



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## QUÝ 3 NĂM 2023



## 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 30/09/2023**



**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 - 37

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.598.238.026.020</b>	<b>1.450.373.116.832</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>66.952.905.809</b>	<b>92.839.374.434</b>
Tiền	111		21.065.110.357	40.800.765.132
Các khoản tương đương tiền	112		45.887.795.452	52.038.609.302
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>306.648.568.585</b>	<b>354.251.909.220</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02	(179.753.230)	(190.336.530)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	305.920.161.960	353.534.085.895
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>791.307.841.256</b>	<b>740.961.669.567</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	583.077.899.582	575.312.115.263
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.17	152.498.880.514	182.508.308.557
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	81.352.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	50.654.338.231	53.707.850.898
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(76.349.048.434)	(75.640.376.514)
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>410.233.472.395</b>	<b>243.168.716.619</b>
Hàng tồn kho	141		410.233.472.395	243.168.716.619
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>23.095.237.975</b>	<b>19.151.446.992</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	2.692.803.680	3.909.308.109
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	19.011.034.844	13.235.119.650
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.391.399.451	2.007.019.233



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>209.740.122.293</b>	<b>201.780.005.910</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>641.658.000</b>	<b>741.658.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	641.658.000	741.658.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>122.417.642.201</b>	<b>121.940.602.531</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	49.470.505.838	48.541.347.986
- Nguyên giá	222		157.225.669.432	150.258.644.209
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.755.163.594)	(101.717.296.223)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	6.120.136.363	6.572.254.545
- Nguyên giá	225		6.616.363.636	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(496.227.273)	(44.109.091)
Tài sản cố định vô hình	227	V.14	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>	V.15	<b>39.674.417.713</b>	<b>41.030.670.148</b>
- Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.149.954.504)	(25.793.702.069)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<b>32.326.403.850</b>	<b>28.827.137.312</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		32.326.403.850	28.703.807.112
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	123.330.200
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.300.000.000</b>	<b>7.022.038.531</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	-	722.038.531
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	6.300.000.000	6.300.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.380.000.529</b>	<b>2.217.899.388</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	8.380.000.529	2.217.313.727
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	585.661
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.807.978.148.313</b>	<b>1.652.153.122.742</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.483.137.981.835</b>	<b>1.329.467.650.582</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.128.710.527.191</b>	<b>1.019.925.873.711</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	223.594.736.424	216.463.330.444
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	221.350.588.766	171.231.828.949
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	11.101.473.819	9.885.772.378
Phải trả người lao động	314		6.999.314.775	9.594.160.495
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	77.061.904.609	57.042.567.682
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.273.839.563	
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	21.000.633.139	13.110.993.903
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	545.316.959.197	516.804.734.211
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	14.982.863.082	21.738.471.832
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.028.213.817	4.054.013.817
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>354.427.454.644</b>	<b>309.541.776.871</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	45.179.379.505	
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		96.546.488.779	94.848.786.779
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	6.586.344.478	7.116.144.692
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	152.935.645.649	157.074.898.272
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.11	22.127.535.464	19.308.886.359
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	899.393.042	1.040.393.042



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>324.840.166.478</b>	<b>322.685.472.160</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>324.840.166.478</b>	<b>322.685.472.160</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	7.929.219.555	6.013.464.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	52.632.523.019	51.544.520.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		45.846.105.291	46.026.972.378
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.786.417.728	5.517.548.492
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	30.072.354.304	30.921.416.700
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.807.978.148.313</b>	<b>1.652.153.122.742</b>

