

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 NĂM 2022**  
(Báo cáo chưa được kiểm toán)



**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 31/12/2022  
(BÁO CÁO CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN)





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.467.116.851.276</b>	<b>1.083.605.214.094</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>88.340.093.534</b>	<b>25.311.722.545</b>
1. Tiền	111		40.801.484.232	21.750.572.116
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.538.609.302	3.561.150.429
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>358.752.266.370</b>	<b>399.174.045.517</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	908.517.005	908.517.005
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2	(190.336.530)	(136.504.730)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	358.034.085.895	398.402.033.242
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>749.131.203.111</b>	<b>428.715.785.398</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	578.756.040.001	446.505.419.818
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	184.850.552.730	14.098.666.037
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	61.246.004.376	49.650.565.930
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(80.795.165.359)	(81.612.637.750)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>257.172.045.759</b>	<b>218.688.903.616</b>
1. Hàng tồn kho	141		257.172.045.759	218.688.903.616
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.721.242.502</b>	<b>11.714.757.018</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	244.422.233	1.209.922.817
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.238.820.269	10.266.834.201
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	238.000.000	238.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>211.793.833.520</b>	<b>203.413.777.117</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>341.658.000</b>	<b>133.658.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	341.658.000	133.658.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>125.734.804.246</b>	<b>121.345.668.582</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	52.291.440.610	54.518.668.582
- Nguyên giá	222		152.078.294.209	151.161.660.535
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(99.786.853.599)	(96.642.991.953)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	66.827.000.000	66.827.000.000
- Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>41.030.670.148</b>	<b>42.839.006.728</b>
- Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(23.974.052.069)	(22.165.715.489)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>29.067.370.074</b>	<b>28.703.807.112</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	29.067.370.074	28.703.807.112
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>8.022.038.531</b>	<b>8.022.038.531</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		722.038.531	722.038.531
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.300.000.000	7.300.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.597.292.521</b>	<b>2.369.598.164</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	7.593.207.563	2.254.530.223
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.084.958	115.067.941
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.678.910.684.796</b>	<b>1.287.018.991.211</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.351.584.723.218</b>	<b>975.950.751.900</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.063.393.957.776</b>	<b>901.160.357.579</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	228.820.426.367	129.093.338.103
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	171.274.982.685	165.014.115.133
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	11.817.202.634	13.299.019.093
4. Phải trả người lao động	314		9.111.281.801	7.345.913.028
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	84.754.441.706	84.707.395.570
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	15.153.474.149	19.012.029.113
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	513.361.013.017	452.411.630.637
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	24.915.121.600	24.915.121.600
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.186.013.817	5.361.795.302
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>288.190.765.442</b>	<b>74.790.394.321</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.21	96.101.996.999	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	6.623.144.692	6.765.727.135
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	160.518.619.466	45.793.452.708
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		23.753.943.516	21.038.153.709
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.040.393.042	1.040.393.042
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>327.325.961.578</b>	<b>311.068.239.311</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>327.325.961.578</b>	<b>311.068.239.311</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		6.159.467.223	4.121.984.965
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.598.471.087	40.542.868.025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33.173.268.524	10.845.549.055
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.425.202.564	29.697.318.970
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.361.953.668	32.197.316.721
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.678.910.684.796</b>	<b>1.287.018.991.211</b>

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ( )

Người lập biểu



Đặng Thị Thúy Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2022	Đơn vị tính: đồng Quý IV/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	430.287.690.995	347.895.467.864
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		430.287.690.995	347.895.467.864
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	410.261.383.820	315.896.652.649
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.026.307.175	31.998.815.215
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.428.750.342	5.327.904.331
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.397.669.635	5.614.997.286
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.858.924.873	4.382.826.115
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		520.170.618	677.203.930
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.186.087.604	9.132.619.533
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.351.129.660	21.901.898.797
12. Thu nhập khác	31	VI.6	8.447.080.765	4.502.778.354
13. Chi phí khác	32	VI.7	301.394.344	1.031.933.796
14. Lợi nhuận khác	40		8.145.686.421	3.470.844.558
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.496.816.081	25.372.743.355
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.038.545.330	3.980.315.056
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(4.084.958)	2.024.101
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		7.462.355.709	21.390.404.198
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.406.426.459	19.034.006.954
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.055.929.250	2.356.397.244
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	291	866
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	291	866

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Đặng Thị Thúy Hồng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

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

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Đơn vị tính: đồng
			Năm 2022	Năm 2021	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	430.287.690.995	347.895.467.864	1.351.932.701.241
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	6.532.935.355
- Hàng bán bị trả lại					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		430.287.690.995	347.895.467.864	1.345.399.765.886
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	410.261.383.820	315.896.652.649	1.276.729.602.067
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.026.307.175	31.998.815.215	68.670.163.819
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.428.750.342	5.327.904.331	18.897.165.526
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.397.669.635	5.614.997.286	28.156.393.672
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.858.924.873	4.382.826.115	23.912.192.240
8. Phần lãi/(lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	(77.370.056)
9. Chi phí bán hàng	25		520.170.618	677.203.930	3.295.361.978
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.186.087.604	9.132.619.533	44.049.424.095
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.351.129.660	21.901.898.797	12.066.149.600
12. Thu nhập khác	31		8.447.080.765	4.502.778.354	20.242.298.610
13. Chi phí khác	32		301.394.344	1.031.933.796	2.331.804.769
14. Lợi nhuận khác	40		8.145.686.421	3.470.844.558	17.910.493.841
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.496.816.081	25.372.743.355	29.976.643.441
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	2.038.545.330	3.980.315.056	6.306.567.417
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(4.084.958)	2.024.101	(6.109.059)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		7.462.355.709	21.390.404.198	23.676.185.083
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.406.426.459	19.034.006.954	21.409.151.669
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.055.929.250	2.356.397.244	2.267.033.414
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	291	866	963
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	291	866	963

