834
Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Bê Tông	3.200.000.000	3.200.000.000	10.241.015.888	10.241.015.888
Các đối tượng khác	107.894.006.717	107.894.006.717	148.584.282.647	148.584.282.647
<b>Cộng</b>	<b>127.814.809.412</b>	<b>127.814.809.412</b>	<b>182.054.805.011</b>	<b>182.054.805.011</b>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</i>	<i>1.592.615.996</i>	<i>1.592.615.996</i>	<i>1.591.679.443</i>	<i>1.591.679.443</i>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.18 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Dài hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Công ty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	-	-	6.680.795.508	6.680.795.508
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	-	-	6.161.492.715	6.161.492.715
Công ty CP XD và PT Hạ Tầng Công Nghiệp	16.481.455.888	16.481.455.888	10.166.857.896	10.166.857.896
Đối tượng khác	35.519.888.930	35.519.888.930	25.065.952.382	25.065.952.382
<b>Cộng</b>	<b>52.001.344.818</b>	<b>52.001.344.818</b>	<b>48.075.098.501</b>	<b>48.075.098.501</b>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</i>	<i>4.644.199.194</i>	<i>4.644.199.194</i>	-	-

**5.19 Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Công ty CP XD và PT Hạ Tầng Công Nghiệp	16.481.455.888	16.481.455.888		
Các đối tượng khác	137.939.817.931	137.939.817.931	147.675.911.907	147.675.911.907
<b>Cộng</b>	<b>154.421.273.819</b>	<b>154.421.273.819</b>	<b>147.675.911.907</b>	<b>147.675.911.907</b>
<b>Dài hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Khách mua căn hộ dự án Chương Dương Home	96.656.710.279	96.656.710.279	86.807.972.654	86.807.972.654
Các đối tượng khác	-	-	21.940.000.000	21.940.000.000
<b>Cộng</b>	<b>96.656.710.279</b>	<b>96.656.710.279</b>	<b>108.747.972.654</b>	<b>108.747.972.654</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.20 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	8.160.260.375	108.343.206.524	110.831.511.819	5.671.955.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.639.407.596	4.844.729.355	5.761.568.149	3.722.568.802
Thuế thu nhập cá nhân	154.112.155	3.209.186.355	2.207.568.059	1.155.730.451
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		317.296.844	317.296.844	-
Thuế BVMT và các loại thuế khác	193.986.779	-	171.653.610	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	69.347.605	69.347.605	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.147.766.905</b>	<b>116.783.766.683</b>	<b>119.358.946.086</b>	<b>10.572.587.502</b>
Tổng số thuế phải nộp Nhà nước	13.147.766.905			10.572.587.502
Tổng số thuế phải thu Nhà nước (*)	385.972.503			3.557.081.966
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	5.502.972.277			6.041.679.058

(\*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện ghi nhận lại khoản thuế giá trị gia tăng đã kê khai và nộp ngoại tỉnh theo thông báo số 11457/TB-CTTPHCM ngày 10 tháng 07 năm 2024 của Cục Thuế Tp.HCM.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	4.735.574.496	1.554.757.636
Chi phí lãi trái phiếu		
Chi phí thi công các công trình	93.900.224.869	23.111.976.449
DA Chương Dương Home	25.996.392.540	-
Các công trình khác	-	29.044.940.245
<b>Cộng</b>	<b>124.632.191.905</b>	<b>53.711.674.330</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty chưa được phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất của dự án này và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường mầm non

