

Số:107/CBTT-CDC
No.:107/CBTT-CDC

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Ho Chi Minh City, April 20, 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo Thường niên 2022 của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Annual Report 2022 of Chuong Duong Corp..

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2023 tại đường dẫn <https://chuongduongcorp.vn> /*This information was published on the company's website on April 20th, 2023, as in the link https://chuongduongcorp.vn*

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

Tài liệu đính kèm/*Attached documents*:

Báo cáo Thường niên 2022 của Công ty Cổ phần Chương Dương.
Annual Report 2022 of Chuong Duong Corp..

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022





CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG





**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2022**

***CHƯƠNG DƯƠNG CORP. -
KIẾN TẠO GIÁ TRỊ MỚI***





MỤC LỤC

01

Thông tin chung

Con số ấn tượng

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

Định hướng phát triển

Các rủi ro



02

Tình hình hoạt động trong năm

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

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

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

03

Báo cáo và đánh giá của Ban Điều hành

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

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

Kế hoạch phát triển trong tương lai

05

Quản trị công ty

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

04

Đánh giá của Hội đồng quản trị

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

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

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

06

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng lưu chuyển tiền tệ

Bản thuyết minh báo cáo tài chính



CON SỐ
ẢNH TƯỢNG

9

Công ty con - liên kết

50

Năm hoạt động và phát triển

400+

Nhân viên

500+

Công trình đã thực hiện

219,89 tỷ VNĐ

Vốn điều lệ
(tính đến 31/12/2022)



01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

Định hướng phát triển

Các rủi ro và chiến lược quản trị





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Tên viết tắt:	CDC
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	số 0303146167 (số cũ: 4103002011) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 09/02/2021.
Vốn điều lệ:	219.887.160.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	234.206.069.600 đồng
Địa chỉ:	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	(84.28) 3836 7734



Vốn điều lệ (đồng)

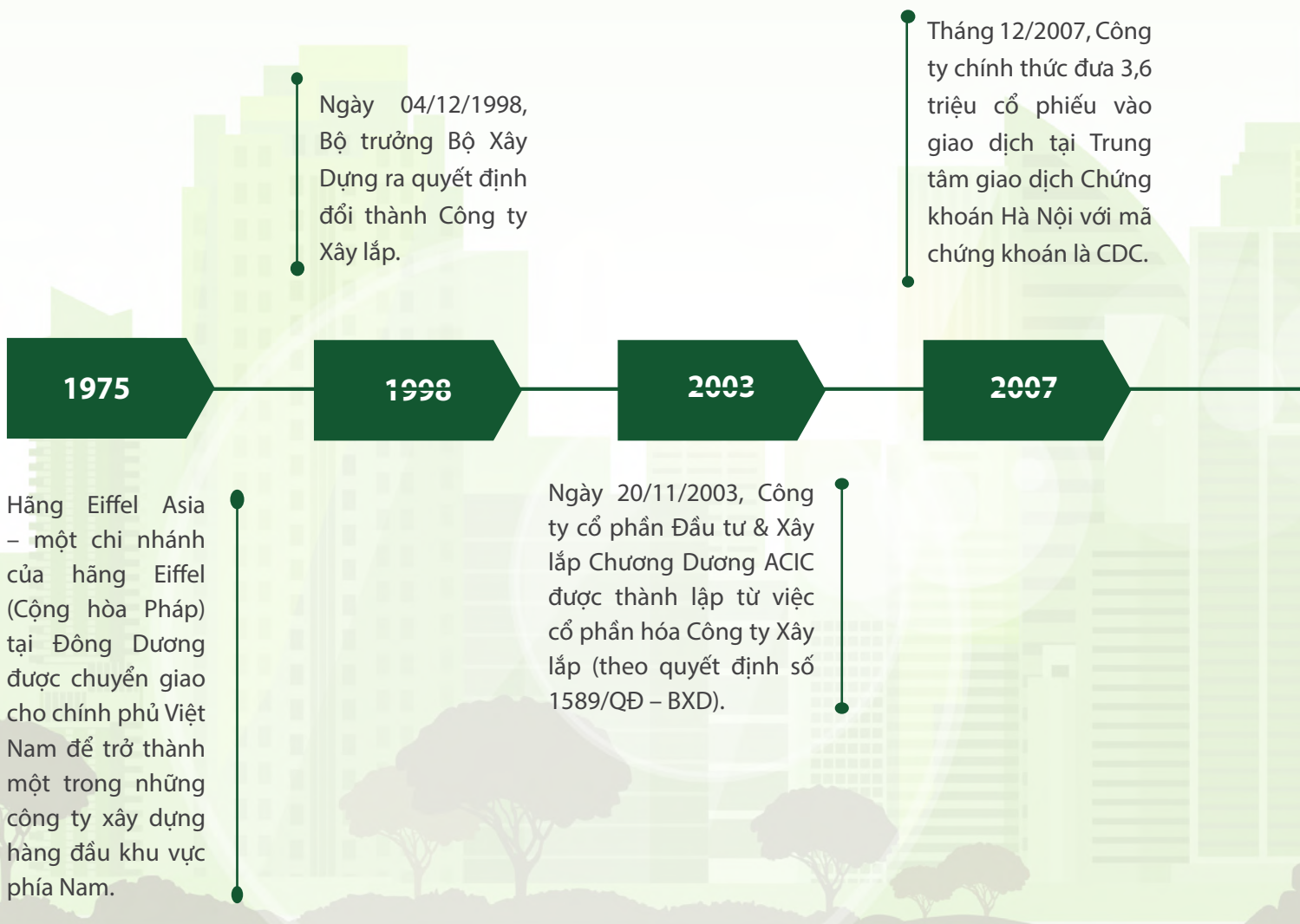
219.887.160.000

Số fax: (84.28) 3836 0582
Website: www.chuongduongcorp.vn
Mã cổ phiếu: CDC
Logo:





QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



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

2009

2010

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

2010 - 2015

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

2015 – nay

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



CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ THÀNH TỰU

Huân chương lao động hạng I



Huân chương lao động hạng II



Huân chương lao động hạng III



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





DỰ ÁN TIÊU BIỂU

CENTRAL GARDEN



400 tỷ đồng

Giá trị đầu tư

Tên dự án Khu Cao ốc phức hợp Central Garden

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

Chủ đầu tư CTCP Chương Dương

Nhà văn phòng có tổng diện tích sàn 4.238m² với 10 tầng bao gồm 01 tầng trệt và 09 lầu với 01 tầng hầm rộng 1.000m²;

Quy mô Khu chung cư cao 22 tầng với 385 căn hộ cao cấp, 02 tầng làm trung tâm thương mại và 01 tầng hầm để xe rộng 4.200m². Tổng diện tích sàn 46.600m².

TÂN HƯƠNG



400 tỷ đồng

Giá trị đầu tư

Tên dự án	Cao ốc Căn hộ Tân Hương
Vị trí	118 Tân Hương, Quận Tân Phú, TP. HCM
Chủ đầu tư	CTCP Chương Dương
Quy mô	02 Block gồm: 360 Căn hộ và TTTM Dịch vụ Nhà trẻ tại tầng 1,2

CHƯƠNG DƯƠNG HOME



1.000 tỷ đồng

Giá trị đầu tư

Tên dự án	Dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home
Vị trí	Đường số 12, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. HCM
Chủ đầu tư	CTCP Chương Dương
Quy mô	05 Block chung cư cao 12 tầng gồm 1.201 căn hộ, 01 TTTM, 01 trường học và 01 công viên

ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN



650 tỷ đồng

Giá trị đầu tư

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

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

Chủ đầu tư CTCP Chương Dương

Quy mô 22,4 ha, mật độ xây dựng: 32%

CENTRAL GARDEN 2



8.100 tỷ đồng

Giá trị đầu tư

Tên dự án	Dự án khu đô thị Central Garden 2
Vị trí	Đường Phan Văn Hớn, H. Hóc Môn, TP. HCM
Chủ đầu tư	CTCP Chương Dương
Quy mô	13,5 ha, mật độ xây dựng: 40%, bao gồm chung cư cao 25 tầng, khu nhà trẻ 02 tầng với quy mô 500 trẻ

CẢNG QUỐC TẾ LONG SƠN



280 tỷ đồng

Giá trị đầu tư

Tên dự án	Xử lý nền và hạ tầng kho WH3 Cảng Quốc tế Long Sơn
Vị trí	Long Sơn, Bà Rịa - Vũng Tàu
Chủ đầu tư	CTCP Chương Dương
Quy mô	Xử lý nền và hạ tầng toàn bộ dự án



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

Xây lắp và Sản xuất công nghiệp

- ✓ Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- ✓ Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế đến 500kV.
- ✓ Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường bến cảng, sân bay...).
- ✓ Tư vấn thiết kế xây dựng.
- ✓ Sản xuất, gia công cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn (Công suất: 8.000 tấn/năm).
- ✓ Sản xuất kinh doanh bê tông (Công suất: 120m³/h).



Đầu tư kinh doanh BĐS và nhà ở

- ✓ Đầu tư phát triển bất động sản.
- ✓ Kinh doanh bất động sản.
- ✓ Dịch vụ môi giới bất động sản (Sàn giao dịch BĐS).
- ✓ Dịch vụ quản lý, cho thuê bất động sản.



Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

- ✓ Vật liệu xây dựng: thép, xi măng, cát, đá ...



Địa bàn kinh doanh

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





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

Cơ cấu bộ máy quản lý

Đại hội đồng cổ đông

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

Hội đồng quản trị

Cơ quan quản lý giữa 2 kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định; Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông tất cả những vấn đề quản lý công ty theo điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

Ban kiểm soát

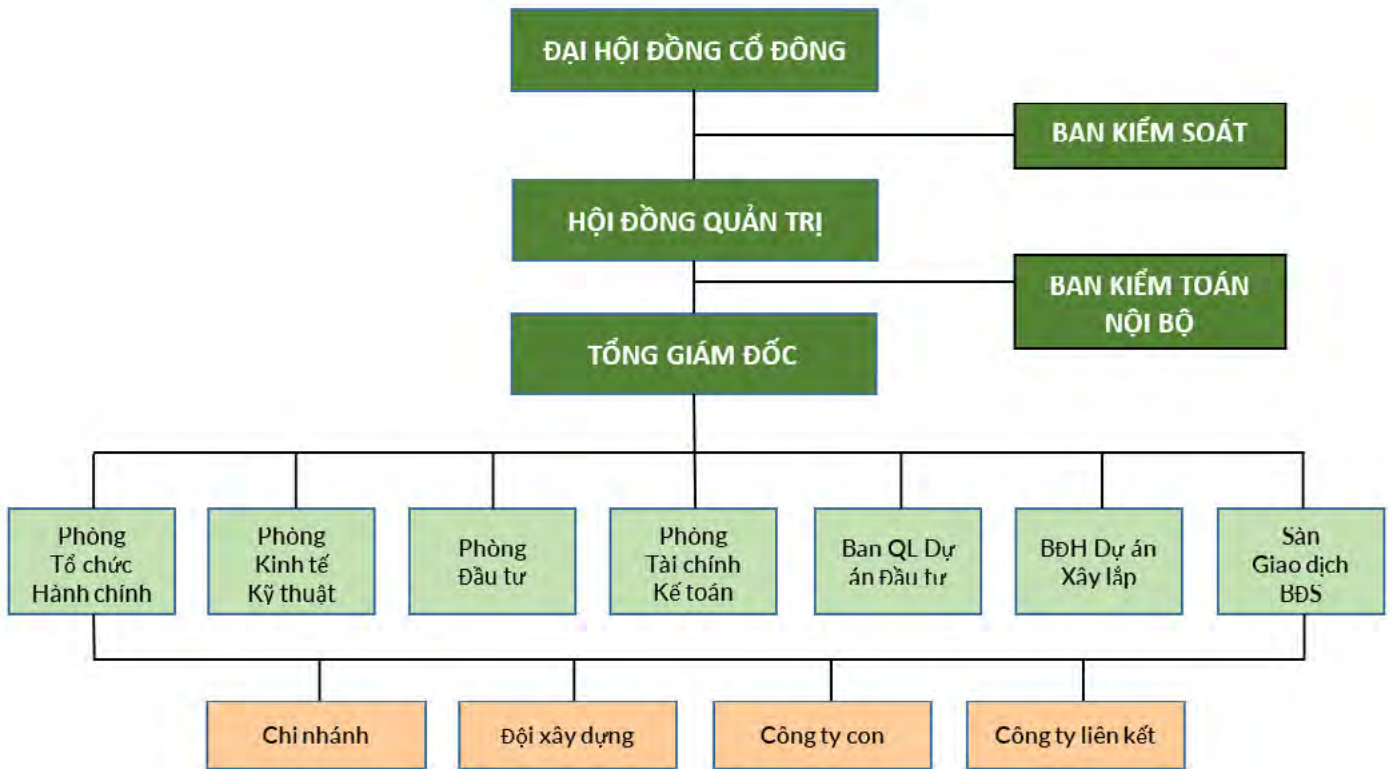
Do Đại hội đồng cổ đông bầu, giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành công ty theo đúng quy định. Ban kiểm soát đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị công ty. Các thành viên Ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban điều hành nếu có yêu cầu. Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề.

Ban Điều hành

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



Mô hình quản trị



Công ty con, Công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ
Công ty con	
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
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. HCM
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý toà nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Lầu 9, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1 (i)	76/50 Lê Văn Phan P.Phú Thọ Hoà, Phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân phú, TP. HCM
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng
Công ty TNHH Chương Dương E&C (iii)	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
Công ty liên kết	
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. HCM

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

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

(iii) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/6/2022, Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty TNHH Chương Dương E&C với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.



Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525



Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương



Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương - Serland



Công ty TNHH Kết Cấu Thép Chương Dương

Lĩnh vực SXKD chính	VĐL thực góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Gia công kết cấu thép	10 tỷ	100%	100%	100%
Kinh doanh thương mại	10 tỷ	100%	100%	100%
Dịch vụ quản lý tòa nhà	10 tỷ đồng	100%	100%	100%
Dịch vụ tư vấn xây dựng	3 tỷ	88,96%	88,96%	88,96%
Thi công xây dựng	2 tỷ	66,67%	66,67%	66,67%
Thi công xây dựng	2 tỷ đồng	90%	90%	90%
Thi công xây dựng	31,3 tỷ	71,08%	71,08%	71,08%
Thi công xây dựng	50 tỷ	100%	100%	100%
Tư vấn, thi công xây dựng	5 tỷ	26%	26%	26%



CHUONG DUONG ARCH

Công ty TNHH Tư Vấn - Đầu Tư -
Xây Dựng Chương Dương (CDA)



CHUONG DUONG E&C

Công ty TNHH Chương Dương E & C



CHUONG DUONG REC

Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Chương
Dương

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



KIẾN TẠO GIÁ TRỊ MỚI





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Luôn tận tâm thực hiện đổi mới toàn diện tất cả các mặt hoạt động của Công ty; nhằm mục đích xây dựng Công ty tăng trưởng nhanh và bền vững; phấn đấu trong vòng 5 năm tới Công ty đạt giá trị sản xuất kinh doanh (giá trị doanh thu và lợi nhuận) thuộc nhóm đầu các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh bất động sản; đến năm 2025 nâng giá trị doanh nghiệp lên 3 lần và thu nhập của người lao động tăng gấp đôi so với năm 2022; đến 2030, giá trị doanh nghiệp tăng hơn 3 lần so với năm 2025.

Công ty sẽ hoàn thành cơ bản các thủ tục pháp lý tại Central Garden 2 - Dự án đầu tư khu đô thị nhà ở Bình Chánh, Hóc Môn (bao gồm chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt thiết kế, và các thủ tục khác). Ngoài ra, Công ty cũng sẽ triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội tại TP. HCM, Bà Rịa Vũng Tàu hoặc Đà Nẵng, và tổ chức khởi công xây dựng ít nhất một dự án nhà ở xã hội.

Tiếp tục nghiên cứu và đánh giá để thành lập hoặc M&A thêm một vài doanh nghiệp để nâng cao quy mô, tạo dòng tiền và thu lợi nhuận.

Đầu tư vào công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý và điều hành Công ty.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

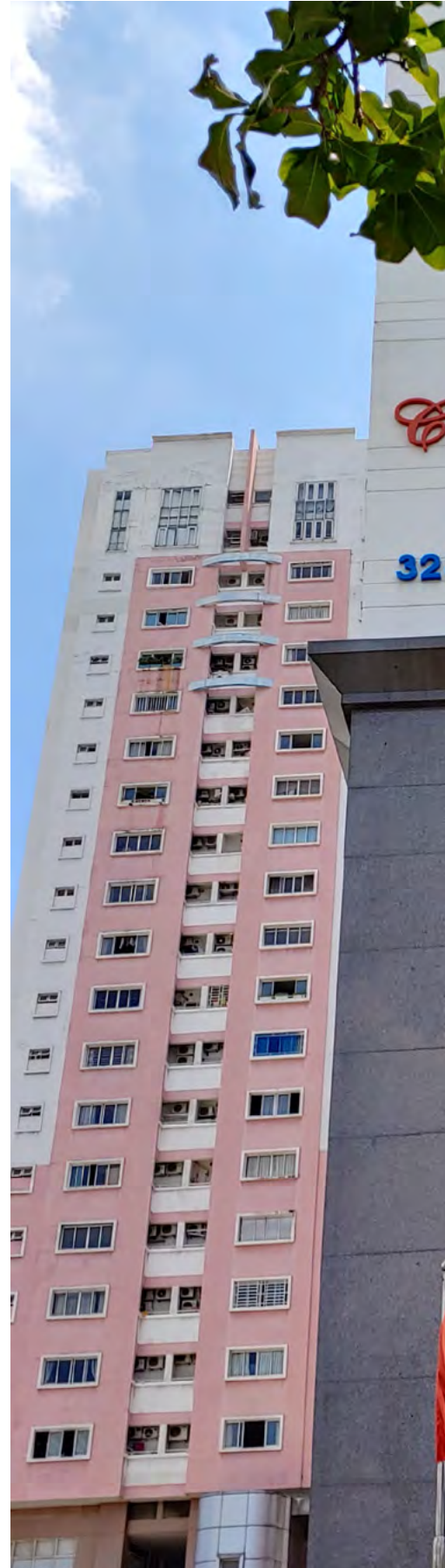
Để đóng góp cho sự phát triển chung của toàn xã hội và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng, Công ty luôn cam kết đảm bảo và cải thiện chất lượng sản phẩm của mình.

Quản trị hiệu quả và chất lượng quản lý là yếu tố quan trọng giúp tăng giá trị thương hiệu và phát triển bền vững.

Con người là yếu tố cốt lõi của Công ty, vì vậy, chính sách ưu đãi dành cho người lao động được đưa ra và đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần được cải thiện liên tục.

Mở rộng thị phần trong lĩnh vực xây dựng nhà ở đối với khách hàng có thu nhập trung bình tại các đô thị.

Tập trung vào uy tín để tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường và tận dụng những điểm mạnh của Công ty trong lĩnh vực Bất động sản và nhận thầu xây dựng.





Các mục tiêu phát triển bền vững

Công ty Cổ phần Chương Dương không chỉ tập trung vào việc tăng trưởng kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận, mà còn đặt trách nhiệm của mình đối với cộng đồng và xã hội lên hàng đầu. Vì ngành xây dựng có ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và môi trường nên Công ty luôn quan tâm và chú trọng đến việc giữ gìn vệ sinh công trình, hạn chế tác động đến môi trường và tích cực tham gia vào các hoạt động ủng hộ cho những gia đình có hoàn cảnh khó khăn và hỗ trợ đồng bào gặp thiên tai.

Công ty cũng đưa ra kế hoạch thay thế các thiết bị thân thiện với môi trường hơn và quản lý việc sử dụng công cụ, trang thiết bị hợp lý để giảm thiểu tác động đến môi trường. Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động và cộng đồng nói chung, và thường xuyên thực hiện các hoạt động hỗ trợ cho cộng đồng.

CÁC RỦI RO VÀ CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ





R

I

S

K



CÁC RỦI RO VÀ CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ

Chiến lược quản trị rủi ro

Với quan điểm duy trì phát triển bền vững, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn chủ động thực hiện quá trình đánh giá các yếu tố rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty. Qua quá trình đánh giá, Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp về những mặt cần cải tiến, khắc phục để giảm thiểu rủi ro như: rủi ro kinh tế, rủi ro cạnh tranh, rủi ro phát luật, rủi ro giá nguyên vật liệu đầu vào,...



Rủi ro kinh tế



Vai trò của nền kinh tế vĩ mô đối với sự phát triển của các doanh nghiệp là vô cùng quan trọng trong quá trình tăng trưởng và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Để đạt kết quả tốt trong hoạt động kinh doanh và phát triển bền vững, các doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam ngày càng có độ mở cao. Một trong những rủi ro mà CDC đánh giá là rủi ro về kinh tế, rủi ro này được xác định là một loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh bao gồm: tốc độ tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ lạm phát và biến động lãi suất.

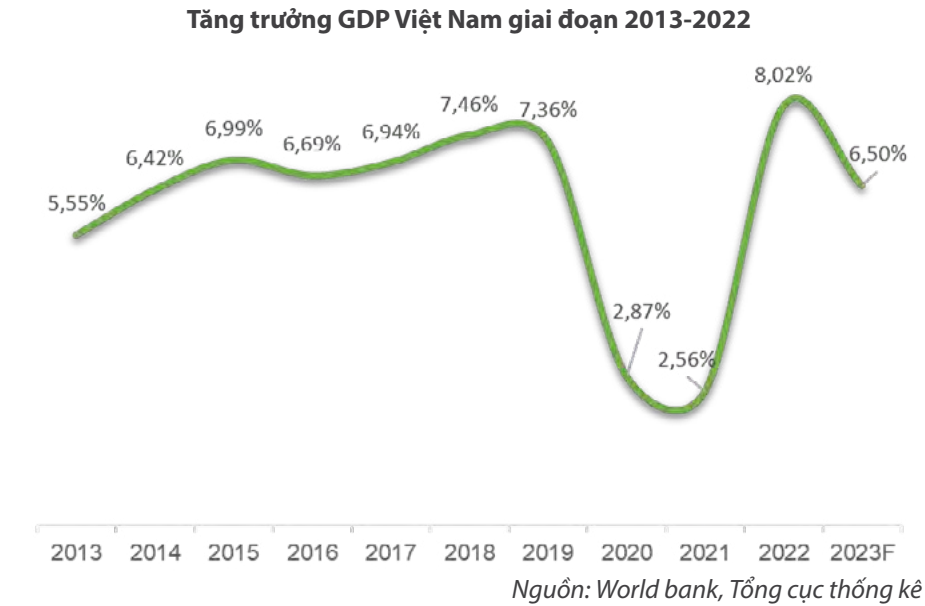
Do đó, phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế là điều cần thiết để dự báo mức độ tác động của yếu tố rủi ro này đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh. Điều này có nghĩa là các doanh nghiệp nói chung và CDC nói riêng cần phải tìm hiểu và đánh giá chính xác các yếu tố vĩ mô ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của mình để từ đó đưa ra các quyết định sản xuất kinh doanh phù hợp.



Rủi ro tốc độ tăng trưởng kinh tế

Yếu tố tăng trưởng của nền kinh tế vô cùng quan trọng và có ảnh hưởng đến tốc độ phát triển của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực của nền kinh tế, bao gồm cả ngành xây dựng, bất động sản. Nền kinh tế Việt Nam năm 2022 đã có tốc độ tăng trưởng cao kỷ lục trong thập niên qua với tỷ lệ 8,02%. Công ty Cổ phần Chương Dương và các công ty con hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công trình, nhà ở và quản lý bất động sản. Do đó, hoạt động của CDC và các công ty con chịu ảnh hưởng bởi các biến động của nền kinh tế trong nước và quốc tế. Những biến động bất lợi có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, tăng lạm phát, biến động tỷ giá và hạn chế tín dụng – đặc biệt trong bối cảnh dòng vốn chảy vào lĩnh vực bất động sản đang gặp rất nhiều khó khăn.

Để giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng này, Công ty Cổ phần Chương



Dương tập trung vào việc chuẩn bị và dự trù cho những thay đổi trong tình hình kinh tế và thị trường, củng cố nội lực tài chính và xây dựng các mối quan hệ bền vững với các chủ đầu tư, nhà thầu phụ, nhà cung cấp, tổ chức tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước. Để làm được điều này, toàn thể cán bộ

công nhân viên từ cấp lãnh đạo cho đến nhân viên cần cố gắng và nỗ lực hơn nữa trong quá trình hoạt động kinh doanh và tích cực áp dụng các phương pháp quản lý rủi ro mới nhất, đưa công nghệ hiện tại vào quá trình quản trị rủi ro và quản lý hoạt động kinh doanh.

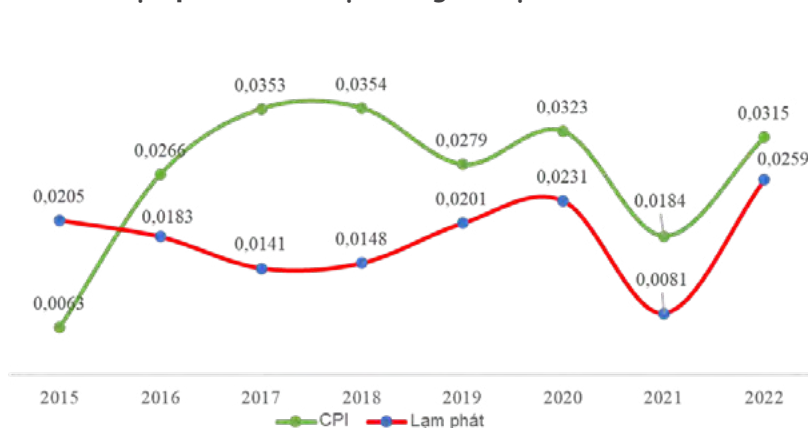
Rủi ro lạm phát

Năm 2022, với tình hình kinh tế thế giới phải đối mặt với nhiều thách thức, bất ổn chính trị, xung đột chiến lược kinh tế và quân sự tại các quốc gia lớn đã làm lạm phát tăng cao. Tại Việt Nam, với sự

nỗ lực của NHNN và các cơ quan bộ ngành đã xuất sắc đạt được mục tiêu đề ra của Quốc hội về chỉ số giá tiêu dùng - CPI khi ghi nhận đạt 3,15%, giúp kiểm soát lạm phát trong nước và ổn định

tình hình kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, lạm phát vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro khi sức ép đến từ tỷ giá và chính sách tiền tệ thắt chặt của các nước phát triển. Chính vì vậy, những doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản nói chung và CDC nói riêng có thể đối mặt với rủi ro lạm phát khi giá nguyên vật liệu xây dựng và nhân công tăng cao gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Hiểu được vấn đề đó, năm 2022, Công ty đã nỗ lực theo dõi tình hình lạm phát để đưa ra những quyết định đầu tư và chính sách thanh toán phù hợp với nội lực của mình.

Lạm phát và CPI Việt Nam giai đoạn 2015 - 2022





CÁC RỦI RO VÀ CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ (TT)

Rủi ro lãi suất

Trước áp lực từ tỷ giá và chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước lớn trên thế giới. Năm 2022, NHNN đã có những hành động điều chỉnh lãi suất điều hành để phù hợp với bối cảnh quốc tế và ổn định kinh tế vĩ mô, điều này làm cho lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại tăng cao ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Chương Dương với tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu tài chính ở mức cao, nên khi lãi suất điều chỉnh tăng sẽ gây tác

động lớn đến chi phí tài chính của Công ty. Năm nay, chi phí tài chính – cụ thể là chi phí lãi vay của Công ty đã tăng 26 tỷ đồng khiến lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm mạnh. Chính vì vậy, Công ty luôn nỗ lực thực hiện khảo sát và dự báo lãi suất nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến hoạt động đầu tư và cung cấp dịch vụ kinh doanh. Qua đó, Công ty đã, đang và sẽ đưa ra những hoạch định chiến lược kinh doanh phù hợp với điều kiện thị trường tài chính - tiền tệ trong và ngoài nước.

Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Chương Dương là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản. Do đó, công ty phải tuân thủ các luật lệ của hệ thống pháp luật Việt Nam liên quan đến ngành nghề đang hoạt động kinh doanh như luật Chứng khoán, luật Bất động sản, luật Doanh nghiệp, luật Đầu tư, luật Xây dựng và các văn bản liên quan khác. Những văn bản luật này có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Hiện nay, Việt Nam đang trong giai đoạn bổ sung, điều chỉnh và hoàn thiện hệ thống luật pháp nhằm phù hợp với tình hình thực tế, tạo dựng môi trường kinh doanh văn minh, minh bạch hơn và thu hút được vốn đầu tư nước ngoài. Vì vậy, CDC luôn phải cập nhật những thay đổi trong quy định pháp luật và đưa ra những điều chỉnh trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đáp ứng được các yêu cầu của hệ thống pháp luật.

Bên cạnh việc tuân thủ các quy định pháp luật, công ty cũng cần xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt với các cơ quan quản lý nhà nước, đảm bảo quyền lợi và lợi ích của Công ty được bảo vệ. Việc đảm bảo tuân thủ pháp luật và tương tác tích cực với các cơ quan nhà nước sẽ giúp công ty Chương Dương duy trì sự ổn định và phát triển bền vững trong tương lai.



Rủi ro kinh doanh

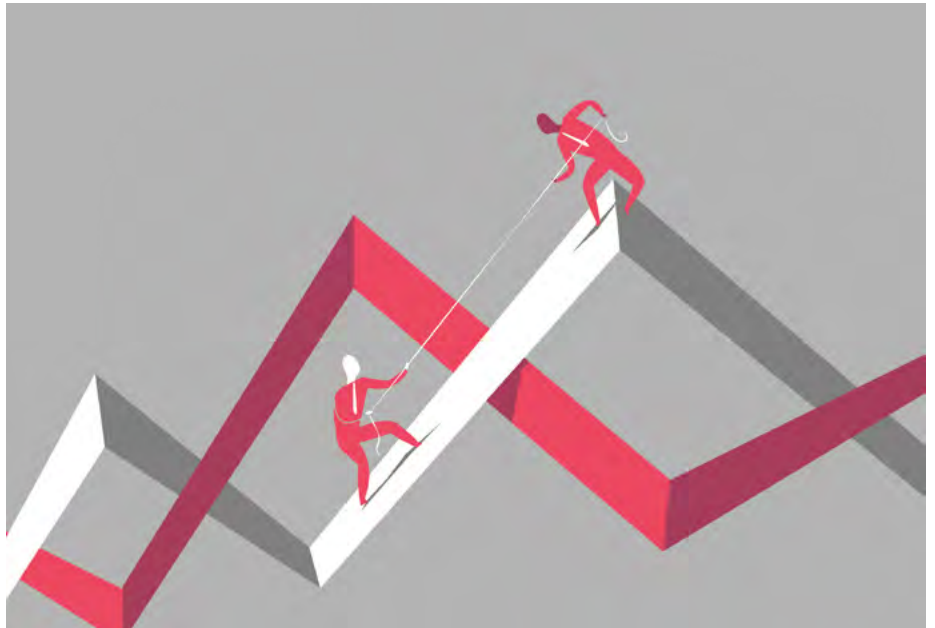
Xây dựng và Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh mang tính chất đặc thù và có giá trị rất lớn. Để thực hiện giao dịch, các Công ty phải trải qua nhiều công đoạn và chứng từ pháp lý để đảm bảo tính hợp pháp và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án, các công ty phải ứng trước khoản tiền cho các chi phí thiết kế, vật liệu xây dựng,

chi phí lao động và các chi phí khác. Đây là một rủi ro lớn đối với Công ty, bởi khi các bên này thực hiện hoặc thanh toán không đúng tiến độ sẽ ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty. Do đó, để giảm thiểu rủi ro này, Công ty cần tìm kiếm đối tác uy tín, có trách nhiệm cao và nguồn lực tài chính dồi dào.

Rủi ro cạnh tranh

Mọi doanh nghiệp đều phải đối mặt với vấn đề cạnh tranh trong kinh doanh, và Công ty Cổ phần Chương Dương cũng không là ngoại lệ. CDC là một trong những đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, một ngành nghề đầy thử thách và đối mặt với những rủi ro cạnh tranh cao trên thị trường. Sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong ngành đã gây ra áp lực đáng kể cho Công ty khi tham gia các gói thầu dự án xây dựng. Với số lượng doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu thầu ngày càng tăng, khả năng trúng thầu của Công ty bị giảm đáng kể. Trong



bối cảnh này, để duy trì và phát triển kinh doanh, Công ty nỗ lực không ngừng để tìm kiếm những cách tiếp cận mới, cải tiến chất lượng sản phẩm, nâng cao hiệu quả hoạt động và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Đồng thời, Công ty cũng phải luôn cập nhật về các chính sách mới nhằm tăng cường sức cạnh tranh và tạo ra sự khác biệt với các đối thủ trong ngành



Rủi ro giá nguyên vật liệu

Trong năm 2022, với những bất ổn từ căng thẳng chính trị, quân sự của một số nước trên thế giới và lạm phát tăng cao đã khiến cho nguyên vật liệu đầu vào của ngành xây dựng tăng mạnh. Điều này đã làm giá vốn hàng bán tăng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi nhuận gộp của Công ty. Ngoài ra, nguồn cung



nguyên vật liệu xây dựng của Công ty còn phụ thuộc vào các đối tác và địa bàn thực hiện dự án. Vì vậy, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn cố gắng kiểm soát nguồn nguyên vật liệu đầu vào của mình một cách hiệu quả bằng cách tìm kiếm các nhà cung cấp phù hợp và ký kết các hợp đồng nguyên tắc thay vì các hợp đồng trọn gói hay đơn giá cố định. Mục đích của việc này là giảm thiểu chi phí và tối ưu hóa lợi nhuận cho Công ty. Sự linh hoạt trong việc tìm kiếm nhà cung cấp thích hợp cũng là một yếu tố quan trọng giúp CDC đối phó với sự biến động của thị trường và giữ vững được vị thế cạnh tranh của mình.

Rủi ro bất khả kháng

Các tác động từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt là những rủi ro không thể dự đoán trước được. Trong trường hợp xảy ra, chúng có thể gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản và con người. Do đó, Công ty luôn thực hiện việc dự báo và theo dõi tình hình để có thể đưa ra những biện pháp khắc phục kịp thời và giảm thiểu thiệt hại tối đa.

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình kinh tế xã hội trong nước

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

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

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





TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI TRONG NƯỚC

“Nền kinh tế trong nước đối diện với thách thức và khó khăn”

Tình hình kinh tế xã hội Việt Nam trong năm 2022 chịu nhiều tác động từ khó khăn của kinh tế toàn cầu, các nền kinh tế lớn trên thế giới phải đối mặt với những thách thức, lạm phát tăng lên cao và các nước thực hiện chính sách thắt chặt tài chính, tiền tệ để kiểm chế lạm phát và hạn chế suy thoái. Tình hình địa chính trị diễn biến phức tạp, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraina cũng như các vấn đề thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu... đã làm gia tăng rủi ro đến kinh tế xã hội, thị trường tài chính, tiền tệ và lãi suất, tỷ giá gia tăng.

Tại Việt Nam, những biến động giá bất thường của thị trường vật liệu xây dựng cũng như việc Chính Phủ thực hiện siết chặt tín dụng, kiểm soát chặt chẽ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản... trong thời gian nửa cuối năm 2022 đã tạo ra những tác động không nhỏ đến tình hình kinh tế xã hội trong nước mà đặc biệt là việc thị trường bất động sản đóng băng, trực tiếp ảnh hưởng đến nguồn việc làm cũng như rủi ro, hệ lụy tài chính đến các doanh nghiệp xây dựng nói chung và Công ty Cổ phần Chương Dương nói riêng.

Chủ trương của Chính phủ ưu tiên đẩy mạnh, tập trung nguồn vốn đầu tư công cho lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, các dự án công nghiệp và đẩy mạnh xây dựng các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp đã tạo ra những cơ hội, công việc cho các doanh nghiệp xây dựng từ năm 2023 và những năm về sau. Cụ thể vừa qua theo Nghị quyết số 33 của Chính Phủ về gói hỗ trợ gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho chủ đầu tư và người mua nhà tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với lãi suất ưu đãi cho chủ đầu tư là 8,7% và người mua nhà là 8,2%. Đây được đánh giá sẽ là động lực thúc đẩy thị trường bất động sản nhà ở xã hội phát triển và cơ hội cho CDC tập trung đấu thầu và thực hiện các dự án này.





“Chủ trương của Chính Phủ và cơ hội trong tương lai của Chương Dương Corp.”



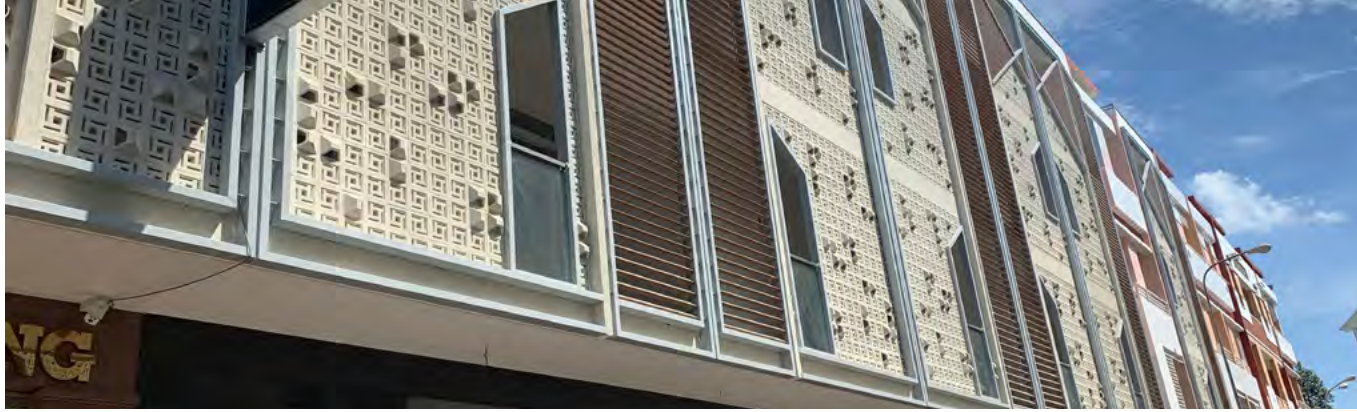


TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng giảm 2022/2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	769.063	1.325.835	72,40%
<i>Doanh thu bán hàng</i>	501.491	644.878	28,59%
<i>Doanh thu xây dựng</i>	144.088	585.042	306,03%
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	81.705	24.110	-70,49%
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	41.779	71.805	71,87%
Lợi nhuận trước thuế	36.116	7.181	-80,12%
Lợi nhuận sau thuế	30.653	5.866	-80,86%



Kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty Cổ phần Chương Dương không gặp nhiều thuận lợi. Các chỉ số về doanh thu và lợi nhuận có sự biến động trái chiều khi doanh thu thuần tăng 72,40% so với năm 2021 đạt 1.326 tỷ đồng trong khi lợi nhuận sau thuế giảm 80,86% so với năm 2021 đạt 5,87 tỷ đồng.

Tuy nhiên, vẫn có một số điểm sáng ở mảng kinh doanh xây lắp và kinh doanh thương mại khi lần lượt đạt 585 và 645 tỷ đồng ghi nhận tăng trưởng 306,03% và 28,59% so với năm 2021. Trong năm Công ty đã thực hiện ký kết các hợp đồng giá trị khoảng 900 tỷ đồng.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	%Thực hiện/Kế hoạch
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	1.850.000	1.551.802	84%
1	Giá trị xây lắp	954.000	714.507	75%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	38.000	16.187	43%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	740.000	710.897	96%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	50.000	24.110	48%
5	Giá trị kinh doanh khác	68.000	86.102	127%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	1.700.000	1.325.835	78%
1	Giá trị xây lắp	847.700	585.042	69%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	35.000	14.794	42%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	700.000	644.877	92%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	50.000	24.110	48%
5	Giá trị doanh thu khác	67.300	57.012	85%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	850.000	149.320	18%
1	Đầu tư dự án BĐS	730.000	149.320	20%
2	Đầu tư M&A	100.000	-	0%
3	Đầu tư máy móc thiết bị	20.000	-	0%
IV	LỢI NHUẬN	58.000	7.181	12%
1	Lợi nhuận trước thuế	58.000	7.181	12%