Người lập biểu



Đặng Thị Thủy Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023



Vân Minh Hoàng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp  
Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Đơn vị tính: đồng Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	29.976.643.441	36.115.992.685
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.532.778.925	6.216.390.314
- Các khoản dự phòng	03	(763.640.591)	10.810.916.763
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.867.533.932	(927.270.912)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.732.874.818)	(21.006.278.965)
- Chi phí lãi vay	06	23.912.192.240	12.695.084.541
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	46.792.633.129	43.904.834.426
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(322.850.260.157)	(276.841.437.116)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(38.483.142.143)	(1.501.229.156)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	198.564.564.444	44.377.373.056
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.373.176.756)	(2.784.718.726)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	347.666.800
- Tiền lãi vay đã trả	14	(23.591.028.728)	(12.445.965.381)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.081.681.558)	(1.332.402.787)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.454.036.896)	165.745.606
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(153.476.128.665)</b>	<b>(206.110.133.278)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.920.395.484)	(13.808.156.534)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(33.527.028.561)	(315.539.085.556)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	60.000.000.000	268.287.010.034
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(43.205.468.838)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	22.720.886.857	18.175.916.583
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>45.273.462.812</b>	<b>(86.089.784.311)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.045.490.786.555	530.004.520.584
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(872.427.592.928)	(261.428.015.023)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.810.392.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>171.252.801.627</b>	<b>268.576.505.561</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>63.050.135.774</b>	<b>(23.623.412.028)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>25.311.722.545</b>	<b>48.935.134.573</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(21.764.785)	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>88.340.093.534</b>	<b>25.311.722.545</b>

Người lập biểu



Đặng Thị Thúy Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương được chuyển đổi từ Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 thành Công ty cổ phần. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103002011 ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 21/07/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với mã số doanh nghiệp là 0303146167.

Trụ sở chính của Công ty tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Ngành nghề kinh doanh**

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện.

**3. Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty phản ánh toàn bộ tình hình tài chính, kết quả kinh doanh liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Báo cáo tài chính của các doanh nghiệp được sử dụng để lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

<b>Tên Doanh nghiệp</b>	<b>Quan hệ</b>	<b>Địa chỉ</b>
Công ty cổ phần Chương Dương	Công ty mẹ	Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp HCM
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	Công ty con	Số 245C Nguyễn Trãi, Quận 1, Tp HCM
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp HCM
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp HCM
Công ty TNHH DV Quản lý tòa nhà Chương Dương Serland	Công ty con	Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp HCM
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, Tp.Đà Nẵng
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp HCM
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp HCM

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất)*

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (đồng).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/TT/BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 200; Thông tư 202 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2015. Thông tư 200; Thông tư 202 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo phương pháp vốn chủ sở hữu;

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Công ty cổ phần Chương Dương và các Đơn vị thành viên hạch toán độc lập do Công ty sở hữu và nắm quyền kiểm soát. Quyền kiểm soát tồn tại trên cơ sở quyền lực, trực tiếp hay gián tiếp, quy định các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp để thu được lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh. Báo cáo của các Đơn vị thành viên sẽ hợp nhất từ ngày sự kiểm soát bắt đầu hiệu lực cho đến ngày kết thúc hiệu lực kiểm soát;

Giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty con tại ngày mua được xác định theo giá trị sổ kế toán.

### 2. Cơ sở hạch toán kế toán và nguyên tắc định giá

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được soạn thảo dựa trên nguyên tắc kế toán dồn tích và được ghi sổ theo nguyên tắc giá phí.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố vào ngày lập BCTC.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

##### a/ Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### b/ Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;

Giá xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh;

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

#### 6. Nguyên tắc kế toán phải thu khác

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, 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.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại;

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Công ty tuân thủ nguyên tắc kế toán khi thực hiện kế toán TSCĐHH, TSCĐVH theo hướng dẫn tại TT 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22/12/2014.

## 8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại và được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận theo giá trị thuần (bằng nguyên giá trừ đi tổn thất). Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ phát sinh

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán

## 9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, trừ khi:

- Khoản đầu tư này dự kiến sẽ được thanh lý trong tương lai gần (dưới 12 tháng); hoặc
- Công ty liên kết hoạt động theo các quy định hạn chế khắt khe dài hạn làm cản trở đáng kể việc chuyển giao vốn cho nhà đầu tư.

Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lãi hoặc lỗ của bên nhận đầu tư sau ngày đầu tư. Khoản được phân chia từ bên nhận đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải được thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư có thể bao gồm những khoản phát sinh từ việc đánh giá lại TSCĐ và các khoản đầu tư, chênh lệch tỷ giá quy đổi ngoại tệ và những điều chỉnh các chênh lệch phát sinh khi hợp nhất kinh doanh;

## 10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”;

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay;

## 11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính;

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm gồm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí chờ phân bổ khác;

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả:

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác

Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa Công ty là đơn vị cấp trên và các xí nghiệp, chi nhánh là đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

Phải trả khác là các khoản phải trả còn lại không được phân loại là phải trả khách hàng, phải trả nội bộ.

Khoản phải trả được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải trả, theo dõi chi tiết kỳ hạn trả, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải trả có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh) tại thời điểm lập BCTC thì được phân loại là nợ ngắn hạn; các khoản phải trả còn lại không được phân loại là nợ ngắn hạn thì được phân loại là nợ dài hạn. Khi lập BCTC, các khoản phải trả được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Công ty sẽ ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất chắc chắn xảy ra, theo đúng nguyên tắc thận trọng.

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

## 13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính.

Giá trị khoản vay được ghi sổ theo từng lần giải ngân và trả nợ. Giá trị khoản nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê còn phải trả tại thời điểm lập BCTC.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, kỳ hạn vay nợ và đồng tiền vay nợ

Khi lập BCTC số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng nơi Công ty có giao dịch vay, thuê tài chính.

## 14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

## 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận được phân phối cho các chủ sở hữu theo nghị quyết hàng năm của đại hội đồng cổ đông.

## 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu 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 niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ 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 được ước tính một cách đáng tin cậy, 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.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- 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 hoạt động tài chính*

Là doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản lãi do chênh lệch tỷ giá ngoại tệ, được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng và khoản lãi do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

### **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.



**18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

Khi ghi nhận một khoản doanh thu, thì sẽ đồng thời ghi nhận một khoản chi phí (giá vốn) tương ứng có liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó. Chi phí này gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó.

Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt trên mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, được tính ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

**19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.**

Chi phí bán hàng phản ánh toàn bộ chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quá trình tiêu thụ hàng hóa dịch vụ của Công ty như: chi phí chào hàng, quảng cáo, giới thiệu...(không bao gồm bảo hành công trình xây dựng)

Chi phí quản lý phản ánh toàn bộ chi phí chung của Công ty như: lương và các khoản bảo hiểm của nhân viên quản lý Công ty, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài phục vụ khối quản lý Công ty...

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành;

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**21. Các bên liên quan**

Các bên được xem là có liên quan đến một bên phát sinh các mối quan hệ trực tiếp hay gián tiếp, để kiểm soát các bên khác hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đáng kể đến các bên liên quan nếu có mối quan hệ kiểm soát thường xuyên hoặc có thể gây ảnh hưởng đáng kể. Nghiệp vụ với các bên liên quan được Công ty trình bày tại mục VII.1 trong Thuyết minh báo cáo tài chính.





**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

**2. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2022		Đơn vị tính: đồng	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>				
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	20.400	908.517.005	(190.336.530)	70.836.700
Công ty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM)	6.240	673.329.125	-	-
Công ty CP Đầu tư TM Thủy sản (ICF)	4.730	105.289.800	(77.209.800)	43.056.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	3.883	92.551.230	(85.456.230)	12.298.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	8	36.989.700	(27.670.500)	14.367.100
Công ty CP Cơ điện lạnh Việt Nam (REE)	6	195.200	-	598.400
		161.950	-	517.200
<b>Cộng</b>		<b>908.517.005</b>	<b>(190.336.530)</b>	<b>70.836.700</b>
				<b>99.603.400</b>

Các khoản đầu tư vào các Công ty cổ phần đã niêm yết trên các sàn giao dịch chứng khoán được xác định giá trị hợp lý theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các Công ty chưa niêm yết.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất từ 3,7%/năm đến 4,8%/năm (tại ngày 01/01/2022 từ 3,7%/năm đến 6,8%/năm).

**4. Phải thu khách hàng**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Phải thu khách hàng là bên thứ ba</b>	<b>576.205.595.958</b>	<b>441.372.201.883</b>
Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Ba Sơn	5.588.680.171	32.078.432.328
Công ty cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	44.751.185.085	49.477.636.449
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư TLT	29.443.623.904	4.708.448.976
Các khách hàng khác	496.422.106.798	355.107.684.130
<b>b) Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>	<b>2.550.444.043</b>	<b>5.133.217.935</b>
Chi tiết tại thuyết minh số VIII.2	2.550.444.043	5.133.217.935
<b>Cộng</b>	<b>578.756.040.001</b>	<b>446.505.419.818</b>

**5. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Trả trước cho người bán là bên thứ ba</b>	<b>184.688.647.711</b>	<b>13.936.761.018</b>
Trả trước tiền mua đất của các cá nhân tại dự án Khu đô thị Central Garden 2, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Tp Hồ Chí Minh	134.590.210.000	-
Các nhà cung cấp khác	50.098.437.711	13.936.761.018
<b>b) Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>	<b>161.905.019</b>	<b>161.905.019</b>
Chi tiết tại thuyết minh số VIII.2	161.905.019	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>184.850.552.730</b>	<b>14.098.666.037</b>