**5.22 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
KPCĐ. BHXH. BHYT.BHTN	2.295.387.805	4.919.536.650
Phí bảo trì các chung cư	2.425.143.142	2.805.209.692
Cổ tức và lợi nhuận phải trả	-	4.226.535.000
Phải trả. phải nộp khác	7.502.297.856	5.508.106.795
<b>Cộng</b>	<b>12.222.828.803</b>	<b>17.459.388.137</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận ký cược. ký quỹ dài hạn	6.699.156.832	6.586.344.478
Phải trả. phải nộp khác	112.935.887	-
<b>Cộng</b>	<b>6.812.092.719</b>	<b>6.586.344.478</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.23 Dự phòng phải trả**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.451.085.432	11.260.531.200
<b>Cộng</b>	<b>8.451.085.432</b>	<b>11.260.531.200</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
<b>Cộng</b>	<b>899.393.042</b>	<b>899.393.042</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.24 Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND
<b>* Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>931.849.748.266</b>	<b>1.286.547.650.118</b>	<b>1.132.465.461.819</b>	<b>777.767.559.967</b>
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Đồng Nai	300.432.191.898	339.589.987.475	287.982.915.904	248.825.120.327
NH NN&PT NT Việt Nam CN Thủ Đức	312.874.523.464	486.807.828.659	382.800.474.553	208.867.169.358
NH TMCP Công Thương VN - CN 4	84.572.876.350	169.267.876.350	196.729.673.898	112.034.673.898
NH TMCP Kỹ Thương VN - CN Gia Định	4.667.600.758	10.281.400.438	10.307.586.968	4.693.787.288
NH TMCP Ngoại Thương – CN Đông Đồng Nai	18.736.447.978	35.997.844.612	26.628.985.743	9.367.589.109
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Hải Vân	-	-	49.676.100.996	49.676.100.996
NH SeABank Đà Nẵng	-	-	11.742.298.475	11.742.298.475
NH TMCP Công Thương VN - CN Đà Nẵng	-	-	13.940.807.737	13.940.807.737
NH Hàng Hải - MBS Đà Nẵng	-	-	406.333.331	406.333.331
NH An Bình - PGD Đình Tiên Hoàng	29.985.180.510	59.985.180.510	30.000.000.000	-
Vay khác	171.500.713.376	174.500.000.000	3.149.286.624	150.000.000
Trái phiếu	-	754.561.955	111.950.000.000	111.195.438.045
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>6.899.088.470</b>	<b>3.733.654.618</b>	<b>3.702.807.551</b>	<b>6.868.241.403</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	6.920.213.932	7.202.970.119	6.896.650.917	6.613.894.730
Thuê mua Tài chính - NH TMCP Công thương HCM	-	-	254.346.673	254.346.673
Vay cá nhân khác	2.160.000.000	2.160.000.000	-	-
<b>* Vay và nợ dài hạn</b>	<b>184.170.857.773</b>	<b>189.171.033.375</b>	<b>42.124.504.528</b>	<b>37.124.328.926</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	27.680.857.773	1.521.033.375	6.909.651.201	33.069.475.599
Trái phiếu phát hành	110.950.000.000	111.950.000.000	1.000.000.000	-
Thuê mua Tài chính - NH TMCP Công thương HCM	-	-	4.054.853.327	4.054.853.327
Vay khác	45.540.000.000	75.700.000.000	30.160.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.116.020.606.039</b>	<b>1.475.718.683.493</b>	<b>1.174.589.966.347</b>	<b>814.891.888.893</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09a – DN/HN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/378299/HĐTD ngày 05/9/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 450.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Trong đó:  
+ Hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 350.000.000.000 VND.  
+ Hạn mức bảo lãnh khác (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 100.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng – 26/11/2024 nhưng không quá ngày 30/11/2025.

Lãi suất: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể và kế ước nhận nợ.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.