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

Võ Văn Giáp

TP. HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Năm 2023

Đơn vị tính: VND

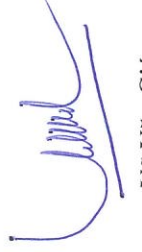
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	Năm 2023		Năm 2022
			Quý 3.2023	Quý 3.2022		Lũy kế đến 30.09.23	Lũy kế đến 30.09.22	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V1.01	312.335.089.810	413.665.337.304	833.143.198.035	921.645.010.246		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			6.519.035.376	136.500	6.532.935.355		
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>312.335.089.810</b>	<b>407.146.301.928</b>	<b>833.143.061.535</b>	<b>915.112.074.891</b>		
Giá vốn hàng bán	11	V1.02	287.592.722.415	389.440.288.603	770.138.341.732	866.468.218.247		
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>24.742.367.395</b>	<b>17.706.013.325</b>	<b>63.004.719.803</b>	<b>48.643.856.644</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V1.03	3.046.170.785	3.037.101.395	15.074.763.730	14.468.415.184		
Chi phí tài chính	22	V1.04	13.113.376.797	6.275.920.147	39.397.228.364	16.758.724.037		
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		11.568.820.454	5.071.892.874	37.471.930.933	14.053.267.367		
Phân lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-		(722.038.531)			
Chi phí bán hàng	25		382.279.861	734.954.834	1.504.153.605	2.775.191.360		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.836.527.969	10.991.371.653	25.040.288.762	32.863.336.491		
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>6.456.353.553</b>	<b>2.740.868.086</b>	<b>11.415.774.271</b>	<b>10.715.019.940</b>		
Thu nhập khác	31		131.154.695	9.384.886.245	2.992.639.806	11.795.217.845		
Chi phí khác	32		42.980.134	903.791.277	462.574.054	2.030.410.425		
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>88.174.561</b>	<b>8.481.094.968</b>	<b>2.530.065.752</b>	<b>9.764.807.420</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6.544.528.114</b>	<b>11.221.963.054</b>	<b>13.945.840.023</b>	<b>20.479.827.360</b>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V1.05	1.768.232.255	2.144.285.150	4.725.709.256	4.268.022.087		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V1.05	(187.504.631)		1.183.151.784	(2.024.101)		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>4.966.800.490</b>	<b>9.077.677.904</b>	<b>8.036.978.983</b>	<b>16.213.829.374</b>		
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>4.191.191.472</b>	<b>8.823.746.958</b>	<b>6.786.417.728</b>	<b>15.002.725.211</b>		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		772.609.018	253.930.947	1.250.561.255	1.211.104.164		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		191	401	309	672		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		191	401	309	672		

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp



Vân Minh Hoàng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	13.945.840.023	20.479.827.360
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.037.867.371	4.473.144.761
- Các khoản dự phòng	03	(937.280.339)	(530.272.706)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.274.299.253	2.291.397.871
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.310.357.797)	(10.727.988.415)
- Chi phí lãi vay	06	37.471.930.933	14.053.267.367
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>45.482.299.444</b>	<b>30.039.376.238</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	40.005.409.612	(262.155.987.949)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(171.342.435.580)	(35.864.553.994)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	103.936.669.765	108.396.896.083
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(4.677.678.251)	(5.935.335.041)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(39.603.249.206)	(13.629.065.892)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.907.396.079)	(6.243.107.079)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.358.300.000)	(1.454.036.896)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(30.464.680.295)</b>	<b>(186.845.814.530)</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	(5.409.907.209)	(185.000.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(107.646.401.960)	(15.315.532.105)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	37.568.325.895	45.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.112.200.369	14.571.098.141
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(61.375.782.905)</b>	<b>44.070.566.036</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	
Tiền thu từ đi vay	33	894.857.895.112	718.769.324.771
Tiền trả nợ gốc vay	34	(828.365.250.537)	(547.917.903.449)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(538.650.000)	
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>65.953.994.575</b>	<b>169.041.029.322</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(25.886.468.625)</b>	<b>26.265.780.828</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	92.839.374.434	25.311.722.545
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 (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>66.952.905.809</b>	<b>51.555.738.588</b>

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp



TP. HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Văn Minh Hoàng



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**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 09/02/2021.

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 15 ngày 09/02/2021 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 30/09/2023 là 250 người (tại ngày 31/12/2022 là 258 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 30/09/2023

**1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp**

Tại ngày 30/09/2023. Công ty có các công ty con. một công ty liên kết và một đơn vị trực thuộc như sau:

STT	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 trực tiếp</b>						
1	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Gia công kết cấu thép	100.00%	100.00%	100.00%
2	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại	100.00%	100.00%	100.00%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý tòa nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100.00%	100.00%	100.00%
4	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư XD Chương Dương	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Dịch vụ tư vấn xây dựng	88.96%	88.96%	88.96%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	76/50 Lê Văn Phan P.Phú Thọ Hoà, Phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân phú, TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
6	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. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90.00%	90.00%	90.00%
7	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	71.08%	71.08%	71.08%
8	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công xây dựng	100.00%	0.00%	0.00%
<b>Các Công ty liên kết</b>						
1	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26.00%	40.90%	26.00%