Theo Quyết định số 45/QĐ-HĐQT-CDC ngày 28/4/2022 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Central Garden 2 tại Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Quy mô toàn dự án (dự kiến) là 14 ha, quy mô giai đoạn 1 (dự kiến) là 6 ha. Tổng mức đầu tư toàn khu chưa bao gồm thuế GTGT là 8.102,496 tỷ đồng, tổng mức đầu tư giai đoạn 1 chưa bao gồm thuế GTGT là 3.867,514 tỷ đồng. Thời gian thực hiện là 7 năm (từ năm 2022 đến năm 2028), thời gian thực hiện giai đoạn 1 từ Quý 1 năm 2022 đến Quý 4 năm 2025, thời gian thực hiện giai đoạn 2 từ Quý 4 năm 2023 đến Quý 4 năm 2028.

**6. Phải thu khác**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>61.246.004.376</b>	<b>49.650.565.930</b>
Tạm ứng	32.882.504.646	25.470.488.177
Ký quỹ, ký cược	284.522.000	285.522.000
Lãi tiền gửi dự thu		
Phải thu khác	28.078.977.730	23.894.555.753
<b>b) Phải thu khác dài hạn</b>	<b>341.658.000</b>	<b>133.658.000</b>
Ký quỹ, ký cược	341.658.000	133.658.000
<b>Cộng</b>	<b>61.587.662.376</b>	<b>49.784.223.930</b>

	31/12/2022	01/01/2022
<b>7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>		
Dự phòng phải thu khách hàng	73.773.003.273	75.486.310.020
Dự phòng trả trước cho nhà cung cấp	4.966.604.242	4.116.926.573
Dự phòng các khoản phải thu khác	2.055.557.844	2.009.401.157
<b>Cộng</b>	<b>80.795.165.359</b>	<b>81.612.637.750</b>
Chi tiết tình hình tăng/(giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	31/12/2022	01/01/2022
Số đầu kỳ	81.612.637.750	22.907.506.068
Trích lập dự phòng trong kỳ	2.095.986.116	61.390.145.121
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.913.458.507)	(2.685.013.439)
Số cuối kỳ	80.795.165.359	81.612.637.750
<b>8. Hàng tồn kho</b>	31/12/2022	01/01/2022
Nguyên vật liệu	2.109.517.356	2.260.399.839
Công cụ, dụng cụ	963.552.194	978.215.523
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	241.052.582.678	210.649.010.454
Hàng hóa	13.046.393.531	2.734.550.445
Hàng gửi bán	-	2.066.727.355
<b>Cộng</b>	<b>257.172.045.759</b>	<b>218.688.903.616</b>
(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn như sau:	31/12/2022	01/01/2022
Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	75.487.303.331	57.502.218.096
Dự án khu dân cư Bàu Xéo	2.332.313.927	28.161.293.728
Dự án xây dựng nhà ở liền kề khu tái định cư		21.056.128.502
Dự án Khu dân cư Aqua Riverside City - Biên Hòa, Đồng Nai	10.163.711.951	14.004.162.989
Dự án xây dựng nhà chuyên gia - Becamex Bình Phước	327.750.000	8.911.847.594
Dự án thi công khu công nghiệp Long Sơn	38.710.936.204	-
Dự án Bà Điểm - Hóc Môn	11.912.170.572	
Các dự án khác	102.118.396.693	81.013.359.545
<b>Cộng</b>	<b>241.052.582.678</b>	<b>210.649.010.454</b>

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home và quyền tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Aqua Riverside City để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Xem thuyết minh số V.22).

#### 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG**

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

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

Khoản mục	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Đơn vị tính: đồng
					Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu kỳ	22.387.961.693	106.141.304.402	20.875.853.675	1.756.540.765	151.161.660.535
Số tăng trong kỳ	72.000.000	1.748.487.890	1.281.338.982	75.000.000	3.176.826.872
- Mua trong kỳ	-	666.263.047	1.281.338.982	75.000.000	2.022.602.029
- Tặng khác	72.000.000	1.082.224.843			1.154.224.843
Số giảm trong kỳ	867.952.116	1.105.968.355	72.000.000	214.272.727	2.260.193.198
- Thanh lý, nhượng bán	-	864.922.900	-	-	864.922.900
- Giảm khác	867.952.116	241.045.455	72.000.000	214.272.727	1.395.270.298
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>21.592.009.577</b>	<b>106.783.823.937</b>	<b>22.085.192.657</b>	<b>1.617.268.038</b>	<b>152.078.294.209</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	9.887.343.597	77.967.745.368	7.295.156.296	1.492.746.692	96.642.991.953
Số tăng trong kỳ	1.027.020.606	1.864.822.546	1.772.874.161	59.725.032	4.724.442.345
- Khấu hao trong kỳ	1.027.020.606	1.864.822.546	1.772.874.161	59.725.032	4.724.442.345
Số giảm trong kỳ	554.974.767	864.922.900	1.000.001	159.683.031	1.580.580.699
- Thanh lý, nhượng bán	554.974.767	864.922.900	1.000.001	159.683.031	1.580.580.699
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10.359.389.436</b>	<b>78.967.645.014</b>	<b>9.067.030.456</b>	<b>1.392.788.693</b>	<b>99.786.853.599</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	12.500.618.096	28.173.559.034	13.580.697.379	263.794.073	54.518.668.582
Tại ngày cuối kỳ	11.232.620.141	27.816.178.923	13.018.162.201	224.479.345	52.291.440.610



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

Tài sản cố định vô hình thể hiện quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng được đánh giá lại khi hợp nhất Công ty cổ phần Xây dựng công trình 525 năm 2021.