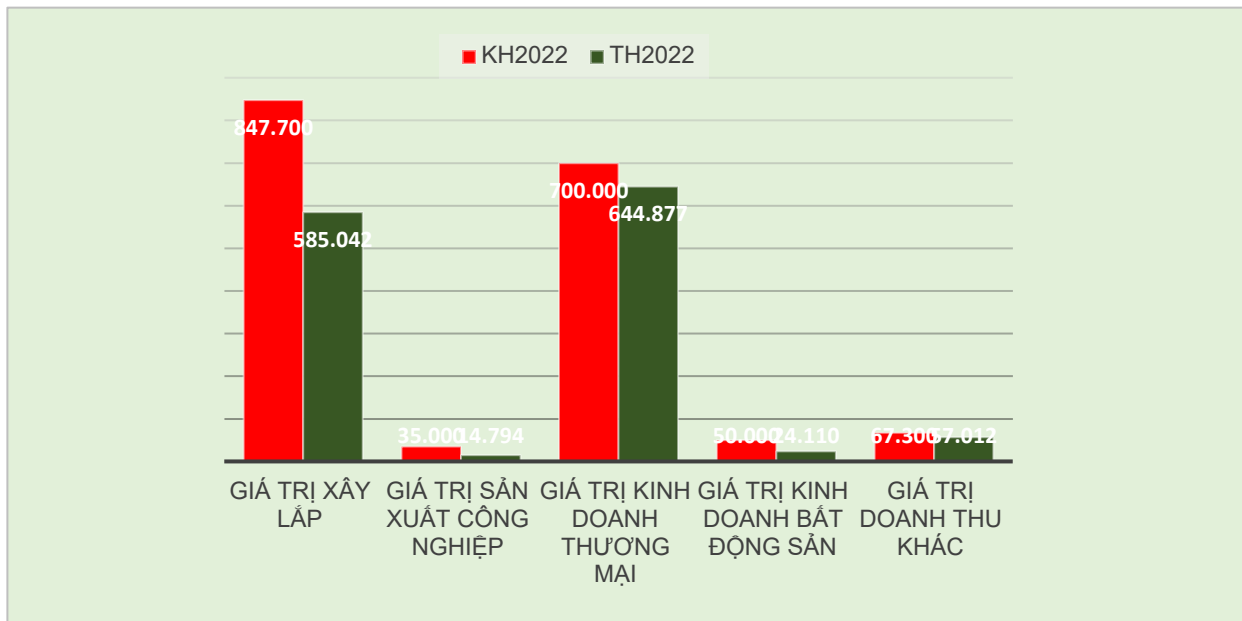


Kết quả thực hiện năm 2022 khả quan với doanh thu tăng cao so với năm 2021, đạt 1.326 tỷ đồng. Một số mặt hoạt động còn yếu, doanh thu và lợi nhuận đạt thấp so chỉ tiêu kế hoạch Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 đề ra. Hoạt động đầu tư chậm; một số dự án thi công xây lắp không đạt tiến độ, làm tăng chi phí quản lý; công tác quyết toán, thu hồi vốn chưa hoàn thành chỉ tiêu. Do đó, đã phản ánh lên kết quả kinh doanh của Công ty, như sau:

- + Giá trị sản lượng: 1.552 tỷ đồng đạt 84% kế hoạch đề ra.
- + Giá trị doanh thu: 1.326 tỷ đồng đạt 78% kế hoạch.
- + Giá trị đầu tư phát triển: 149,3 tỷ đồng đạt 18% kế hoạch.
- + Giá trị lợi nhuận: 7,18 tỷ đồng đạt 12% kế hoạch.
- + Giá trị thu hồi vốn: 1.200 tỷ đồng đạt 101% kế hoạch.



Doanh thu kế hoạch và thực hiện năm 2022





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Hội đồng quản trị

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch	870.500 cổ phiếu	3,96%
2	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	-	-
3	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	569.072 cổ phiếu	2,59%
4	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	141.544 cổ phiếu	0,64%
5	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT	-	-

Danh sách Ban điều hành

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	569.072 cổ phiếu	2,59%
2	Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	141.544 cổ phiếu	0,64%
3	Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc	0 cổ phiếu	0%
4	Bà Lê Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	0 cổ phiếu	0%
5	Bà Nguyễn Thị Bích Mỹ	Kế toán trưởng	0 cổ phiếu	0%

Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2022: Miễn nhiệm Ông Nguyễn Ngọc Tài thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15/06/2022 và Bà Võ Thị Diễm Hằng thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng ngày 15/11/2022.



Lý lịch Hội đồng quản trị



Ông **HỒ ĐÌNH THUẬN** **Chủ tịch HĐQT**

Năm sinh: 08/01/1962

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
04/1986-03/1989	TCT Xây Dựng số 1 - BXD	Cán bộ xưởng thí nghiệm
03/1989-01/1992	TCT Xây Dựng số 1 - BXD	Xưởng trưởng xưởng thí nghiệm
01/1992-07/1997	TCT Xây Dựng số 1 - BXD	Giám đốc Xí nghiệp kiểm tra chất lượng Công ty Tư vấn Đầu tư thiết kế xây dựng
07/1997-09/1999	TCT Xây Dựng số 1 - BXD	Phó Tổng giám đốc Công ty Tư vấn Đầu tư thiết kế xây dựng
09/1999-01/2001	TCT Xây Dựng số 1 - BXD	Tổng giám đốc Công ty Bê Tông
01/2001-07/2003	TCT Xây Dựng số 1 - BXD	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD – Bí thư chi bộ Công ty Bê Tông Biên Hòa
08/2003-07/2006	TCT xây dựng số 1 – BXD	Ủy viên chuyên trách HĐQT TCT xây dựng số 1 – BXD. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê Tông Biên Hòa Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây lắp Chương Dương Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Bình Minh
08/2006-09/2009	TCT xây dựng số 1 – BXD	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê Tông Biên Hòa
09/2009-02/2013	TCT xây dựng số 1 – BXD	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD – Bí thư chi bộ Công ty Bê Tông Biên Hòa
03/2013-05/2016	TCT Vật liệu xây dựng số 1 – TNHH MTV - BXD	Phó Tổng giám đốc
07/2015-06/2016	TCT Vật liệu xây dựng Số 1 – CTCP	Ủy viên BCH Đảng bộ; Phó Tổng giám đốc
06/2016-12/2017	TCT Vật liệu xây dựng số 1 - CTCP	Phó Tổng giám đốc, Chủ tịch Công đoàn
10/2016-03/2018	TCT Vật liệu xây dựng số 1 - CTCP	Phó Tổng giám đốc
03/2018-02/2021	TCT Vật liệu xây dựng số 1 - CTCP	TV HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vitaly Chủ tịch HĐQT Công ty CP Gạch Đông Nam Á
02/2021-nay	Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Chủ tịch HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 870.500 cổ phần (3,96% vốn điều lệ)



Ông TRẦN MAI CƯỜNG
Thành viên HĐQT

Năm sinh: 02/06/1967

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
04/1985 – 06/1997	Ngân hàng Nông nghiệp Hà Tiên	Nhân viên ngân hàng
06/1997 – 12/ 1998	Công ty lắp máy và XD 18 (LILAMA)	Kế toán trưởng
01/1999 – 06/1999	TCT XD số 1	Kế toán trưởng
07/1999 đến 02/2021	Công ty CP Chương Dương	Kế toán trưởng, Tổng Giám Đốc, Chủ tịch HĐQT
02/2021 đến nay	Công ty CP ĐTXD số 1 Mê Kông	Chủ tịch HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông

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





Ông NGUYỄN CHÍ TÙNG
Thành viên HĐQT

Năm sinh: 29/12/1988

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2012- 2016	Emst& Young Việt Nam	Trưởng nhóm tư vấn
2016-2018	Sở GD&ĐT Hà Nội	Chuyên viên phòng thị trường trái phiếu, thị trường chứng khoán phái sinh
2018-2021	Sở GD&ĐT Hà Nội	Thư ký HĐQT
01/2021-11/2022	Công ty Cổ phần Chương Dương	Phó Phòng Tổ chức Hành chính
11/2022 - nay	Công ty Cổ phần Chương Dương	Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

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



Lý lịch Ban điều hành



Ông **VŨN MINH HOÀNG**

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh: 05/03/1964

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính

Quá trình công tác:

- 1988 - 1991 : Công tác tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
- 1991 - 1996 : Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là Công ty cổ phần Chương Dương
- 03/2006 – 02/2009 : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng Công ty Xây lắp
- 03/2009 - 01/2011 : Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
- 02/2011 –31/03/2017 : Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 01/04/2017 –31/03/2020 : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty cổ phần Chương Dương
- 31/03/2020 – 30/12/2020 : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc điều hành Công ty cổ phần Chương Dương
- 31/12/2020 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH TM Chương Dương

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



Ông **LÊ VĂN CHÍNH**

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 08/02/1962

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy Lợi

Quá trình công tác:

- 09/1985 – 04/1986 : Công tác tại Công ty XD thủy điện Sông Đà – Hòa Bình
- 05/1986 - 2003 : Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy – Tổng Công ty XD số 1 sau là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty cổ phần Chương Dương
- 2004 – 2009 : Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
- 03/2009 – 10/2011 : Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
- 11/2011 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 141.544 cổ phần (0,64% vốn điều lệ)



Ông **ĐOÀN LAM TRÀ**
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 04/11/1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh; Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

04/2000 – 12/2007 : Giám đốc chất lượng/Phó giám đốc dự án tại Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam
01/2010 - 12/2019 : Trưởng phòng quản lý dự án tại Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1
02/2020 - 01/2022 : Phó Tổng Giám Đốc tại Công ty Cổ phần FECON – Hà Nội
07/2022 - đến nay : Phó Tổng giám đốc đến tại Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

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



Bà LÊ THỊ MỸ HẠNH
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 18/01/1980

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 08/2002 – 05/2003 : Nhân viên kinh doanh tại Schmidt Việt Nam.,Co.
- 10/2005 - 04/2009 : Nhân viên kinh doanh tại Agrimexco Company
- 05/2009 - 04/2010 : Nhân viên xúc tiến thương mại tại Trung Tâm Xúc Tiến Thương Mại TP.HCM
- 05/2010 - 06/2012 : Nhân viên phân tích thị trường tại Nhân viên phân tích thị trường
- 10/2012 - 05/2015 : Phó Giám đốc tại CTCP Mua Bán Nợ Miền Nam
- 05/2015 - 06/2022 : Tổng Giám đốc tại CTCP Dịch Vụ Xuất Khẩu Lao Động & Chuyên Gia
- 09/2022 - đến nay : Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

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



Bà **NGUYỄN THỊ BÍCH MỸ**
Kế Toán Trưởng

Năm sinh: 01/01/1987
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

2010 - 2014 : Kế Toán Trưởng tại CTCP Kỹ Nghệ Thực Phẩm Việt Sin
2014 - 2017 : Kế Toán Trưởng Công ty thành viên Tập đoàn C.T Group
2017 - 2020 : Kế Toán Trưởng Công ty tại Công ty thành viên Tập đoàn Pacific Healthcare
2020 - 2022 : Trưởng phòng dịch vụ Kế toán tại Tập đoàn NOVA Group
2020 - nay : Kế toán trưởng CTCP Chương Dương và Công ty TNHH Kết cấu Thép Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty TNHH Kết cấu Thép Chương Dương

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

Danh sách Ban kiểm soát

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lê Minh Thành	Trưởng BKS	-	-
2	Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Kiểm soát viên	16.475 cổ phiếu	0,06%
3	Ông Đào Văn Sơn	Kiểm soát viên	-	-



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TT)

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	136	78,16%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	23	13,22%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	15	8,62%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động		
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	22	12,64%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	125	71,84%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	27	15,52%
	Tổng cộng	174	100,00%

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	88	90	161	174
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.500.000	15.500.000	15.000.000	18.200.000



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TT)



“Chính sách nhân sự”



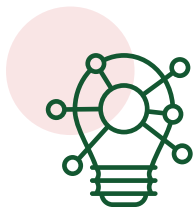
Về đào tạo

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn đảm bảo việc huấn luyện an toàn lao động cho công nhân trước khi bắt đầu thực hiện các dự án thi công, xây dựng. Để đảm bảo nguồn nhân lực có đủ nghiệp vụ chuyên môn và có khả năng đảm nhận các vị trí chủ chốt, Công ty đã đưa ra chính sách tăng cường công tác đào tạo và bồi dưỡng. Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo để cán bộ công nhân viên có thể tham gia, nâng cao kỹ năng chuyên môn, sơ cứu và kiến thức pháp luật liên quan.



Về tuyển dụng

Công ty luôn tìm kiếm những nhân tài có kỹ năng và trình độ vững vàng để thay thế những người lao động không đáp ứng được yêu cầu của Công ty và đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh. Đối với những nhân viên gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty, CDC quyết tâm xử lý nghiêm minh vi phạm kỷ cương và kỷ luật để tạo cơ hội cho những nhân viên mới và cải thiện năng suất làm việc, tạo ra môi trường công bằng. Công ty cũng chú trọng tuyển dụng cán bộ, công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm, đáp ứng đầy đủ yêu cầu công việc.



Môi trường làm việc

Công ty Cổ phần Chương Dương cam kết tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và đảm bảo độ an toàn cao cho người lao động. Để đảm bảo an toàn trong quá trình thi công, những khu vực nguy hiểm phải được đánh dấu bằng biển báo để có thể tự phòng ngừa tai nạn. Ngoài ra, các khu vực thi công nguy hiểm phải đáp ứng tiêu chí được Công ty đề ra mới được phép tiến hành thi công để đảm bảo an toàn. Hơn nữa, công ty cũng tập trung vào môi trường làm việc của nhân viên, tạo ra một môi trường lao động gắn kết vì tính nguy hiểm và đặc thù của công việc yêu cầu sự phối hợp.



Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

CDC nhận thức được vai trò quan trọng của nguồn nhân lực trong sự phát triển của một doanh nghiệp, vì vậy Công ty luôn quan tâm đến chăm sóc cán bộ công nhân viên của mình. Công ty cam kết trả lương và thưởng đầy đủ, đúng tiến độ cho nhân viên. Ngoài ra, CDC đảm bảo các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động được trích nộp đầy đủ theo quy định, nhằm bảo đảm đầy đủ quyền lợi hợp pháp của người lao động.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

STT	TÊN DỰ ÁN	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN NĂM 2022
I	GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công ty mẹ)	1.766.630	438.239
1	Công trình đã thực hiện, đã quyết toán, đang thu hồi vốn		
1.1	Thi công cải tạo Đầm Sen	2.901	1.459
1.2	Khu điều trị BV Bạc Liêu	23.375	336
1.3	Thi công Trụ sở Dofico	103.536	(1.228)
2	Công trình đã thực hiện, đang quyết toán thu hồi vốn		
2.1	Đại học Ngân Hàng	97.362	8.438
2.2	Becamex _Bình Phước - 24 căn liên kế A&B	29.464	19.501
2.3	Nhà ở liên kế Khu Đông Tăng Long (107 căn)	128.198	(37)
2.4	Nhiệt điện Vĩnh Tân 4	47.302	-
2.5	Bệnh Viện Đa khoa Tây Nguyên	146.279	-
2.6	Sửa chữa khách sạn Sài Gòn Hạ Long (GĐ2)	12.897	-
2.7	Tòa nhà chuyên gia Becamex _Bình Phước	36.824	8.533
3	Công trình đang thi công		
3.1	Aqua Riverside City	91.126	50.221
3.2	Bàu Xéo	82.136	50.217
3.3	Khu liên hợp TDTT tỉnh Bạc Liêu	33.714	15.932
3.4	Xử lý nền tại Dự án Khu đô thị cũ lao Phước Hưng	29.273	24.052

3.5	Lan can cảnh quan - Aqua Riverside City	4.490	1.479
3.6	Tường rào & cổng - HT kho Phytopharma (Long Hậu)	13.325	600
4	Công trình trong năm 2022		
4.1	Thi công cọc - Khu DV CN Long Sơn	46.169	42.597
4.2	Hạ tầng - Khu DV CN Long Sơn	70.418	25.474
4.3	Kết cấu & hoàn thiện Kho WH3 - Khu DV CN Long Sơn	170.081	138.564
4.4	Thi công cọc xi măng đất - Khu DV CN Long Sơn	37.731	18.689
4.5	Thi công hạng mục thủy công - Khu DV CN Long Sơn	199.856	21.835
4.6	Hạ tầng kỹ thuật - chiếu sáng khu vực đường bãi nội bộ, quanh kho WH3 - Khu DV CN Long Sơn	64.865	11.577
4.7	Cục QLTT An Giang	25.356	-
4.8	Xuân Thảo Mỹ Yên	200.534	-
4.9	Nhà liền kề (12 căn) - Long Hậu	26.023	-
II	GIÁ TRỊ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP (Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương)	-	14.794
1	Công ty TNHH Hiệp Gia Viên	-	1.401
2	Cho thuê nhà xưởng	-	
3	Công ty CP CN Cao - G7 - KCT bồn và bể	-	2.032
4	Công trình khác	-	
5	Công ty Tare Vina	-	25
6	Công ty CP Chương Dương	-	

7	Công ty EAGLE Việt Nam	-	120
8	Công ty CP 525	-	1.384
9	Công ty Hữu Thành	-	954
10	Công ty VESC	-	57
11	Công ty AM	-	61
12	Công ty NghiêM Phạm STEEL	-	137
13	Công ty TNHH Xây dựng CTGT Đại Thắng	-	3.653
14	Công ty TNHH Cường Khánh Cường	-	254
15	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hào Thiên	-	1.400
16	Phạm Trường Giang	-	180
17	Công ty CP ĐT XD - Kỹ thuật và Thương mại Anh Phát	-	1.675
18	Công ty TNHH Viettech Glass	-	693
19	Công Ty Cổ Phần Kỹ Thuật Nâng Chuyên Nghiệp	-	-
20	Công ty CP ĐT và PT Nhà Phương Nam	-	769
III	GIÁ TRỊ THI CÔNG XÂY LẮP (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525)	868.568	168.998
1	Kè chống xói lở đảo Cồn Cỏ - Quảng Trị	31.600	1.908
2	Cầu Sông Hiếu - Quảng Trị	75.967	3.123
3	Kè Lào	-	1.838
4	Cầu Cuối tuyến - Kiên Giang	-	2.410
5	Phà Tân Châu - Đồng Tháp	23.233	7.804
6	Cầu Đồng Nò - Đà Nẵng	39.618	34.081

7	Cảng số 3 mở rộng - Đồng Nai	44.184	25.838
8	Cầu Vượt đường sắt - Phú Yên	70.359	32.741
9	Cầu Vàm Cái Thia	63.941	59.255
10	Hạ tầng Long Sơn	47.463	-
11	Cầu Nhơn Trạch	400.000	-
12	Cảng Long Sơn	-	-
13	Xây dựng các cầu trên tuyến 911	72.203	-
14	Cầu Sông Phan	-	-
15	Gói 2 Cao tốc Hậu Giang - Cà Mau	-	-
16	Dự án khác	-	-
TỔNG CỘNG		2.635.198	622.031





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính



1.644 tỷ đồng
Tổng Tài Sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.287.019	1.643.963	27,73%
2	Doanh thu thuần	769.063	1.325.628	72,37%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17.869	-10.367	-
4	Lợi nhuận khác	18.247	17.549	-3,83%
5	Lợi nhuận trước thuế	36.116	7.181	-80,12%
6	Lợi nhuận sau thuế	30.653	5.866	-80,86%
7	Cổ tức	-	-	-

Trong bối cảnh chung của nền kinh tế, nguồn việc trong lĩnh vực xây dựng cũng bị sụt giảm, các doanh nghiệp xây dựng thiếu việc, khó khăn về tài chính, thiếu hụt dòng tiền... tạo ra sự cạnh tranh khốc liệt. Những nguyên nhân này đã ảnh hưởng nhiều đến công tác đấu thầu, tìm kiếm công việc của Công ty. Bên cạnh đó, ngân hàng thắt chặt việc cho vay cộng thêm lãi suất cho vay tăng cao, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản đã không những làm ảnh hưởng đến nguồn vốn thanh toán của các chủ đầu tư mà còn làm tình hình tiếp cận nguồn vốn vay phục vụ cho hoạt động kinh doanh, đầu tư gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng lớn đến việc triển khai đầu tư các dự án Bất động sản.

Nhờ nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty Cổ phần Chương Dương vẫn ghi nhận sự tăng trưởng doanh thu rất tích cực, cụ thể đạt 1.325,63 tỷ đồng, tăng 72,37% so với năm 2021. Tuy nhiên, với việc giá vật liệu xây dựng tăng cao, lãi suất tăng cao cũng những vấn đề về dòng tiền, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh lỗ 10,37 tỷ đồng. Ngoài ra, khoản lợi nhuận khác cũng giảm nhẹ 3,83% so với năm 2021. Từ đó, lợi nhuận sau thuế của Công ty có xu hướng giảm từ 30,65 tỷ đồng, xuống còn 5,87 tỷ đồng, tương đương giảm 80,86% so với năm 2021.

“ Nguồn việc trong lĩnh vực xây dựng cũng bị sụt giảm, các doanh nghiệp xây dựng thiếu việc, khó khăn về tài chính, thiếu hụt dòng tiền... tạo ra sự cạnh tranh khốc liệt.”



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TT)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,20	1,26
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,96	1,05
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	75,83	80,78
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	313,74	420,16
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	3,41	5,48
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,73	0,90
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	3,99	0,44
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	%	10,92	1,87
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	2,90	0,40
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	2,32	-



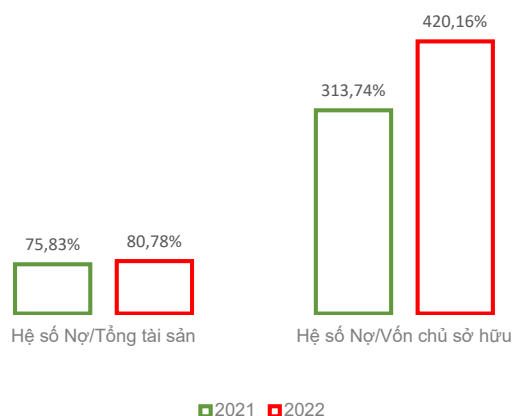
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Trong năm 2022, chỉ số khả năng thanh toán của Công ty đã có những cải thiện hơn so với cùng kỳ, cụ thể hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 1,26 lần và hệ số thanh toán nhanh là 1,05 lần. Nguyên nhân đến từ lượng tiền mặt tăng mạnh và Công ty thực hiện trả trước tiền mua đất cho các cá nhân tại dự án Khu đô thị Central Garden 2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Năm 2022, cơ cấu vốn của Công ty Cổ phần Chương Dương có sự thay đổi, trong đó hệ số Nợ/Tổng tài sản và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 80,78% và 420,16% so với mức 75,83% và 313,74% năm 2021. Đòn bẩy tài chính của Công ty gia tăng đến từ khoản Nợ phải trả tăng mạnh 36,06% so với năm 2021, do trong năm Công ty đã thực hiện thành công đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ và phía đối tác Kumbo Engineering Construction, ban QLDA ĐTXD CTGT tỉnh Bình Thuận thực hiện thanh toán tiền trước. Với cơ cấu nợ khá lành mạnh từ trái phiếu phát hành riêng lẻ với giá trị 111,95 tỷ đồng và khoản chiếm dụng vốn từ các đối tác sẽ giúp Công ty có thể mở rộng hoạt động kinh doanh của mình.



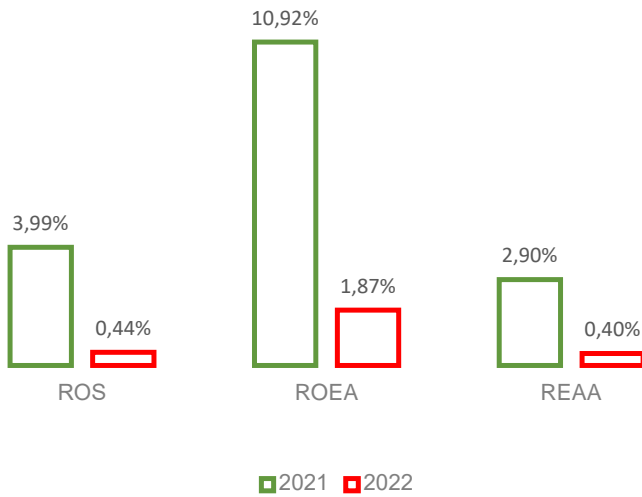
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản đều ghi nhận tăng lên lần lượt là 5,48 và 0,90 so với mức 3,41 và 0,73 cùng kỳ. Mặc dù, hàng tồn kho tăng 10,87% chủ yếu đến từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án: thi công khu công nghiệp Long Sơn, dự án Bà Điểm – Hóc Môn và dự án nhà ở xã hội – Chương Dương Home. Nhưng, trong năm 2022 giá vốn hàng bán đã có mức tăng mạnh cùng chiều với doanh thu, cụ thể tăng 72,37%, tương đương ghi nhận 1.326 tỷ đồng. Do đó, vòng quay hàng tồn kho ghi nhận tăng thêm 2,07 vòng so với năm 2021.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2022, với khó khăn đến từ giá nguyên liệu đầu vào như: xi măng, gạch,... tăng cao, cộng thêm những tác động từ lãi suất cho vay đã khiến cho giá vốn và chi phí tài chính của Công ty tăng mạnh. Ngoài ra, với tình trạng hoạt động đầu tư diễn ra chậm, một số dự án thi công xây lắp chậm tiến độ làm tăng chi phí quản lý và công tác quyết toán, thu hồi vốn chưa đạt như kỳ vọng đã kéo theo kết quả kinh doanh không mấy khả quan. Do đó, khả năng sinh lời của Công ty có sự sụt giảm, cụ thể lợi nhuận sau thuế giảm 80,86% trong khi doanh thu tăng mạnh. Các hệ số ROS, ROE, ROA và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần đều ghi nhận giảm so với cùng kỳ năm 2021.





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

Cổ phần





Cơ cấu cổ đông

Tính tại ngày 22/03/2023

STT	Đối tượng	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ đông tổ chức	Số cổ đông cá nhân
	Cổ đông lớn	6.824.278	31,03	2	1
1	- Trong nước	6.824.278	31,03	2	1
	- Nước ngoài	-	-	-	-
	Cổ đông khác	15.164.438	68,96	24	916
2	Trong nước	14.836.189	67,47	16	897
	Nước ngoài	328.249	1,49	8	19
	TỔNG CỘNG	21.988.716	100,00	917	917
	Trong nước	21.660.467	18	898	898
	Nước ngoài	328.249	8	19	19

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (TT)

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành (cổ phiếu)	Vốn sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
Năm 2003		14 tỷ đồng	Vốn điều lệ ban đầu
Năm 2006	4 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu
Năm 2007	18 tỷ đồng	36 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu
Năm 2009	28,6 tỷ đồng	64,7 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu
Năm 2010	60 tỷ đồng	124,7 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và cổ đông chiến lược
Năm 2011	24,9 tỷ đồng	149,6 tỷ đồng	Phát hành chi trả cổ tức và cổ phiếu thưởng
Năm 2015	7,5 tỷ đồng	157,1 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu
Năm 2020	62,8 tỷ đồng	219,9 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu



Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

Các chứng khoán khác

Không có



MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI





BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Tác động lên môi trường

Công ty hoạt động trong ngành xây dựng và sử dụng các nguyên vật liệu chính như thép, xi măng, vôi và cát, cùng với các phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc. Tuy nhiên, việc sử dụng các nguyên vật liệu và phương tiện này có thể gây ra những ảnh hưởng không tốt đến môi trường sống của người dân xung quanh. Vì vậy, Công

ty luôn tuyên truyền cho cán bộ công nhân viên về việc xử lý các chất gây độc cho môi trường như xi măng, vôi để đảm bảo không ảnh hưởng đến sức khỏe người dân. Ngoài ra, Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng các máy móc một cách hợp lý để giảm chi phí và giảm thiểu khí thải gây ô nhiễm môi trường.



Chính sách liên quan đến người lao động

Công ty Cổ phần Chương Dương hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, nơi có nhu cầu sử dụng số lượng lớn lao động để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Công ty nhận thức được rằng nguồn lao động là yếu tố cấu thành sự thành công của các dự án, vì vậy Công ty luôn đặt an toàn lao động lên hàng đầu. Để đảm bảo an toàn cho cán bộ công nhân viên, Công ty thường xuyên dự báo nguy cơ tai nạn lao động để có sự phòng bị hữu hiệu và chuẩn bị các phương án sơ cứu, cấp cứu kịp thời. Nơi thi công cũng được đánh dấu rõ ràng với các biển báo nguy hiểm để cán bộ công nhân viên chú ý để phòng. Công ty cũng thể hiện sự quan tâm đến người lao động bằng cách đảm bảo đủ đồ bảo hộ, giáo dục an toàn và phòng tránh tai nạn thường xuyên để nâng cao tính tự giác cho công nhân. CDC chỉ tiến hành thi công khi đảm bảo đủ các tiêu chí và quy định của Nhà nước và Công ty, vì những tiêu chí này được coi là cốt lõi để đảm bảo an toàn trong lao động.