Tài sản đảm bảo: -Phương tiện vận tải của Công ty  
- Quyền sử dụng đất xây dựng trường học tại thửa đất 662, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.149,45m<sup>2</sup> và quyền sở hữu và sử dụng 3.686,16m<sup>2</sup> tầng hầm+ lửng để xe và 276 m<sup>2</sup> sàn thương mại tầng trệt dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TPHCM.  
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất 310, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.660m<sup>2</sup> tại phường Trường Thọ quận Thủ Đức, TP.HCM.  
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất 541, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.600m<sup>2</sup> tại phường Trường Thọ quận Thủ Đức, TP.HCM  
- Thế chấp quyền đòi nợ hình thành từ các công trình do BIDV tài trợ tín dụng làm tài sản đảm bảo bổ sung, hợp đồng tiền gửi tại NH BIDV, phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 571.781.990 VND.  
- Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai

Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tp. Thủ Đức 2

Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 450.000.000.000 VNĐ. Trong đó: dư nợ cho vay tối đa 350.000.000.000 VNĐ. 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 10/10/2025.

Lãi suất: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2024-2025

Tài sản đảm bảo: - Các hợp đồng tiền gửi của Công ty mở lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II ;  
- Quyền sử dụng đất tại Tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09a – DN/HN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai chi tiết như sau:

Hạn mức vay:	Hạn mức tối đa là 25.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực từ ngày 07/06/2024
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ
Mục đích vay:	Tài trợ các nhu cầu đầu tư dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư TSCĐ.
Tài sản đảm bảo:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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 sự án bồn chứa LPG Thị Vải” số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ký giữa CDC và TCT cổ phần dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam ngày 04/07/2023 và các hợp đồng liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền sau:<ul style="list-style-type: none"><li>+ Quyền đòi nợ, các khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác;</li><li>+ Quyền được bồi thường thiệt hại.</li></ul></li><li>- Giá trị tài sản đảm bảo là quyền tài sản vào ngày ký hợp đồng 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 đảm bảo là hàng hóa được thế chấp vào ngày ký hợp đồng là 25.000.000.000 VND;</li><li>- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai</li></ul>

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 chi tiết như sau:

Tổng mức vay:	84.572.876.350 VND.
Thời hạn vay:	06 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực
Lãi suất:	6%/ năm
Mục đích vay:	Tài trợ các nhu cầu đầu tư dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư TSCĐ.
Tài sản đảm bảo:	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP An Bình – Phòng Giao dịch Đinh Tiên Hoàng chi tiết như sau:

Tổng mức vay:	30.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	06 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực
Lãi suất:	7%/ năm
Mục đích vay:	Tài trợ các nhu cầu đầu tư dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

Tài sản đảm bảo: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại Ngân hàng TMCP An Bình – Phòng Giao dịch Đinh Tiên Hoàng

## ▪ Vay ngắn hạn bà Tô Thị Thủy:

Tổng mức vay: 18.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng (điều chỉnh theo PL01);  
Lãi suất: 8,8%/ năm (điều chỉnh theo PL02);  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản .

## ▪ Vay ngắn hạn Ông Lê Minh Đức:

Tổng mức vay: 17.600.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng (điều chỉnh theo PL01);  
Lãi suất: 8,8%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản

## ▪ Vay ngắn hạn Ông Khổng Trung Kiên:

Tổng mức vay: 16.800.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng ;  
Lãi suất: 8,8%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản

## ▪ Vay ngắn hạn Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh:

Tổng mức vay: 16.800.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng ;  
Lãi suất: 8,8%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

▪ Vay ngắn hạn ông Trần Đức Anh:

Tổng mức vay: 19.800.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng ;  
Lãi suất: 8,6%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản

▪ Vay ngắn hạn ông Hoàng Anh Tuấn:

Tổng mức vay: 16.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng ;  
Lãi suất: 8,6%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản

▪ Vay ngắn hạn ông Nguyễn Chí Tùng:

Tổng mức vay: 16.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng ;  
Lãi suất: 8,6%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản

▪ Vay ngắn hạn bà Đoàn Nguyễn Yến Linh:

Tổng mức vay: 15.700.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng ;  
Lãi suất: 8,6%/ năm;  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;  
Tài sản đảm bảo: Không có đảm bảo bằng tài sản