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

### **1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp (Tiếp theo)**

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 30/09/2023 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)	Áp Chiêu 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. KỶ 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 Công ty Mẹ Công ty Cổ phần Chương Dương có kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính Công ty Mẹ cho năm 2022.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**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**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	841.102.132	1.720.399.341
Tiền gửi ngân hàng	20.224.008.225	39.080.365.791
Tương đương tiền (i)	45.887.795.452	52.038.609.302
<b>Cộng</b>	<b>66.952.905.809</b>	<b>92.839.374.434</b>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất áp dụng từ 4.8%/năm đến 5.3%/năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.2 Đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Tại ngày 30/09/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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	-72.217.800	105.289.800	-75.961.800
Cty CP Đầu tư Thương mại Thủy sản (ICF) (**)	92.551.230	-80.253.230	92.551.230	-84.037.230
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	-27.282.200	36.989.700	-26.893.900
<b>Cộng</b>	<b>908.159.855</b>	<b>-179.753.230</b>	<b>908.159.855</b>	<b>-186.892.930</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 30/09/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	305.920.161.960	305.920.161.960	353.534.085.895	353.534.085.895
	<b>305.920.161.960</b>	<b>305.920.161.960</b>	<b>353.534.085.895</b>	<b>353.534.085.895</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.3 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 3.7%/năm đến 6.8%/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 30/09/2023 là 305.920.161.960 VND (tại ngày 31/12/2022: 353.534.085.895VND).

**c. Đầu tư vào đơn vị khác**

**Đầu tư vào công ty liên kết:**

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Tỷ lệ	Giá gốc VND
Cty CP Tháp Nam Việt	40.86%	1.300.000.000	40.86%	1.300.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>
				<b>722.038.531</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**Đầu tư tài chính khác:**

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Tỷ lệ	Giá gốc VND
Công ty CP Xây Dựng CIENCO5		300.000.000		300.000.000
Công ty CP Năng Lượng Tài Tạo Châu Á	4.89%	6.000.000.000	4.89%	6.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>6.300.000.000</b>		<b>6.300.000.000</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

(i) 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.

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

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<i>Phải thu khách hàng bên ngoài</i>		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Ba Son	5.384.304.070	5.588.680.171
Cty CP Sơn Nesfor Việt Nam	-	44.751.185.085
Cty CP Tập Đoàn Đầu Tư TLT	18.243.623.904	29.443.623.904
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	33.064.227.293	29.768.451.517
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	159.497.584.736	80.038.888.006
Các khách hàng khác	366.888.159.579	385.721.286.580
<b>Cộng</b>	<b>583.077.899.582</b>	<b>575.312.115.263</b>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn là bên liên quan</i>	<b>389.917.661</b>	<b>2.550.444.043</b>

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

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng bên ngoài	152.498.880.514	182.346.403.538
Phải thu khách hàng là bên liên quan	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>152.498.880.514</b>	<b>182.508.308.557</b>

**5.6 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty CP Đầu Tư Hoàng Hải	81.352.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>81.352.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải theo hợp đồng vay vốn số 2610/2022/HĐVT/CDC-HHI ngày 26/10/2022 và PLHĐ 01/2023/HĐVT/CDC-HHI với số tiền cho vay là 5.000.000.000 VND. thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 26/04/2023 với lãi suất 12%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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 với số tiền cho vay là 73.352.000.000 VND. thời hạn vay 12



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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.

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 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 VND. thời hạn vay 06 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.