“An toàn lao động được đặt lên hàng đầu”



Tiêu thụ nước

Công ty chủ yếu sử dụng nước để tẩy rửa trang thiết bị, dụng cụ, cho sinh hoạt của công nhân và để trộn vữa, tưới tường trong hoạt động kinh doanh. Để giảm tiêu thụ nước, Công ty khuyến khích cán bộ công nhân viên sử dụng nước hợp lý và tiết kiệm. Công ty cũng chú trọng quản lý chặt chẽ lượng nước trong hoạt động xây dựng, không bỏ phí và sử dụng nước đúng mục đích.



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Công ty Cổ phần Chương Dương cam kết đưa ra chính sách hợp lý về nguyên vật liệu, trang thiết bị, công cụ, dụng cụ nhằm bảo quản và quản lý nguồn đầu vào một cách chặt chẽ. Trong quá trình sản xuất kinh doanh, nếu có dụng cụ, công cụ bị hư hại, Công ty sẽ khuyến khích người lao động tái sử dụng chúng và lắng nghe ý kiến đóng góp của họ về việc tái sử dụng, nhằm giảm thiểu lượng rác thải công nghiệp xuất ra môi trường cộng đồng và đồng thời tiết kiệm chi phí cho Công ty.



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

Đóng góp cho giá trị cộng đồng là tầm nhìn cốt lõi mà Công ty hướng đến. Công ty luôn quan tâm đến các hoạt động của công đoàn công ty trong việc tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em người lao động học giỏi hoặc có hoàn cảnh khó khăn, các hoạt động tham gia vào các phong trào địa phương và cộng đồng. CDC cũng đóng góp cho các quỹ từ thiện và quỹ kêu gọi tài trợ cho người dân gặp khó khăn hoặc ở các vùng thường xuyên xảy ra thiên tai.

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Không có



03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

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

Kế hoạch phát triển





ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động xây lắp



Công tác tiếp thị đấu thầu

- Mặc dù kết quả thực hiện chưa đạt mục tiêu đề ra nhưng đã có sự tăng trưởng tích cực so với năm 2021, Công ty Cổ phần Chương Dương đã ký kết được gần 900 tỷ đồng. Giúp Công ty đảm bảo khối lượng công việc thi công trong năm, tạo ra dòng tiền phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời trong năm Công ty đã chuyển tiếp khối lượng công việc cho năm 2023 khoảng 450 tỷ đồng.
- Công ty có kinh nghiệm và năng lực thi công đáp ứng được yêu cầu của nhiều loại hình công trình khác nhau.
- CDC đã thực hiện tốt công tác tiếp thị đấu thầu, tiếp cận nhiều loại hình công trình như: nhà phố liền kề, biệt thự thấp tầng, công trình hạ tầng, nhà xưởng sản xuất, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội.
- Biến động tăng giá vật tư xây dựng và sự suy giảm của thị trường bất động sản đã gây ảnh hưởng đến công tác đấu thầu các công trình mới.
- Tính cạnh tranh trên thị trường xây dựng ngày càng gay gắt do giảm sút các dự án đầu tư.

Công tác quản lý dự án

- Tất cả các dự án được triển khai cơ bản đáp ứng yêu cầu của các Chủ đầu tư, Công ty không để xảy ra các vấn đề lớn liên quan đến chất lượng và an toàn lao động trong quá trình thực hiện dự án. Thương hiệu CDC dần được nhận diện tích cực trên thị trường. Tuy nhiên, do các vấn đề khó khăn của Chủ đầu tư dự án bất động sản trong những tháng cuối năm 2022 đã dẫn đến doanh thu, dòng tiền, hiệu quả của một số dự án xây lắp bị sụt giảm ngoài dự kiến do cắt giảm khối lượng và thanh toán chậm.
- Công ty luôn chủ động tìm kiếm nguồn nhân lực thi công trực tiếp tại các công trình xây dựng, đáp ứng đủ nguồn nhân lực thi công các công trình có giá trị hợp đồng lớn, yêu cầu cao về chất lượng và kỹ thuật.
- Hệ thống quy trình triển khai thi công các dự án được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế thi công tại các dự án.
- Việc bị chiếm dụng vốn, khó khăn về tài chính, thanh toán chậm của khách hàng và tiến độ dự án kéo dài làm phát sinh chi phí quản lý, chi phí tài chính và làm giảm hiệu quả dự án.
- Chất lượng dịch vụ các nhà thầu phụ không cao, các nhà thầu phụ có năng lực tài chính còn hạn chế ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng các dự án của Công ty.



Hoạt động sản xuất công nghiệp



- Đội ngũ tiếp thị đấu thầu cả hệ thống từ Công ty mẹ đến Công ty con tích cực tiếp cận và thực hiện, chào thầu, đấu thầu nhiều dự án liên quan, bước đầu đã có kết quả nhất định.
- Trong năm 2022, Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương đã chỉnh trang và sửa chữa cơ bản những thiết bị cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất gia công kết cấu thép và chuẩn bị mặt bằng nhà xưởng, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thị trường kết cấu thép cạnh tranh về giá khốc liệt trong khi các chủ đầu tư thường sử dụng các nhà thầu quen thuộc, truyền thống.
- Nguồn lực và tình trạng chất lượng nhà xưởng thiết bị đã đầu tư lâu nên dễ hư hỏng, thiếu đồng bộ và lạc hậu.
- Thiết bị máy móc cũ, lỗi thời nên năng suất làm việc thấp.
- Hiệu quả sản xuất kinh doanh trong năm không đạt như dự kiến.

Hoạt động kinh doanh thương mại

- Công ty TNHH Thương mại Chương Dương đã được đưa vào vận hành và có lượng khách hàng tiềm năng ổn định, có mối quan hệ tốt với nhiều khách hàng lớn, truyền thống.
- Bộ máy quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty TNHH Thương mại Chương Dương khá hiệu quả, tuy nhiên cần nâng cao năng lực hoạt động, kiểm soát chi phí và cân đối thu chi, để nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Giá cả thị trường hàng hóa xây dựng biến động khó lường, gây khó khăn cho Công ty trong việc kiểm soát hàng tồn kho và giá bán đầu ra.
- Trong năm 2022 nhu cầu thị trường nguyên vật liệu giảm sút, giá bán bị cạnh tranh khốc liệt, các đơn vị thương mại giảm giá để đẩy hàng tồn kho nên biên lợi nhuận ngành thép rất thấp, không bù đắp nổi chi phí lãi vay và chi phí quản lý.
- Ngân hàng siết hạn mức tín dụng vào lĩnh vực bất động sản gây khó khăn cho các chủ đầu tư và ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh thương mại của Công ty.
- Tỷ lệ thu hồi vốn chưa cao, hiệu quả kinh doanh thấp.
- Chưa định vị, thiết lập được mối quan hệ chiến lược và lâu dài với các đối tác lớn.

Hoạt động sản xuất kinh doanh (tt)

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

- Các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp vẫn gặp nhiều khó khăn nên chưa triển khai được dự án mới.
- Ngân hàng Nhà nước thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ khiến lãi suất cho vay tăng cao đặc biệt cho vay đầu tư bất động sản. Vì thế, việc vay vốn của Công ty để phục vụ cho công tác đầu tư cho một số dự án nhà ở thương mại gặp nhiều trở ngại.
- Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho cư dân còn gặp nhiều vướng mắc, thủ tục kéo dài.
- Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản còn thiếu chuyên nghiệp, năng lực dân sự còn hạn chế.
- Công tác kinh doanh căn hộ, cho thuê mặt bằng chưa đạt kế hoạch và yêu cầu đề ra.



Hoạt động dịch vụ quản lý nhà

- Đã triển khai ứng dụng công nghệ phần mềm quản lý nhà vào công tác quản lý một số dự án giúp Công ty giảm chi phí thất thoát và tăng hiệu quả kinh doanh.
- Thực hiện tốt công tác thu phí dịch vụ tại các chung cư.
- Công ty tích cực trong công tác tìm kiếm dự án mới, tham gia tiếp xúc, đấu thầu quản lý tại một số tòa nhà, chung cư tại Quận 8, Quận 12 – TP. HCM, tuy nhiên chưa đạt hiệu quả.



Thuận lợi và khó khăn trong năm 2022

Thuận lợi

- Nhu cầu nhà ở xã hội cho các đối tượng có thu nhập thuộc trung bình thấp ngày một gia tăng trong bối cảnh các khu công nghiệp ngày càng được mở rộng.
- Với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây dựng lắp đã giúp cho Công ty hoàn thành tốt các công trình xây dựng của mình.
- Được sự hỗ trợ về mặt tài chính cũng như là chuyên môn của các đối tác chiến lược lâu năm.
- Đội ngũ nhân sự với trình độ chuyên môn cao, đội ngũ cán bộ quản lý giỏi và giàu kinh nghiệm.
- Tính tiện lợi, an toàn của các khu chung cư được những người trẻ ưa chuộng.
- Công ty đã thực hiện phát hành trái phiếu thành công với tổng giá trị 112 tỷ đồng có thời hạn 3 năm.



Khó khăn

- Cạnh tranh trên thị trường xây dựng ngày càng gay gắt, gây khó khăn cho những thương vụ đấu thầu của Công ty.
- Công tác pháp lý phức tạp làm chậm tiến độ thi công của các dự án.
- Giá nguyên vật liệu đầu vào gia tăng, ảnh hưởng đến giá vốn và lợi nhuận của Công ty.
- Lãi suất gia tăng gây áp lực lên chi phí lãi vay của Công ty.
- Thị trường bất động sản đóng băng gây khó khăn cho các chủ đầu tư dự án và hoạt động kinh doanh của CDC.



Những tiến bộ công ty đã đạt được



Tinh gọn bộ máy quản lý giúp Công ty loại bỏ những hoạt động không cần thiết và tối ưu hóa quá trình quản lý, giảm thiểu chi phí và tăng cường hiệu quả trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh.

Hoạt động thu hồi vốn và sử dụng vốn:

Đã tập trung dồn đốc quyết liệt công tác thu hồi vốn, đặc biệt là các công nợ cũ lớn, kéo dài.

Công tác Kế hoạch – ISO:

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

Hoạt động tổ chức hành chính nhân sự:

- Đời sống người lao động được nâng lên, cụ thể mức thu nhập bình quân Công ty tăng từ 15,5 triệu/người/tháng tăng lên 18,2 triệu/người/tháng trong năm 2022.
- Môi trường làm việc được cải thiện, tinh thần làm việc đại đa số người lao động có nhiều thay đổi tích cực.
- Hoạt động nhân sự đã thực hiện tốt việc sắp xếp, tinh giảm, điều chuyển nhân sự tại Công ty và các BĐH công trình, dự án phù hợp với năng lực, chuyên môn. CDC không để xảy ra trường hợp thừa, thiếu hụt hoặc sử dụng không hiệu quả nhân sự, duy trì việc đánh giá năng lực lao động KPI.
- Trong hoạt động quản trị hành chính đã triển khai và duy trì việc tổ chức mua sắm tập trung trong toàn hệ thống Công ty mẹ, Công ty con và đưa vào hệ thống áp dụng phần mềm quản lý nhân sự 1 Office trong phạm vi Công ty.



18.200.000 đồng
Thu nhập bình quân





Công tác tái cấu trúc, đổi mới doanh nghiệp:

- Tham mưu thành lập Ban đổi mới doanh nghiệp thực hiện tái cấu trúc Công ty.
- Đã dự thảo, cập nhật và sẵn sàng ban hành đầu 2023 tài liệu mô tả chức năng nhiệm vụ của các phòng/ ban phù hợp theo Sơ đồ tổ chức và mô hình vận hành mới của Công ty.
- Đã dự thảo, cập nhật và sẵn sàng ban hành đầu 2023 các Quy trình, Quy định và Hướng dẫn cần thiết cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hoàn thành và ban hành chiến lược sản xuất kinh doanh đến 2025, tầm nhìn 2030.



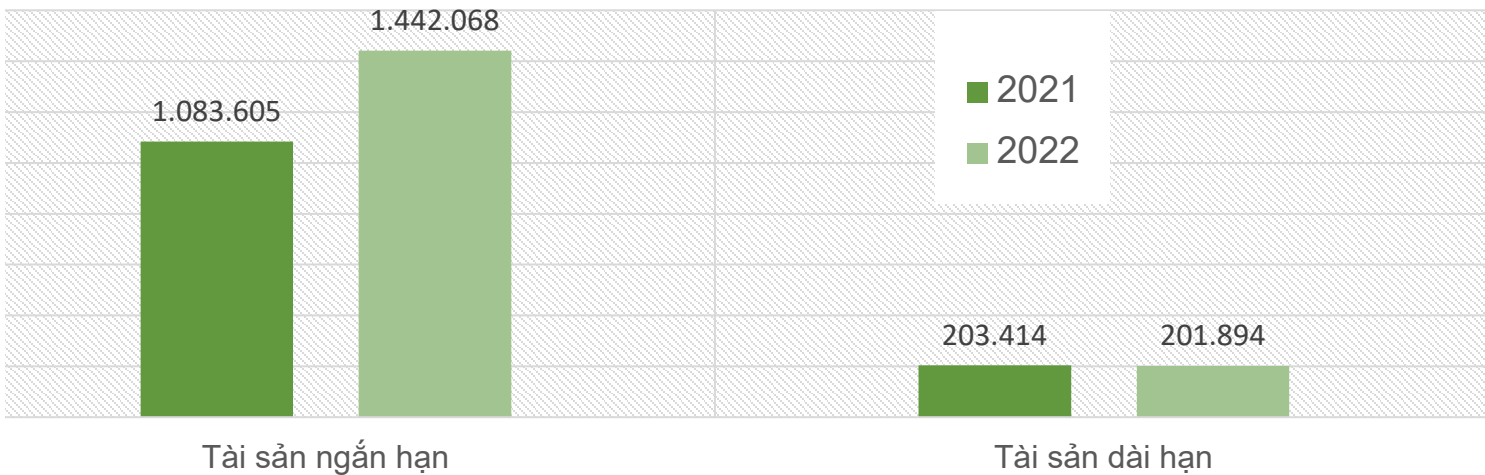


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021		31/12/2022		%Tăng giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	1.083.605	84,19%	1.442.068	87,72%	33,08%
Tài sản dài hạn	203.414	15,81%	201.894	12,28%	-0,75%
Tổng tài sản	1.287.019	100,00%	1.643.963	100,00%	27,73%