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

## ▪ Vay ngắn hạn ông Nguyễn Thành Đạt:

Tổng mức vay:	15.200.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng ;
Lãi suất:	8,6%/ năm;
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;
Tài sản đảm bảo:	Không có đảm bảo bằng tài sản

## ▪ Vay ngắn hạn ông Nguyễn Tôn Văn Học:

Tổng mức vay:	15.700.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng ;
Lãi suất:	8,6%/ năm;
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;
Tài sản đảm bảo:	Không có đảm bảo bằng tài sản

Vay dài hạn Tổng công ty Xây dựng số 1 - CTCP theo Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016 với các thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức vay:	3.000.000 USD.
Thời hạn vay:	15 năm gồm 5 năm ân hạn.
Lãi suất:	LIBOR 6 tháng bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần.
Mục đích vay:	Trả nợ cho Ngân hàng TMCP VietBank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo:	Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

▪ **Vay dài hạn ông Trần Phú Soái:**

Tổng mức vay:	16.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	60 tháng ;
Lãi suất:	8,6%/ năm;
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;
Tài sản đảm bảo:	Không có đảm bảo bằng tài sản.
Nợ gốc trả trong 2025	720.000.000 VND

▪ **Vay dài hạn bà Nguyễn Thị Hồng Oanh:**

Tổng mức vay:	15.700.000.000 VND.
Thời hạn vay:	60 tháng ;
Lãi suất:	8,6%/ năm;
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;
Tài sản đảm bảo:	Không có đảm bảo bằng tài sản.
Nợ gốc trả trong 2025	720.000.000 VND

▪ **Vay dài hạn ông Trần Đức Độ:**

Tổng mức vay:	16.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	60 tháng ;
Lãi suất:	8,6%/ năm;
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, bù đắp chi phí đã đầu tư vào dự án Bà Điểm và đầu tư dài hạn khác;
Tài sản đảm bảo:	Không có đảm bảo bằng tài sản.
Nợ gốc trả trong 2025	720.000.000 VND

(i) Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương số 140/NQ-HĐQT-CDC ngày 11/11/2021. Thông tin chi tiết như sau:

- Ngày phát hành: 26/11/2021, ngày đáo hạn: 26/11/2026 (ngày đáo hạn trước đây 26/11/2024).
- Kỳ hạn trái phiếu : 60 tháng
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo;
- Mã trái phiếu: CDCH212101;
- Hình thức: trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ;

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

- Mệnh giá: 100.000 VND/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; giá trị trái phiếu tại ngày 31/12/2024 là 110.950.000.000 VND do công ty mua lại trái phiếu đến hạn 1.000.000.000 VND
- Kỳ tính lãi: 06 tháng/lần;
- Ngày thanh toán lãi: thanh toán định kỳ 6 tháng một lần;
- Mục đích sử dụng trái phiếu: Bổ sung vốn cho hoạt động SXKD và dự án Bà Điểm.
- Điều khoản mua lại: sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền yêu cầu mua lại trái phiếu đã phát hành, sau 24 tháng kể từ ngày phát hành.
- Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại số trái phiếu này từ Chủ sở hữu trái phiếu nhưng không vượt quá 50% số lượng trái phiếu được phát hành.
- Bảo đảm cho trái phiếu:
  - + Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt. quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2;
  - + 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 - một công ty con của Công ty.

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

- + Hoạt động SXKD : 66.195.482.515 VND
- + Dự án Bà Điểm : 45.754.517.485 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG**