**12. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<i>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</i>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>65.004.722.217</b>	-	-	<b>65.004.722.217</b>
Nhà và quyền sử dụng đất	65.004.722.217	-	-	65.004.722.217
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>22.165.715.489</b>	<b>1.808.336.580</b>	-	<b>23.974.052.069</b>
Nhà và quyền sử dụng đất	22.165.715.489	1.808.336.580	-	23.974.052.069
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>42.839.006.728</b>	<b>(1.808.336.580)</b>	-	<b>41.030.670.148</b>
Nhà và quyền sử dụng đất	42.839.006.728	(1.808.336.580)	-	41.030.670.148

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

Công ty đã thế chấp Tòa nhà Văn phòng tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất làm tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Xem thuyết minh số V.22b).

Công ty đã thế chấp tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất làm tài sản đảm bảo cho khoản vay lại vốn vay của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) từ Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (Xem thuyết minh số V.22b).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư gần bằng giá trị còn lại tại ngày này.

**13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

<i>a) Đầu tư vào Công ty liên kết</i>	31/12/2022	01/01/2022
	Giá trị	Giá trị
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	722.038.531	722.038.531
<b>Cộng</b>	<b>722.038.531</b>	<b>722.038.531</b>

Giá trị đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tháp Nam Việt theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 5.000.000.000 đồng. Tỷ lệ góp vốn của Công ty chiếm 26,00% vốn điều lệ và chiếm 40,9% vốn thực góp.

<i>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	31/12/2022	01/01/2022
Công ty cổ phần Xây dựng Cienco 5	300.000.000	300.000.000
Công ty cổ phần Năng lượng tái tạo Châu Á	6.000.000.000	6.000.000.000
Góp vốn dự án đất Gia Lai	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.300.000.000</b>	<b>7.300.000.000</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các Công ty chưa niêm yết.

<b>14. Chi phí trả trước</b>		31/12/2022	01/01/2022	
<i>a) Ngắn hạn</i>		<u>244.422.233</u>	<u>1.209.922.817</u>	
<i>b) Dài hạn</i>		<u>7.593.207.563</u>	<u>2.254.530.223</u>	
<b>Cộng</b>		<b><u>7.837.629.796</u></b>	<b><u>3.464.453.040</u></b>	
<b>15. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		31/12/2022	01/01/2022	
<i>a) Phải trả người bán là bên thứ ba</i>		<u>227.167.060.735</u>	<u>127.439.972.471</u>	
Công ty TNHH Đạt Gia Bảo		3.953.552.435	3.737.425.334	
Công ty TNHH thép TUNG HO Việt Nam		4.483.984.054	10.744.849.341	
Các nhà cung cấp khác		218.729.524.246	112.957.697.796	
<i>b) Phải trả người bán là bên liên quan</i>		<u>1.653.365.632</u>	<u>1.653.365.632</u>	
Chi tiết tại thuyết minh số VIII.2		1.653.365.632	1.653.365.632	
<b>Cộng</b>		<b><u>228.820.426.367</u></b>	<b><u>129.093.338.103</u></b>	
<b>16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		31/12/2022	01/01/2022	
<i>a) Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>		<u>171.274.982.685</u>	<u>165.014.115.133</u>	
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home		140.122.499.875	120.680.076.580	
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Bạc Liêu		4.445.784.206	15.171.428.900	
Các khách hàng khác		26.706.698.604	29.162.609.653	
<b>Cộng</b>		<b><u>171.274.982.685</u></b>	<b><u>165.014.115.133</u></b>	
<b>17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	31/12/2022
<i>a) Phải nộp</i>	<u>13.299.019.093</u>	<u>82.349.875.082</u>	<u>83.831.691.541</u>	<u>11.817.202.634</u>
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7.610.930.158	73.018.462.574	72.812.501.033	7.816.891.699
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.090.153.621	6.306.567.417	8.081.681.558	3.315.039.480
Thuế thu nhập cá nhân	287.107.063	1.816.935.676	1.612.758.063	491.284.676
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	116.841.472	609.400.524	726.241.996	-
Các loại thuế khác	193.986.779	598.508.891	598.508.891	193.986.779
<b>Cộng</b>	<b><u>13.299.019.093</u></b>	<b><u>82.349.875.082</u></b>	<b><u>83.831.691.541</u></b>	<b><u>11.817.202.634</u></b>
<i>b) Phải thu</i>	<u>238.000.000</u>	-	-	<u>238.000.000</u>
Các loại thuế khác	238.000.000	-	-	238.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>238.000.000</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>238.000.000</u></b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cuối niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	31/12/2022	01/01/2022
<b>18. Chi phí phải trả</b>		
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>84.754.441.706</b>	<b>84.707.395.570</b>
Chi phí lãi vay	570.282.672	249.119.160
Chi phí công trình	84.184.159.034	84.458.276.410
- Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương	30.000.000.000	30.000.000.000
- Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	-	10.808.865.241
- Kho, cảng khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	8.409.453.011	-
- Trường Đại học Tôn Đức Thắng	7.012.097.386	7.012.097.386
- Các công trình khác	38.762.608.637	36.637.313.783
<b>Cộng</b>	<b>84.754.441.706</b>	<b>84.707.395.570</b>
<b>19. Phải trả khác</b>		
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>15.153.474.149</b>	<b>19.012.029.113</b>
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	4.404.041.978	4.108.656.074
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.749.432.171	14.903.373.039
- Phí bảo trì chung cư	3.058.201.931	1.925.967.056
- Cổ tức phải trả	2.347.500.000	2.347.500.000
- Phải trả khác	5.343.730.240	10.629.905.983
<i>b) Dài hạn</i>	<b>6.623.144.692</b>	<b>6.765.727.135</b>
Cổ tức phải trả	373.871.868	373.871.868
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	6.249.272.824	6.391.855.267
<b>Cộng</b>	<b>21.776.618.841</b>	<b>25.777.756.248</b>
<b>20. Dự phòng phải trả ngắn hạn</b>		
Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home		
<b>21. Người mua trả tiền trước dài hạn</b>		
<i>a) Người mua trả tiền trước</i>	<b>96.101.996.999</b>	-
Ban Quản lý đầu tư Hạ tầng Khu kinh tế Phú Yên		-
Ban QLDA ĐTXD CTGT tỉnh Bình Thuận	19.856.658.600	
Công ty Kumho Engineering Construction	73.912.720.000	
Các khách hàng khác	2.332.618.399	-
<b>Cộng</b>	<b>96.101.996.999</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**22. Vay và nợ thuê tài chính****a) Vay và nợ thuê tài chính ngân hàng**