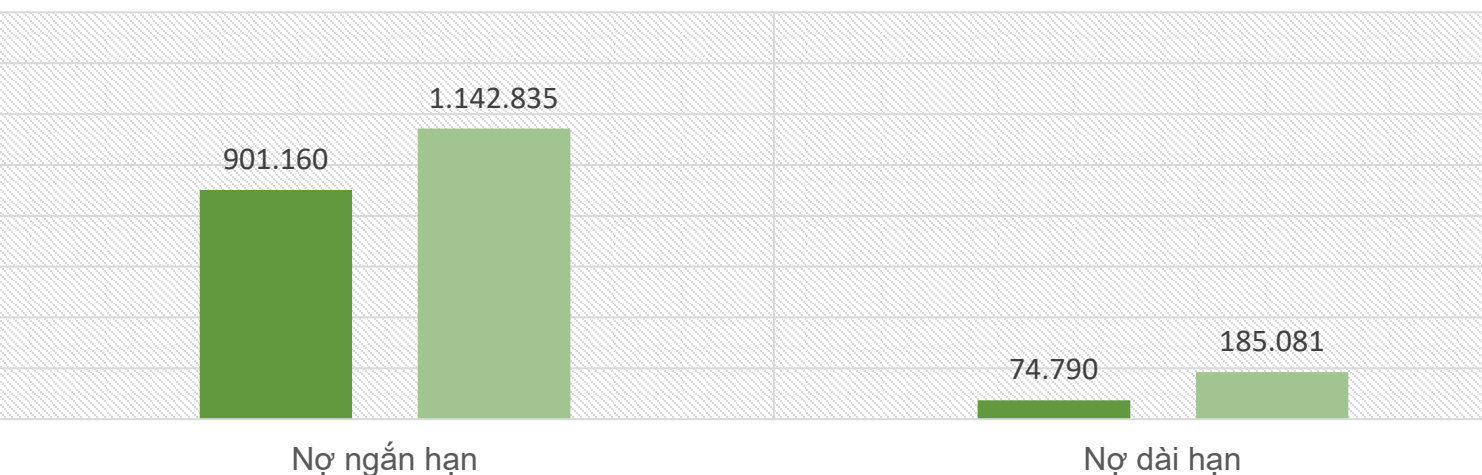
Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm cuối năm 2022 tăng lên đến 1.644 tỷ đồng, đạt mức tăng trưởng cao 27,73% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn hơn với giá trị là 1.442 tỷ đồng, tăng lên 33,08% so với năm 2021, nguyên nhân chủ yếu là do lượng tiền mặt tăng mạnh và Công ty thực hiện trả trước tiền mua đất cho các cá nhân tại dự án Khu đô thị Central Garden 2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh. Ngoài ra, giá trị của tài sản dài hạn của Công ty không có biến động nhiều, ghi nhận giá trị là 201.894 tỷ đồng, giảm nhẹ 0,75% so với cùng kỳ năm trước.



Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021		31/12/2022		%Tăng giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	901.160	92,34%	1.142.835	86,06%	26,82%
Nợ dài hạn	74.790	7,66%	185.081	13,94%	147,47%
Tổng nợ phải trả	975.951	100,00%	1.327.916	100,00%	36,06%



Trong năm 2022, tỷ trọng của nợ dài hạn tăng lên đáng kể từ 7,66% lên mức 13,94%. Nguyên nhân là do Công ty đã phát hành thành công lô trái phiếu riêng lẻ giá trị 111,95 tỷ đồng nhằm mục đích 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 hoạt động xây lắp và các hoạt động

kinh doanh khác. Trong khi đó, nợ ngắn hạn của Công ty tăng 26,82%, đạt 1.143 tỷ đồng, chủ yếu đến từ khoản trả trước cho khách hàng và lượng tiền mặt gia tăng. Nhìn chung, các khoản nợ phải trả của Công ty khá là tốt giúp đảm bảo mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong tương lai.





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

Công ty đang tập trung vào việc nâng cao kỹ thuật và kỷ cương trong quản lý điều hành để đảm bảo hiệu quả trong công tác quản trị. Đồng thời triển khai phần mềm công nghệ thông tin để số hóa các hoạt động quản lý công văn và quản lý nguồn nhân lực. Ngoài ra, Công ty cũng đang thực hiện tinh gọn bộ máy quản lý để tiết giảm chi phí trong các hoạt động giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh.





KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

“

Đưa Chương Dương Corp. trở thành Tập Đoàn đa ngành vào năm 2028

”





Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2023 – 2028

Mục tiêu chung

Tăng 10 lần

Vốn chủ sở hữu

7.800 tỷ đồng

Giá trị doanh thu

Top10

Doanh nghiệp xây dựng

Top10

DN BĐS nhà ở xã hội,
thương mại bình dân

Tiên tiến

Hệ thống quản trị và điều
hành doanh nghiệp

Mục tiêu cho các lĩnh vực hoạt động chính

Thi công xây lắp

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

Đầu tư kinh doanh bất động sản

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

Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

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

Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu

Chỉ tiêu doanh thu

Đơn vị tính: tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	1.250	1.500	1.950	2.450	3.000	4.350
Thương mại	800	1.350	1.700	1.800	2.400	2.900
Kinh doanh bất động sản	50	250	800	800	750	600
Tổng cộng	2.100	3.100	4.450	5.050	6.150	7.850

Chỉ tiêu lợi nhuận

Đơn vị tính: tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Thi công xây lắp	35	50	70	100	125	155
Thương mại	5	20	15	20	20	25
Kinh doanh bất động sản	10	25	90	90	80	80
Tổng cộng	50	95	175	210	225	260

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

Chỉ tiêu kế hoạch tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Doanh thu	2.100	3.100	4.450	5.050	6.150	7.850
Chi phí	2.035	2.965	4.240	4.795	5.880	7.535
<i>Chi phí quản lý (khác)</i>	40	60	90	100	125	155
<i>Chi phí tiền lương</i>	50	80	110	125	155	195
<i>Chi phí tài chính</i>	75	142	220	245	230	195
Lợi nhuận	50	95	175	210	225	260
Nợ vay	1.100	1.710	2.485	2.775	2.875	2.810
<i>Vay ngắn hạn</i>	545	695	900	1.000	1.300	1.600
<i>Vay dài hạn</i>	555	1.015	1.585	1.775	1.575	1.210
Vốn Chủ sở hữu	450	800	1.500	1.500	1.500	2.500
ROA (%)	3	3	3	3	3	3
ROE (%)	10	10	12	12	14	14

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



Kế hoạch đầu tư phát triển

Đơn vị tính: tỷ đồng

Lĩnh vực	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
Đầu tư bất động sản	325	1.015	1.455	1.775	1.475	1.170
Đầu tư nâng cao năng lực	15	-	30	-	-	40
Thi công xây lắp	5	-	20	-	-	20
Hạ tầng giao thông	10	-	10	-	-	20
Mua bán sáp nhập (M&A)	50	-	100	-	100	-
Tổng cộng	405	1.015	1.585	1.775	1.575	1.210

Đầu tư phát triển – kinh doanh bất động sản



Trong giai đoạn 2023 đến 2028 Công ty tập trung chủ yếu đầu tư vào các dự án đang triển khai.

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

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

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

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

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

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



Đầu tư nâng cao năng lực hoạt động thi công xây lắp

- **Đầu tư nâng cao năng lực thi công dân dụng/ nhà cao tầng:** Mua sắm thêm cầu tháp và hệ giàn giáo, cây chống coffa đủ thi công cho tối thiểu 2 Block nhà với diện tích 10.000 m² sàn và các thiết bị thi công xây dựng khác; giá trị đầu tư dự kiến 50 tỷ đồng.
- **Đầu tư nâng cao năng lực thi công Công nghiệp và Hạ tầng, Giao thông, Thủy lợi:** Tiến hành đầu tư mua sắm khi tham gia các dự án có quy mô lớn; giá trị đầu tư dự kiến 50 tỷ đồng.
- **Đầu tư mua bán - sáp nhập (M&A):**
 - Tiến hành đầu tư mua bán sáp nhập một số doanh nghiệp cùng ngành nghề, có kết quả sản xuất kinh doanh tốt, có dòng tiền (thu), có lợi nhuận (đảm bảo hoàn trả lãi và một số phần vốn gốc cho khoản đầu tư), có bộ máy quản trị điều hành tốt; quy mô doanh nghiệp vừa và nhỏ (giá trị doanh thu khoảng 1.500 – 2.000 tỷ đồng/năm).
 - Giá trị đầu tư mua bán sáp nhập (M&A) phải chiếm tối thiểu 51% vốn Điều lệ của doanh nghiệp M&A.
 - Giá trị đầu tư dự kiến khoảng 500 tỷ đồng.
- Tổng giá trị đầu tư phát triển cho giai đoạn 2023 - 2028 ước khoảng 10.000 tỷ đồng.

Sử dụng vốn cho đầu tư phát triển

Sử dụng vốn dài hạn bằng nguồn vay, trái phiếu và cổ phiếu theo công thức 60/40. Hạn chế tối đa sử dụng vốn ngắn hạn cho đầu tư.

Lựa chọn thị trường/khách hàng tiềm năng

Lĩnh vực xây lắp cho dân dụng, công nghiệp, hạ tầng giao thông:

- Tham gia với tất cả các nguồn vốn trong và ngoài nước.
- Tham gia trong phạm vi cả nước và mở rộng ra nước ngoài khi đủ điều kiện; thị trường trong nước ưu tiên các tỉnh phía Nam.
- Tham gia làm nhà thầu cho tất cả các đối tượng là doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, chủ đầu tư là Nhà nước và tư nhân khi các đối tác đủ điều kiện.

Lĩnh vực đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản:

- Tập trung tham gia đầu tư các dự án thuộc các tỉnh miền Đông Nam Bộ (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu), các tỉnh Miền Tây (Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang), các tỉnh Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang (Khánh Hòa)).
- Các dự án tại các tỉnh khác sẽ xem xét cho từng dự án, từng khu vực khi có dự án cụ thể.
- Tham gia hợp tác với tất cả các đối tác, đối tượng phù hợp với nhu cầu và văn hóa của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng:

- Tập trung kinh doanh tại các tỉnh khu vực Miền Nam.
- Tham gia kinh doanh và hợp tác mua bán với các đối tác, đối tượng có năng lực tài chính, có lịch sử kinh doanh tốt.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và các giải pháp thực hiện

Mục tiêu

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2023 đã được thông qua.
- Phải hoàn thành quyết toán xong tất cả các dự án thi công xây lắp từ năm 2022 trở về trước.
- Đầu tư mới và triển khai kinh doanh tối thiểu 01 dự án căn hộ trong năm 2023.
- Tổ chức triển khai thực hiện chiến lược Đầu tư & Phát triển Công ty giai đoạn 2023 – 2028, tầm nhìn đến năm 2030.

Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nêu trên; dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của HĐQT Công ty phê duyệt trình Đại hội Cổ đông với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Giá trị sản lượng đạt 2.300 tỷ đồng tăng 48% so với thực hiện năm 2022;
- Giá trị doanh thu đạt 2.100 tỷ đồng tăng 58% so với thực hiện năm 2022;
- Giá trị đầu tư phát triển: 390 tỷ đồng tăng 161% so với thực hiện năm 2022;
- Lợi nhuận đạt 50 tỷ đồng gấp 7 lần so với thực hiện 2022.

Giải pháp thực hiện

HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

Công tác tiếp thị đấu thầu:

Phát triển dự án xây lắp và công tác tiếp thị đấu thầu:

- Nâng tỷ lệ trúng thầu lên mức 30% trên tổng số dự án tham gia đấu thầu.
- Mục tiêu trúng thầu: 1.000 tỷ đồng (trong đó có 2 dự án cấp 1 và 1 dự án cấp đặc biệt); thực hiện năm 2023: 350 tỷ đồng và chuyển tiếp sang 2024: 650 tỷ đồng.
- Nghiên cứu định hướng thị trường. Tập trung tiếp thị đấu thầu các Dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp từ các tỉnh khu vực miền Trung trở vào.
- Hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng ngân hàng dữ liệu phục vụ công tác đấu thầu nhằm tiết kiệm thời gian, chi phí và giảm thiểu sai sót.

Công tác đánh giá, quản lý nhà cung cấp/ nhà thầu phụ:

- Triển khai quy trình cung ứng để quản lý, đánh giá và lựa chọn Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp phù hợp và có năng lực.
- Xây dựng ngân hàng dữ liệu Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp để quản lý, theo dõi, phát triển, định kỳ đánh giá và lựa chọn đơn vị chiến lược. Quản lý khoa học và phát triển Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp dùng chung cho toàn Công ty.
- Xây dựng chuẩn hóa các hợp đồng giao thầu để áp dụng chung cho các dự án xây lắp.

Xây dựng các quan hệ hợp tác chiến lược

- Duy trì và phát triển tốt các mối quan hệ với các chủ đầu tư/ nhà thầu/ tổng thầu lớn để tiến tới hợp tác chiến lược trong lĩnh vực thi công xây lắp.
- Thiết lập quan hệ chiến lược với các Tổng thầu lớn trong và ngoài nước.
- Ưu tiên hợp tác thực hiện các dự án có yếu tố nước ngoài, các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ, nguồn vốn ngân sách.

Công tác quản lý dự án xây lắp:

Công tác điều hành và kiểm soát chi phí, hiệu quả dự án đối với các dự án đang triển khai:

- Tất cả các dự án đều được xây dựng và phê duyệt kế hoạch tài chính, kế hoạch ngân sách sau khi ký hợp đồng với khách hàng.
- Lập kế hoạch dòng tiền hàng tháng và kiểm soát tốt thu - chi theo kế hoạch nhằm tiết kiệm 5% chi phí tài chính cho các dự án xây lắp.
- Tập trung thu hồi công nợ, thúc đẩy công tác doanh thu và thanh toán. Thu hồi 30% nợ tồn đọng những năm trước.
- Giao chỉ tiêu KPIs về trách nhiệm thực hiện nghiệm thu thanh quyết toán với chủ đầu tư cho Giám đốc dự án / Chỉ huy trưởng và QC/QS.
- Giám đốc dự án / Chỉ huy trưởng phải lập báo cáo hoàn thành dự án sau khi hoàn thành và đóng dự án.
- Các dự án lớn phải thực hiện phát động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, rút ngắn tiến độ, tiết giảm chi phí trong quá trình thi công.