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>6.013.464.990</b>	<b>50.565.967.086</b>	<b>30.523.276.922</b>	<b>321.308.778.598</b>
Lãi trong năm				8.564.054.913	2.091.738.569	10.655.793.482
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			293.000.000	(293.000.000)		
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(886.800.000)	(289.200.000)	(1.176.000.000)
Biến động trong vốn CSH công ty con				11.998.639.412	1.001.360.588	13.000.000.000
Chia cổ tức tại công ty con					(5.476.435.800)	(5.476.435.800)
Điều chỉnh khác			1.622.754.565	(1.620.380.275)	(31.651)	2.342.639
<b>Số dư cuối năm trước 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>
Tăng do góp vốn					37.800.000.000	37.800.000.000
Lãi trong năm nay				28.637.643.331	77.868.586	28.715.511.917
Chia cổ tức					(407.338.200)	(407.338.200)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)				(1.007.000.000)		(1.007.000.000)
Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát Cty CPXD			(1.981.600.995)	(26.791.598.777)	12.647.280.036	(16.125.919.736)
Công trình 525			(20.884.316)			(20.884.316)
Điều chỉnh khác						
<b>Số dư cuối kỳ - 31/12/2024</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>5.926.734.244</b>	<b>69.167.525.690</b>	<b>77.968.519.050</b>	<b>387.268.848.584</b>

(\*) Công ty thực hiện trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2024 tại số 80/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 15 tháng 04 năm 2024

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP - 23,77%	52.266.870.000	52.266.870.000
Ông Trịnh Duy Minh – 5,45%	11.422.530.000	11.985.530.000
Vốn góp của cổ đông khác – 70,78%	156.197.760.000	155.634.760.000
<b>Cộng</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>219.887.160.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp cuối kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
<b>Cộng</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>219.887.160.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

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

**6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>KỶ NÀY VND</b>	<b>KỶ TRƯỚC VND</b>
Doanh thu kinh doanh cho thuê bất động sản	8.664.014.402	3.724.103.278
Doanh thu hợp đồng xây dựng	36.749.641.950	182.778.512.878
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.039.679.191	14.389.366.298
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	392.400.757.477	207.974.750.521
<b>Cộng</b>	<b>438.854.093.020</b>	<b>408.866.732.975</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>KỶ NÀY VND</b>	<b>KỶ TRƯỚC VND</b>
Giá vốn kinh doanh cho thuê bất động sản	1.176.796.819	2.946.455.607
Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.819.677.771	155.581.198.154
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-2.789.928.902	8.471.283.950
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	397.284.136.320	207.192.454.864
<b>Cộng</b>	<b>426.490.682.008</b>	<b>374.191.392.575</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>KỶ NÀY VND</b>	<b>KỶ TRƯỚC VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.644.322.799	10.105.462.833
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	77.189.193
Lãi từ hoạt động kinh doanh đầu tư vốn	12.758.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	807.269.834	-
<b>Cộng</b>	<b>17.209.592.633</b>	<b>10.182.652.026</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>KỶ NÀY VND</b>	<b>KỶ TRƯỚC VND</b>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	24.956.349.958	16.553.816.371
Chênh lệch tỷ giá	96.401.521	-
Dự phòng đầu tư tài chính	-5.606.905.868	-
Chi phí tài chính khác	8.354.076.062	1.318.178.070
<b>Cộng</b>	<b>27.799.921.673</b>	<b>17.871.994.441</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**7. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Thông tin về doanh thu – giá vốn – lợi nhuận theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty

**Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 :**

Chi tiêu	Cho thuê Bất động sản	Xây lắp	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Doanh thu	8.664.014.402	36.749.641.950	1.039.679.191	392.400.757.477	234.756.814.063
Giá vốn	1.176.796.819	30.819.677.771	-2.789.928.902	397.284.136.320	225.890.885.137
Lợi nhuận gộp	<b>7.487.217.583</b>	<b>5.929.964.179</b>	<b>3.829.608.093</b>	<b>-4.883.378.843</b>	<b>12.363.411.012</b>
Doanh thu tài chính					17.209.592.633
Chi phí tài chính					27.799.921.673
Lãi/ lỗ trong liên kết					22.857.118
Chi phí bán hàng					31.086.534
Chi phí quản lý doanh nghiệp					2.694.674.201
<b>Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế</b>					<b>(929.821.645)</b>
Hoạt động khác					5.097.355.087
Chi phí thuế TNDN					(18.430.710.270)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>22.598.243.712</b>

**Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023:**

Chi tiêu	Cho thuê Bất động sản	Xây lắp	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Doanh thu	3.724.103.278	182.778.512.878	14.389.366.298	207.974.750.521	312.335.089.810
Giá vốn	2.946.455.607	155.581.198.154	8.471.283.950	207.192.454.864	287.592.722.415
Lợi nhuận gộp	<b>777.647.671</b>	<b>27.197.314.724</b>	<b>5.918.082.348</b>	<b>782.295.657</b>	<b>34.675.340.400</b>
Doanh thu tài chính					10.182.652.026
Chi phí tài chính					17.871.994.441
Lãi/ lỗ trong liên kết					-
Chi phí bán hàng					365.394.291
Chi phí quản lý doanh nghiệp					11.676.150.551
<b>Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế</b>					<b>14.944.453.143</b>
Hoạt động khác					512.481.343
Chi phí thuế TNDN					4.965.375.074
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>10.491.559.412</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**8. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	<u>Mối liên hệ</u>	
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	33.729.220
Công ty cổ phần xây dựng công trình 525	2.204.792	-
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	93.500.000	93.500.000
<b>Cộng</b>	<b>95.704.792</b>	<b>127.229.220</b>
<b>8.1 Phải thu khách hàng</b>		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	161.905.019
Công ty cổ phần xây dựng công trình 525	2.204.792	-
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	93.500.000	93.500.000
<b>Cộng</b>	<b>95.704.792</b>	<b>127.229.220</b>
<b>8.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>161.905.019</b>
<b>8.3 Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP Tháp Nam Việt	1.591.679.443	1.591.679.443
Công ty cổ phần xây dựng công trình 525	936.553	-
<b>Cộng</b>	<b>1.592.615.996</b>	<b>1.591.679.443</b>
<b>8.4 Phải trả người bán dài hạn</b>		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng công trình 525	4.644.199.194	-
<b>Cộng</b>	<b>4.644.199.194</b>	<b>-</b>
<b>8.5 Phải thu ngắn hạn khác</b>		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng công trình 525	1.031.161.800	1.031.161.800
<b>Cộng</b>	<b>1.031.161.800</b>	<b>1.031.161.800</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024

**9. THÙ LAO VÀ THU NHẬP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ; BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC NHÂN VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT CỦA CÔNG TY MỆ ĐƯỢC HƯỞNG**

	NĂM 2024 VND	NĂM 2023 VND
Ông Nguyễn Ngọc Bền – CT HĐQT – bổ nhiệm 06/12/2023	1.300.000.000	110.000.000
Ông Hồ Đình Thuần – CT HĐQT – miễn nhiệm 06/12/23	-	1.437.393.522
Ông Trần Mai Cường – TV HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Văn Minh Hoàng – TV HĐQT kiêm TGD	1.136.086.000	1.140.670.522
Ông Nguyễn Hoài Nam – TV HĐQT	431.143.000	300.603.022
Ông Nguyễn Chí Tùng – TV HĐQT – miễn nhiệm 27/04/23	-	376.519.000
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên – Phó TGD	648.913.000	387.477.783
Ông Mai Xuân Chiêm – Phó TGD – bổ nhiệm vào 02/02/2024	632.000.000	-
Ông Võ Văn Giáp - KTT - bổ nhiệm 31/08/2023	636.865.000	-
Ông Võ Văn Giáp – TV uỷ ban kiểm toán - bổ nhiệm 27/04/2023, miễn nhiệm 31/08/2023	-	135.328.000
<b>Cộng</b>	<b>4.905.007.000</b>	<b>4.658.364.402</b>

**10. THÔNG TIN KHÁC**


Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024


Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Cao Thị Thanh Hiếu

Võ Văn Giáp

Văn Minh Hoàng