**5.7 Phải thu khác**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cá nhân / ban điều hành	35.222.614.259	33.161.351.600
Ký quỹ. ký cược	288.522.000	284.522.000
Lãi tiền gửi dự thu	-	3.417.364.612
Phải thu khác	15.143.201.972	16.844.612.686
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ. ký cược	641.658.000	741.658.000
<b>Cộng</b>	<b>51.295.996.231</b>	<b>54.449.508.898</b>

**5.8 Nợ khó thu hồi**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng	67.173.405.724	66.768.247.643
Trả trước cho người bán	3.101.439.494	2.638.596.426
Tạm ứng	2.524.748.914	2.684.078.143
Phải thu khác	3.549.454.302	3.549.454.302
<b>Cộng</b>	<b>76.349.048.434</b>	<b>75.640.376.514</b>

**5.9 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/09/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu. vật liệu	2.206.294.008	-	2.109.517.356	-
Công cụ. dụng cụ	994.091.190	-	963.552.194	-
Chi phí sản xuất. kinh doanh dở dang	401.360.069.680	-	226.171.501.758	-
Hàng hóa	5.673.017.517	-	13.517.800.612	-
Hàng gửi bán	-	-	406.344.699	-
<b>Cộng</b>	<b>410.233.472.395</b>	<b>-</b>	<b>243.168.716.619</b>	<b>-</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Nhà ở XH Bà Điểm Hoc Môn	137.240.113.363	16.467.407.722
Dự án Nhà ở XH Chương Dương Home	52.226.713.721	56.270.701.140
CT Cảng Quốc tế Long Sơn	46.688.892.534	36.403.683.503
CT Cao tốc Cam Lộ	6.718.077.780	-
Dự án tại Vũng Tàu	14.570.517.436	-
CT Tân Vạn Nhơn Trạch	19.363.071.270	10.380.561.748
CT Cầu Sông Phan	9.154.575.017	5.963.484.505
Các công trình khác	115.398.108.559	100.685.663.140
<b>Cộng</b>	<b>401.360.069.680</b>	<b>226.171.501.758</b>

**5.10 Chi phí trả trước**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ	2.692.803.680	3.909.308.109
<b>Cộng</b>	<b>2.692.803.680</b>	<b>3.909.308.109</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	8.039.690.403	1.728.837.183
Chi phí trang trí nội thất	340.310.126	488.476.544
<b>Cộng</b>	<b>8.380.000.529</b>	<b>2.217.313.727</b>

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
Chi phí của DA KDC Tân Hương	28.790.208.927	28.703.807.112
Chi phí của DA KDC Đông Cầu Hương An	3.536.194.923	-
<b>b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Chi phí sửa chữa khu văn phòng	-	123.330.200
<b>Cộng</b>	<b>32.326.403.850</b>	<b>28.827.137.312</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.12 Thuế thu nhập hoãn lại**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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	-	115.067.941
<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	22.127.535.464	19.696.911.687



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
					Tổng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2023	19.772.359.577	106.783.823.937	22.085.192.657	1.617.268.038	150.258.644.209
Tăng trong năm	-	6.119.847.041	717.178.182	130.000.000	6.967.025.223
Mua trong năm	-	6.119.847.041	717.178.182	130.000.000	6.967.025.223
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2023	<b>19.772.359.577</b>	<b>112.903.670.978</b>	<b>22.802.370.839</b>	<b>1.747.268.038</b>	<b>157.225.669.432</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2023	8.539.739.436	82.558.232.404	9.226.535.690	1.392.788.693	101.717.296.223
Tăng trong năm	771.976.050	3.785.250.496	1.375.217.167	105.423.658	6.037.867.371
Do trích khấu hao					
Giảm trong năm					
Tại ngày 30/09/2023	<b>9.311.715.486</b>	<b>86.343.482.900</b>	<b>10.601.752.857</b>	<b>1.498.212.351</b>	<b>107.755.163.594</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2023	11.232.620.141	24.225.591.533	12.858.656.967	224.479.345	48.541.347.986
Tại ngày 30/09/2023	<b>10.460.644.091</b>	<b>26.560.188.078</b>	<b>12.200.617.982</b>	<b>249.055.687</b>	<b>49.470.505.838</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Tại ngày 30/09/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2023
<b>Nguyên giá:</b>				
Thuê tài chính	6.616.363.636			6.616.363.636
<b>Cộng</b>	<b>6.616.363.636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.616.363.636</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Thuê tài chính	496.227.273	496.227.273		
Giảm khác	-		44.109.091	44.109.091
<b>Cộng</b>	<b>496.227.273</b>	<b>496.227.273</b>	<b>44.109.091</b>	<b>44.109.091</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Thuê tài chính	6.120.136.363			6.572.254.545
<b>Cộng</b>	<b>6.120.136.363</b>			<b>6.572.254.545</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 30/09/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2023
<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>-</b>	<b>-</b>	<b>66.827.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại:</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>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.16 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND
	30/09/2023	trong kỳ	trong kỳ	Tại ngày 01/01/2023
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	65.004.722.217			66.824.372.217
<b>Cộng</b>	<b>65.004.722.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.824.372.217</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	27.149.954.504	1.356.252.435	-	25.793.702.069
<b>Cộng</b>	<b>27.149.954.504</b>	<b>1.356.252.435</b>	<b>-</b>	<b>25.793.702.069</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	39.674.417.713			41.030.670.148
<b>Cộng</b>	<b>39.674.417.713</b>			<b>41.030.670.148</b>