Khoản mục	Trong kỳ		Phân loại	Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	Đơn vị tính: đồng 31/12/2022
	01/01/2022 Số có khả năng trả nợ	Tăng			
Vay ngắn hạn ngân hàng	418.639.377.790	924.234.664.130	(832.496.323.539)	-	510.377.718.381
Vay dài hạn đến hạn trả là bên liên quan (Xem thuyết minh số V.22b)	6.207.635.839	-	(6.517.746.792)	3.293.405.589	2.983.294.636
Vay dài hạn đến hạn trả	27.564.617.008	-	(27.564.617.008)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>452.411.630.637</b>	<b>924.234.664.130</b>	<b>(866.578.687.339)</b>	<b>3.293.405.589</b>	<b>513.361.013.017</b>

**Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn như sau:**

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai				31/12/2022	01/01/2022
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hiệp Phước				148.934.573.319	145.929.389.920
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh				171.195.467.055	96.035.396.066
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định				150.968.598.106	140.710.989.501
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân				4.957.843.498	11.101.685.860
<b>Cộng</b>				<b>34.321.236.403</b>	<b>24.861.916.443</b>
				<b>510.377.718.381</b>	<b>418.639.377.790</b>

- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ("BIDV Đồng Nai") theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/378299/HĐTD ngày 05/09/2022, hạn mức tín dụng là 350 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất theo từng lần giải ngân, trả lãi hàng tháng. Các khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp tài sản, cầm có giấy tờ có giá tại BIDV Đồng Nai.

- Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Thủ Đức II ("Agribank CN TP Thủ Đức II") theo Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202200221 ngày 01/07/2022, hạn mức tín dụng là 280 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất theo từng lần giải ngân, trả lãi hàng tháng. Các khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp tài sản, cầm có giấy tờ có giá tại Agribank CN TP Thủ Đức II.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

**22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

**a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh ("Vietinbank Chi nhánh 4") gồm các hợp đồng:

- Khoản vay tại Công ty cổ phần Chương Dương theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT908 - CHUONG DUONG ngày 15/08/2022, hạn mức tín dụng tối đa là 100 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động và mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến hết ngày 15/8/2023. Lãi suất theo từng lần giải ngân, trả lãi hàng tháng. Các khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố giấy tờ có giá tại Vietinbank Chi nhánh 4.

- Khoản vay tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương theo các hợp đồng cho vay từng lần, mục đích vay để thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng các loại nhằm mục đích thương mại, thời hạn cho vay theo từng khế ước nhận nợ là 6 tháng, lãi suất theo từng lần giải ngân cụ thể, trả lãi hàng tháng. Tài sản thế chấp là tài sản của Công ty mẹ - Công ty cổ phần Chương Dương. Số dư tại ngày 31/12/2022 là 106.800.000.000 đồng.

Vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định ("Techcombank Gia Định") gồm các hợp đồng:

- Khoản vay tại Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương theo hợp đồng tín dụng số PDL20220033 ngày 26/01/2022, hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn cấp hạn mức đến ngày 26/01/2023. Lãi suất theo từng lần giải ngân, trả lãi hàng tháng. Tài sản thế chấp là tài sản của Công ty mẹ - Công ty cổ phần Chương Dương. Số dư tại ngày 31/12/2022 là 4,957,843,498 đồng.

- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân ("BIDV Hải Vân") theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1134935/HĐTD ngày 07/8/2022, hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết 31/07/2023. Lãi suất theo từng lần giải ngân, trả lãi hàng tháng. Các khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố giấy tờ có giá tại BIDV Hải Vân.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

Khoản mục	01/01/2022	Trong kỳ		31/12/2022		
	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm, phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Phân loại	Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	2.340.000.000	7.182.000.000	(2.555.500.000)	-	-	6.966.500.000
Vay dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.2)	43.453.452.708	-	-	(3.293.405.589)	1.845.769.147	42.005.816.266
Trái phiếu	-	111.950.000.000	-	-	-	111.950.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(1.169.283.164)	765.586.364	-	-	(403.696.800)
<b>Cộng</b>	<b>45.793.452.708</b>	<b>117.962.716.836</b>	<b>(1.789.913.636)</b>	<b>(3.293.405.589)</b>	<b>1.845.769.147</b>	<b>160.518.619.466</b>

Đơn vị tính: đồng

**Chi tiết số dư khoản vay dài hạn như sau:**

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	31/12/2022		01/01/2022	
	Đồng Việt Nam	USD	Đồng Việt Nam	USD
Vay dài hạn là bên liên quan - Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	44.989.110.902	1.895.874,88	-	2.340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>51.955.610.902</b>	<b>1.895.874,88</b>	<b>52.001.088.547</b>	<b>2.166.714,14</b>
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở thuyết minh số V.22a)	2.983.294.636	124.544,88	6.207.635.839	270.839,27
- Số phải trả sau 12 tháng (Trình bày ở thuyết minh số V.22b)	48.972.316.266	1.771.330,00	45.793.452.708	1.895.874,88

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân ("BIDV Hải Vân") theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/285796/HĐTĐTH ngày 17/11/2020, số tiền vay là 3.200.000.000 VND đồng, mục đích để mua xe ô tô phục vụ điều hành công việc tại công trình. Thời hạn vay là 48 tháng. Lãi suất vay theo thông báo của ngân hàng, trả lãi hàng tháng. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay.



## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

### 22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Vay dài hạn bên liên quan thể hiện khoản vay lại vốn vay của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) từ Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP theo Hợp đồng tín dụng số 02/2016/HĐTD-ADB/CCI-CDC ngày 15/3/2016, số tiền vay là 3.000.000 USD. Mục đích vay để trả nợ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 15 năm, ân hạn 5 năm. Lãi suất và phí được quy định cụ thể tại hợp đồng vay và khế ước nhận nợ, trả gốc, lãi định kỳ vào ngày 01/6 và 01/12 hàng năm. Tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh (Thuyết minh số V.12).

Trái phiếu thể hiện khoản Công ty huy động vốn bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng đồng Việt Nam cho các nhà đầu tư theo các hợp đồng đặt mua trái phiếu với tổng giá trị là 111.950.000.000 đồng. Là loại trái phiếu không chuyển đổi, kỳ hạn trái phiếu là 36 tháng, đáo hạn ngày 26/11/2024, lãi suất cố định là 11%/năm, trả lãi định kỳ 6 tháng 1 lần vào các ngày 26/5 và 26/11 hàng năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc Tòa nhà Văn phòng tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh (Thuyết minh số V.12), và 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty cổ phần Xây dựng công trình 525.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG**

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**23. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Đơn vị tính: đồng						Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>77.142.009.600</b>	<b>2.731.001.996</b>	<b>13.071.121.805</b>	<b>424.022.856</b>	<b>250.432.216.257</b>	
Tăng vốn trong năm trước	62.823.100.000	(62.823.100.000)	-	-	-	-	
Lãi trong năm trước	-	-	-	29.697.318.970	955.352.939	30.652.671.909	
Mua Công ty con	-	-	-	-	30.817.940.926	30.817.940.926	
Trích lập quỹ trong năm trước	-	-	1.390.982.969	(2.225.572.750)	-	(834.589.781)	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>4.121.984.965</b>	<b>40.542.868.025</b>	<b>32.197.316.721</b>	<b>311.068.239.311</b>	
Lãi trong năm nay	-	-	-	21.409.151.669	2.267.033.414	23.676.185.083	
Trích lập quỹ trong năm nay	-	-	2.037.482.258	(7.353.548.607)	(292.004.467)	(5.608.070.816)	
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	(1.810.392.000)	(1.810.392.000)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>6.159.467.223</b>	<b>54.598.471.087</b>	<b>32.361.953.668</b>	<b>327.325.961.578</b>	