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

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

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.

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 đề 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.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.17 Phải trả người bán**

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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	-	-	128.321.966.000	128.321.966.000
Cty CP Thép Minh Sam	24.950.356.286	24.950.356.286	-	-
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	8.098.394.113	8.098.394.113	2.290.510.656	2.290.510.656
Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Bê Tông	10.746.128.408	10.746.128.408	11.446.533.768	11.446.533.768
Các đối tượng khác	179.799.857.617	179.799.857.617	74.404.320.020	74.404.320.020
<b>Cộng</b>	<b>223.594.736.424</b>	<b>223.594.736.424</b>	<b>216.463.330.444</b>	<b>216.463.330.444</b>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</i>	<i>1.429.774.424</i>	<i>1.429.774.424</i>	<i>1.653.365.632</i>	<i>1.653.365.632</i>

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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	5.802.784.199	5.802.784.199	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	3.310.749.974	3.310.749.974	-	-
Công ty CP XD và PT Hạ Tầng Công Nghiệp	9.465.266.826	9.465.266.826	-	-
Đối tượng khác	26.600.578.506	26.600.578.506	-	-
<b>Cộng</b>	<b>45.179.379.505</b>	<b>45.179.379.505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.18 Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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>				
Khách thuê nhà ở dự án Chương Dương Home Công ty Kumho Engineering & Construction	32.230.466.871	32.230.466.871	45.273.713.096	45.273.713.096
Ban QLDA đường HCM - Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ	22.443.237.550	22.443.237.550	73.912.720.000	73.912.720.000
Ban QLDA Chuyên ngành giao thông tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	26.714.166.600	26.714.166.600	-	-
Các đối tượng khác	23.813.495.105	23.813.495.105	21.083.495.105	21.083.495.105
<b>Cộng</b>	<b>116.149.222.640</b>	<b>116.149.222.640</b>	<b>30.961.900.748</b>	<b>30.961.900.748</b>
	<b>221.350.588.766</b>	<b>221.350.588.766</b>	<b>171.231.828.949</b>	<b>171.231.828.949</b>
<b>Dài hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Khách mua căn hộ dự án Chương Dương Home	96.546.488.779	96.546.488.779	94.848.786.779	94.848.786.779
<b>Cộng</b>	<b>96.546.488.779</b>	<b>96.546.488.779</b>	<b>94.848.786.779</b>	<b>94.848.786.779</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

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	7.842.432.588	96.627.826.028	96.417.247.420	8.027.470.307
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.383.609.224	5.097.709.256	3.279.396.079	2.313.442.951
Thuế thu nhập cá nhân	491.284.676	977.581.073	1.451.973.451	288.751.966
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		589.206.758	311.384.942	277.821.816
Thuế BVMT và các loại thuế khác	193.986.779	255.458.036	255.458.036	193.986.779
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.885.772.378</b>	<b>103.547.781.151</b>	<b>101.522.973.149</b>	<b>11.101.473.819</b>
Tổng số thuế phải nộp Nhà nước	9.885.772.378			11.101.473.819
Tổng số thuế phải thu Nhà nước	2.007.019.233			1.391.399.451
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	13.235.119.650			19.011.034.844

Đơn vị tính: VND



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.20 Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí lãi vay	-	990.331.446
Chi phí lãi trái phiếu	4.251.032.876	-
CT XD khán đài sân bóng đá Trường Đại Học Tôn Đức Thắng	6.954.218.258	7.012.097.386
CT Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân	-	173.773.507
CT Cảng Quốc Tế Long Sơn - gói hạ tầng kỹ thuật	16.705.451.481	8.409.453.011
CT XD Khu dân cư Xuân Thảo Mỹ Yên	7.127.854.137	-
Các công trình khác	42.023.347.857	40.456.912.332
<b>Cộng</b>	<b>77.061.904.609</b>	<b>57.042.567.682</b>

**Dài hạn:**

Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, 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

**5.21 Phải trả khác**

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
KPCĐ. BHXH. BHYT.BHTN	4.890.736.728	2.089.823.867
Phí bảo trì các chung cư	2.859.760.492	3.058.201.931
Huy động vốn ngắn hạn	5.300.000.000	-
Phải trả. phải nộp khác	7.950.135.919	7.962.968.105
<b>Cộng</b>	<b>21.000.633.139</b>	<b>13.110.993.903</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận ký cược. ký quỹ dài hạn	6.586.344.478	6.742.272.824
Phải trả. phải nộp khác	-	373.871.868
<b>Cộng</b>	<b>6.586.344.478</b>	<b>7.116.144.692</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.22 Dự phòng phải trả**

	<b>Tại ngày 30/09/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	14.982.863.082	21.738.471.832
<b>Cộng</b>	<b>14.982.863.082</b>	<b>21.738.471.832</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042
<b>Cộng</b>	<b>899.393.042</b>	<b>1.040.393.042</b>





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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(i) 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 cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh khác (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;
- Lãi suất vay: Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: 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 30/09/2023 là 718.811.651 VND.

(ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tp. Thủ Đức 2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1940-LAV-202200221 ngày 01/7/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 280.000.000.000 VND. Trong đó, dư nợ cho vay tối đa 230.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2022-2023;
- Lãi suất vay: Mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 6.5%, trường hợp nhận nợ từ hai lần trở lên lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là toàn bộ hợp đồng tiền gửi của Công ty mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh TP. Thủ Đức II, tổng giá trị hợp đồng tiền gửi là 103.000.000.000 VND; Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT908-CDC ngày 15/8/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Áp dụng theo từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có điều chỉnh lãi suất;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 4.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân theo Hợp đồng số 01/2022/1134935/HĐTD ngày 07/8/2022 với các thông tin như sau:
- Hạn mức vay: 200.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
  - Thời hạn vay: 12 tháng kể từ thời điểm ký hợp đồng;
  - Lãi suất vay: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.
- (v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Gia Định với các thông tin như sau:
- Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 15/03/2023 đến hết ngày 15/03/2024;
  - Lãi suất vay: Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.
- (vi) Vay cá nhân ông Đào Công Việt với các thông tin như sau:
- Hạn mức vay: 400.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 25/05/2023 đến hết ngày 24/11/2023;
  - Lãi suất vay: 5%/ năm;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: không có tài sản đảm bảo.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

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

- Số tiền vay là: 3.000.000 USD;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn trả tại ngày 31/12/2022 là 6.427.015.830 VND tương đương với 270.839,27 USD;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn tại ngày 31/12/2022 là 38.562.095.072 VND tương đương với 1.625.035,61 USD.

(viii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB – Chi nhánh Đà Nẵng với các thông tin chi tiết như sau:

- Số tiền vay là: 530.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 30 tháng;
- Mục đích vay: Mua xe ô tô Ford Ranger phục vụ hoạt động của nhóm công ty;
- Lãi suất vay: lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 12,98%/ năm và áp dụng cho kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở + margin 2%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;

(ix) Thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cho thuê tài chính số 160/2022/CN.MN-CTTC ngày 19/12/2022. Mục đích: cho thuê mua xe cần trục bánh xích. Thời hạn thuê 60 tháng. Lãi suất cho thuê bằng bảng trần lãi suất huy động vốn VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau đối với khách hàng cá nhân được Ngân hàng MCP Công thương Việt Nam niêm yết. Tài sản đảm bảo là một khoản tiền ký cược 270.000.000 VND.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(x) 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: 26/11/2024;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo;
- Mã trái phiếu: CDCH2124001;
- Hình thức: trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ;
- 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;
- Kỳ tính lãi: 06 tháng/lần;
- Ngày thanh toán lãi: thanh toán định kỳ 6 tháng một lần;
- Mục đích sử dụng trái phiếu: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác;
- 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: i/ tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng. 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m<sup>2</sup>, hầm 1.000 m<sup>2</sup>, ii/ 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**5.24 Vốn chủ sở hữu**