**23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Số tiền	Tỷ lệ %	Số tiền	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	52.266.870.000	23,8%	52.266.870.000	23,8%
Các cổ đông khác	167.620.290.000	76,2%	167.620.290.000	76,2%
<b>Cộng</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>100,0%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Kỳ này	Kỳ trước
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	219.887.160.000	157.064.060.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	62.823.100.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
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
- Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716
- Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Đơn vị tính: đồng	
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.285.381.877	76.816.085.333
Doanh thu hợp đồng xây dựng	210.818.209.973	20.669.570.493
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.771.937.749	11.034.123.910
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	201.412.161.396	239.375.688.128
<b>Cộng</b>	<b>430.287.690.995</b>	<b>347.895.467.864</b>
Trong đó:		
- Doanh thu đối với bên thứ ba	431.515.933.252	347.985.717.935
- Doanh thu đối với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số VIII.2)	(1.228.242.257)	(90.250.071)
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Giá vốn kinh doanh bất động sản	517.769.274	56.906.301.163
Giá vốn hợp đồng xây dựng	202.504.766.415	17.775.830.624
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.956.913.790	6.287.018.262
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	201.281.934.341	234.927.502.600
<b>Cộng</b>	<b>410.261.383.820</b>	<b>315.896.652.649</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Lãi tiền gửi	3.932.557.636	4.355.983.564
Lãi bán các khoản đầu tư	-	971.920.767
Lãi cho vay	72.328.767	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	423.863.939	-
<b>Cộng</b>	<b>4.428.750.342</b>	<b>5.327.904.331</b>

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	9.858.924.873	4.382.826.115
Chi phí phát hành trái phiếu	1.252.821.634	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá		-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	29.844.528	121.877.672
Chi phí tài chính khác	256.078.600	1.110.293.499
<b>Cộng</b>	<b>11.397.669.635</b>	<b>5.614.997.286</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	-
Thu nhập khác	8.447.080.765	4.502.778.354
<b>Cộng</b>	<b>8.447.080.765</b>	<b>4.502.778.354</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	301.394.344	1.031.933.796
<b>Cộng</b>	<b>301.394.344</b>	<b>1.031.933.796</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.038.545.330	3.980.315.056
<b>Cộng</b>	<b>2.038.545.330</b>	<b>3.980.315.056</b>
<b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.406.426.459	19.034.006.954
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tạm tính/thực tế	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.406.426.459	19.034.006.954
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	291	866
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	291	866

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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 hợp nhất cuối niên độ.

**2. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty cổ phần Tháp Nam Việt  
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Cổ đông lớn

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

Đơn vị tính: đồng

**Bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	(1.228.242.257)	(90.250.071)
<b>Cộng</b>	<b>(1.228.242.257)</b>	<b>(90.250.071)</b>

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: đồng

**Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022	01/01/2022
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	2.516.714.823	5.124.829.767
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	8.388.168
<b>Cộng</b>	<b>2.550.444.043</b>	<b>5.133.217.935</b>

**Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>161.905.019</b>	<b>161.905.019</b>

**Phải trả người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
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	61.686.189
<b>Cộng</b>	<b>1.653.365.632</b>	<b>1.653.365.632</b>

**Vay ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	2.983.294.636	6.207.635.839
<b>Cộng</b>	<b>2.983.294.636</b>	<b>6.207.635.839</b>

**Vay dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	42.005.816.266	43.453.452.708
<b>Cộng</b>	<b>42.005.816.266</b>	<b>43.453.452.708</b>

### 3. Báo cáo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ, bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Bất động sản: Bán căn hộ.
- Xây dựng: Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Dịch vụ khác: Cung cấp các dịch vụ quản lý căn hộ, văn phòng cho thuê và các dịch vụ khác.
- Thương mại: Kinh doanh vật liệu xây dựng.

### 3. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ và trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

*a) Theo lĩnh vực kinh doanh*

Đơn vị tính: đồng

*Từ ngày 01/10/2021 đến ngày 31/12/2021*

Chỉ tiêu	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Doanh thu thuần	76.816.085.333	20.669.570.493	11.034.123.910	239.375.688.128	347.895.467.864
Giá vốn	56.906.301.163	17.775.830.624	6.287.018.262	234.927.502.600	315.896.652.649
Lợi nhuận gộp	19.909.784.170	2.893.739.869	4.747.105.648	4.448.185.528	31.998.815.215
Chi phí không phân bổ					6.338.978.905
Doanh thu tài chính					5.327.904.331
Chi phí tài chính					5.614.997.286
Lợi nhuận trước thuế					25.372.743.355
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					3.980.315.056
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					2.024.101
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>21.390.404.198</b>

*Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022*

Chỉ tiêu	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Doanh thu thuần	5.285.381.877	210.818.209.973	12.771.937.749	201.412.161.396	430.287.690.995
Giá vốn	517.769.274	202.504.766.415	5.956.913.790	201.281.934.341	410.261.383.820
Lợi nhuận gộp	4.767.612.603	8.313.443.558	6.815.023.959	130.227.055	20.026.307.175
Chi phí không phân bổ					3.560.571.801
Doanh thu tài chính					4.428.750.342
Chi phí tài chính					11.397.669.635
Lợi nhuận trước thuế					9.496.816.081
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					2.038.545.330
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(4.084.958)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>7.462.355.709</b>

Người lập biểu



Đặng Thị Thúy Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Mỹ



Văn Minh Hoàng