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

	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 01/01/2022</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				5.517.548.492	348.755.789	5.866.304.281
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			1.891.480.025	(1.891.480.025)		
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.278.426.587)	(146.002.233)	(1.424.428.820)
Biến động trong vốn CSH công ty con				1.668.603.000	678.897.000	2.347.500.000
Chia cổ tức tại công ty con					(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Điều chỉnh khác				6.985.407.965	(347.158.576)	6.638.249.389
<b>Số dư cuối năm trước 31/12/2022</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>6.013.464.990</b>	<b>51.544.520.870</b>	<b>30.921.416.701</b>	<b>322.685.472.161</b>
Lãi trong năm				6.786.417.728	1.250.561.255	8.036.978.983
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			293.000.000	(293.000.000)		
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.051.800.000)	(289.200.000)	(1.341.000.000)
Biến động trong vốn CSH công ty con			1.622.754.565	(1.622.754.565)		
Chia cổ tức tại công ty con					(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Điều chỉnh khác				(2.730.861.014)	(31.652)	(2.730.892.666)
<b>Số dư cuối kỳ - 30/09/2023</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>7.929.219.555</b>	<b>52.632.523.019</b>	<b>30.072.354.304</b>	<b>324.840.166.478</b>

Đơn vị tính: VND

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP - 23.77%	52.266.870.000	52.266.870.000
Vốn góp của cổ đông khác - 76.23%	167.620.290.000	167.620.290.000
<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 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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		
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 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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 30/09/2023

**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>QUÝ 3.2023</b>	<b>QUÝ 3.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.760.021.482	12.196.383.600
Doanh thu hợp đồng xây dựng	202.836.301.251	182.153.604.666
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.421.005.780	11.888.005.146
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	94.317.761.297	200.908.308.516
<b>Cộng</b>	<b>312.335.089.810</b>	<b>407.146.301.928</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>QUÝ 3.2023</b>	<b>QUÝ 3.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.384.019.334	10.976.745.240
Giá vốn hợp đồng xây dựng	181.128.401.987	172.007.295.625
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.924.850.239	6.828.546.174
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	95.155.450.855	199.627.701.564
<b>Cộng</b>	<b>287.592.722.415</b>	<b>389.440.288.603</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>QUÝ 3.2023</b>	<b>QUÝ 3.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi	908.678.785	3.037.101.395
Lãi cho vay	2.137.492.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.046.170.785</b>	<b>3.037.101.395</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>QUÝ 3.2023</b>	<b>QUÝ 3.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	11.568.820.454	5.071.892.874
Chi phí phát hành trái phiếu	290.278.701	-
Chi phí tài chính khác	1.254.277.642	1.204.027.273
<b>Cộng</b>	<b>13.113.376.797</b>	<b>6.275.920.147</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**6.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	QUÝ 3.2023 VND	QUÝ 3.2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.580.727.624	2.144.285.150
<b>Cộng</b>	<b>1.580.727.624</b>	<b>2.144.285.150</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

Thông tin về các bên liên quan

	<u>Mối liên hệ</u>
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	Liên kết Đơn vị góp vốn

**7.1 Phải thu khách hàng**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	356.188.441	2.516.714.823
<b>Cộng</b>	<b>389.917.661</b>	<b>2.550.444.043</b>

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

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>161.905.019</b>

**7.3 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty CP Tháp Nam Việt	1.429.774.424	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	-	61.686.189
<b>Cộng</b>	<b>1.429.774.424</b>	<b>1.653.365.632</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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 30/09/2023

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**Người lập biểu**



**Cao Thị Thanh Hiếu**

**Kế toán trưởng**



**Võ Văn Giáp**

**Tổng Giám đốc**



**Văn Minh Hoàng**