Công tác đánh giá năng lực, hiệu quả nhà cung cấp/ nhà thầu phụ tại dự án: Tổ chức đánh giá Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp trong và sau khi hoàn thành tại tất cả các dự án theo quy trình ban hành.

Tổ chức quản lý dự án tập trung:

- Thường xuyên rà soát nguồn lực (số lượng và chất lượng) tại tất cả các dự án đang thực hiện. Chủ động đề xuất các giải pháp để nâng cao năng lực và tối ưu hiệu quả hoạt động và chi phí dự án.
- Các ban dự án mới phải được thành lập trên cơ sở mô hình ban điều hành mẫu áp dụng cho các dự án có quy mô khác nhau. Tham mưu thành lập các ban dự án lớn để quản lý dự án theo cụm, theo vùng.

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

- Áp dụng triệt để cơ chế khoán cho lực lượng sản xuất, thi công trực tiếp để giảm chi phí cố định.
- Tổ chức tốt công tác lập biện pháp, giải pháp tổ chức sản xuất và thi công để tối ưu chi phí.
- Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, xây dựng và trình kế hoạch đầu tư nâng cấp năng lực sản xuất ở mức độ tiết kiệm nhất, hiệu quả cao nhất.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THƯƠNG MẠI

- Tiếp tục tối đa hóa công tác cung cấp, mua bán vật tư cho các dự án do Công ty mẹ thực hiện.
- Tăng hạn mức tín dụng, vay thêm vốn để mở rộng mặt hàng, khách hàng nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Đàm phán với các nhà máy thép để yêu cầu tăng chiết khấu thương mại. Tìm thêm đối tác là các nhà cung cấp có năng lực, giá cả hợp lý để gia tăng lợi thế đàm phán, có thêm nguồn đầu vào ổn định và giá cả cạnh tranh.
- Đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh ngoài sắt thép để tăng doanh thu, sản lượng và lợi nhuận.
- Tiếp cận kinh doanh xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng.
- Phát triển danh mục khách hàng, đối tác lớn để cung cấp vật tư cho các dự án từ miền Trung trở vào.
- Chú trọng công tác thu hồi vốn để xoay vòng vốn nhanh, liên tục nhằm tăng tỷ lệ thu hồi vốn trên 80% tính trên doanh thu.
- Tối ưu sử dụng nhân sự, tinh gọn bộ máy để nâng cao hiệu quả, không để kinh doanh lỗ.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Tập trung tháo gỡ các vướng mắc để nhanh chóng lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, văn phòng.
- Cho thuê mặt bằng: cho thuê, lấp kín trên 90% diện tích mặt bằng.
- Đối với công tác đầu tư: hoàn thành thủ tục đầu tư các dự án bất động sản:

DỰ ÁN CENTRAL GARDEN 2

Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và lập xong quy hoạch 1/500. Lập, thẩm định và phê duyệt xong bản vẽ thi công, sẵn sàng khởi công dự án vào năm 2024.

DỰ ÁN KDC ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN - QUẢNG NAM

- Hoàn thành thủ tục pháp lý đầu tư và Quy hoạch 1/500.
- Lập phương án và thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.
- Hoàn thành thiết kế, xin cấp phép và triển khai thi công trong năm 2023.

- Tham gia đấu thầu 1-2 dự án nhà ở xã hội tại TP.HCM và các tỉnh phía Nam.
- Đầu tư mua bán - sáp nhập (M&A): tham mưu đầu tư mua bán sáp nhập một doanh nghiệp (xây lắp/cơ điện/sản xuất...) có kết quả sản xuất kinh doanh tốt để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng hệ sinh thái CDC.

HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ NHÀ

- Tiếp tục áp dụng phần mềm quản lý vận hành tòa nhà cho tất cả các tòa nhà mà Công ty thực hiện dịch vụ quản lý.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, xây dựng các quy chế nội bộ và từng bước hoàn thiện công tác tổ chức và nhân sự.

CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG KHÁC

Công tác tổ chức hành chính nhân sự:

Công tác hành chính, pháp chế:

- Số hóa các hoạt động quản lý điều hành Công ty; phát triển CNTT và xây dựng giải pháp hệ thống hóa ngân hàng dữ liệu đối với tất cả dữ liệu của CDC. Khởi động Module CNTT quản lý nhân sự, báo cáo, kiểm soát, phê duyệt online triển khai trong Quý III/2023.
- Triển khai các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo dựng không gian văn phòng làm việc văn minh, hiện đại, chuyên nghiệp.
- Triển khai các hành động thực hành tiết kiệm trong tất cả các hoạt động liên quan đến chi phí văn phòng, mục tiêu tiết kiệm 3% chi phí văn phòng so với năm 2022.
- Xây dựng và áp dụng Quy chế tiền lương & thu nhập cho người lao động trong năm 2023 linh hoạt.
- Tổ chức tốt hoạt động pháp chế tại Văn phòng Công ty mẹ, hỗ trợ pháp lý cho các Công ty thành viên.
- Hoàn thành bộ nhận diện thương hiệu và triển khai các kế hoạch, chương trình truyền thông thương hiệu trong năm 2023.

Công tác nhân sự:

- Xây dựng và ban hành Quy trình quản lý nhân sự tập trung cho toàn hệ thống.
- Tiếp tục xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo và tuyển dụng nhân sự để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh.
- Tiếp tục rà soát và sắp xếp lao động tại Công ty Mẹ và Công ty thành viên; hỗ trợ xây dựng, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định và công tác quản lý nhân sự tại các Công ty con.
- Theo dõi, đánh giá năng lực và quá trình công tác của nhân sự chủ chốt tại các Công ty thành viên để thực hiện công tác tham mưu, tổ chức.
- Tổ chức học/đào tạo: lớp quản lý dự án, PMP

Công tác Tài chính Kế toán:

Công tác Tài chính:

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

Công tác Kế toán:

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

Công tác Kiểm toán nội bộ:

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





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

Không có





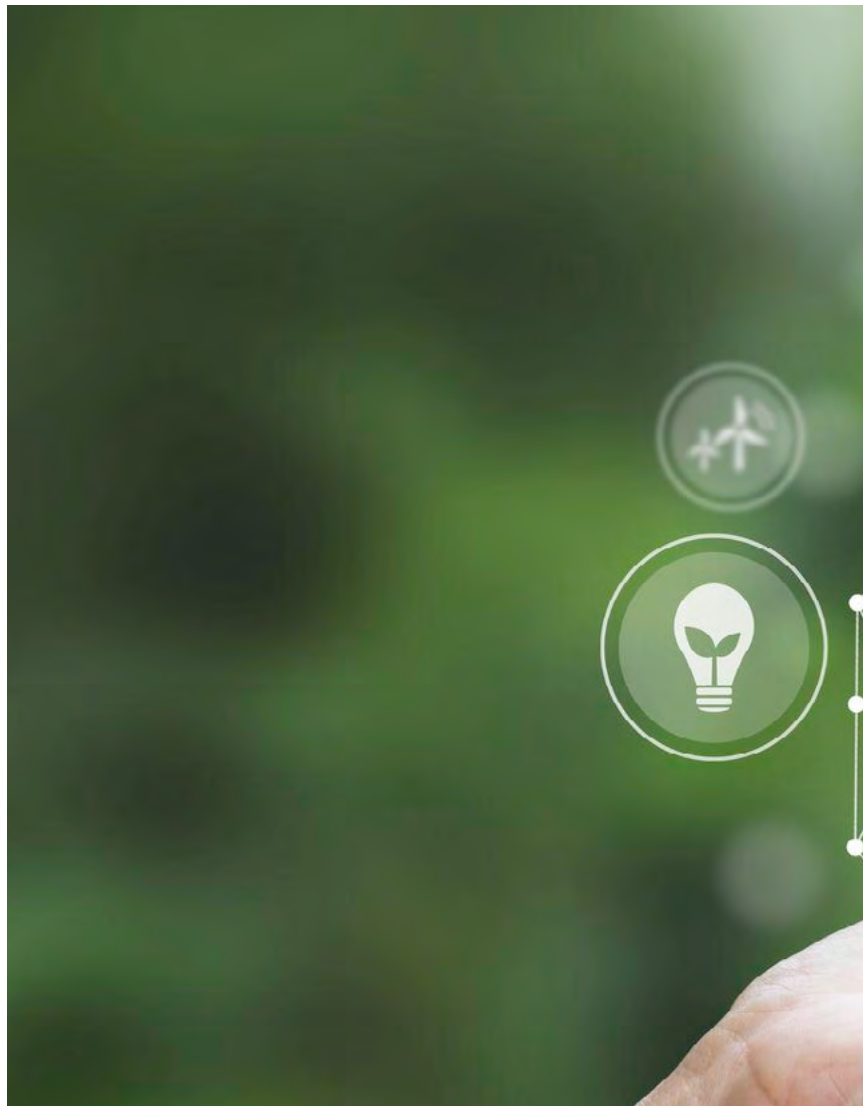
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Công ty hiểu rõ tầm quan trọng của việc giảm thiểu tối đa ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trước khi triển khai một dự án, Công ty đảm bảo phổ biến ý thức bảo vệ môi trường cho tất cả cán bộ công nhân viên và đảm bảo môi trường sống xung quanh.

Công ty cũng thay thế các thiết bị hư hỏng, đã quá hạn sử dụng và tiêu tốn nhiều năng lượng bằng các trang thiết bị hiện đại, thân thiện với môi trường hơn. Để đảm bảo môi trường và sức khỏe của cộng đồng, Công ty luôn chủ động tìm kiếm nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường để sử dụng trong công tác thi công các dự án.

Công ty cũng tích cực tuyên truyền lợi ích của việc bảo vệ môi trường đến các khu dân cư và khách hàng, đồng thời khuyến khích tắt các thiết bị điện khi không sử dụng để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.



Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Để tăng cường hoạt động kinh doanh, Công ty cần có nguồn nhân lực chất lượng cao. Ngày nay, với bối cảnh toàn cầu hóa, hội nhập quốc tế và sự chuyển đổi sang nền kinh tế tri thức, nguồn nhân lực với chuyên môn cao, thái độ tốt đóng vai trò vô cùng quan trọng. Do đó, Công ty Cổ phần Chương Dương luôn chú trọng đến đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên. Công ty luôn đảm bảo chính sách phúc lợi và trách nhiệm của mình đối với nhân viên, bao gồm chính sách lương, thưởng phù hợp với những đóng góp và cống hiến của nhân viên, đồng thời đảm bảo các khoản trích nộp theo quy định của pháp luật và trích nộp đầy đủ, đúng hạn. Ngoài ra, Công ty còn tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia các khóa học nâng cao tay nghề và trình độ chuyên môn. Đặc biệt, Công ty luôn quan tâm đến sức khỏe và an toàn toàn thể cán bộ công nhân viên trong môi trường làm việc có tính đặc thù rủi ro xảy ra tai nạn.



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

Công ty luôn chú trọng các công tác xã hội trong chiến lược hoạt động của mình, xem đó là trách nhiệm đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của CDC và toàn xã hội.

Việc dành một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng không chỉ mang lại lợi ích cho các hoàn cảnh khó khăn của địa phương – nơi Công ty hoạt động, mà còn góp phần xây dựng một cộng đồng văn minh, đoàn kết và cùng nhau phát triển.

04

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

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

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

Các kế hoạch, định hướng phát triển của Hội đồng quản trị





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

Đánh giá chung

Kết quả thực hiện năm 2022 có nhiều tiến bộ, doanh thu tăng cao so với năm 2021, đạt 1.326 tỷ đồng. Một số mặt hoạt động còn yếu, doanh thu và lợi nhuận đạt thấp so chỉ tiêu kế hoạch Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 đề ra. Hoạt động đầu tư chậm; một số dự án thi công xây lắp không đạt tiến độ, làm tăng chi phí quản lý; công tác quyết toán, thu hồi vốn chưa hoàn thành chỉ tiêu.

Ban lãnh đạo Công ty có nhiều nỗ lực, bằng nhiều giải pháp để khắc phục khó khăn, đạt được kết quả kinh doanh năm 2022 đáng khích lệ, kết quả đạt được:

- + Giá trị sản lượng: 1.552 tỷ đồng đạt 84% kế hoạch, tăng 164% so với năm 2021.
- + Giá trị doanh thu: 1.326 tỷ đồng đạt 78% kế hoạch, tăng 164% so với năm 2021.
- + Giá trị đầu tư phát triển: 149,3 tỷ đồng đạt 18% kế hoạch, tăng 128% so với năm 2021
- + Giá trị lợi nhuận: 7,18 tỷ đồng đạt 12% kế hoạch, giảm 80% so với năm 2021
- + Giá trị thu hồi vốn: 1.200 tỷ đồng đạt 101% kế hoạch, tăng 207% so với năm 2021

Đánh giá các mặt hoạt động chủ yếu

Lĩnh vực thi công xây lắp: Hoạt động tiếp thị đấu thầu đã được quan tâm, nhưng hiệu quả chưa cao; Hoạt động quản lý dự án và quản lý thi công xây lắp đã được kiện toàn và quy định chặt chẽ; Cần tăng tính chủ động quản lý thi công xây lắp tại hiện trường, rút ngắn thời gian chờ xử lý, đẩy nhanh tiến độ thi công, hoạt động thu hồi vốn còn chậm.

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản: chưa đạt yêu cầu, công tác làm sổ hồng căn hộ dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home, Tân Hương Tower gặp nhiều khó khăn, nên làm chậm đi tiến độ dự án của Công ty.

Công tác tài chính kế toán: Thực hiện tốt việc cân đối dòng tiền, giãn, giảm dư nợ tín dụng, giảm lãi suất, đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, không có tình trạng thiếu vốn trong năm 2022. Tình trạng công nợ tồn đọng nhiều, thu hồi nợ khách hàng chưa được quan tâm thực hiện triệt để, dẫn đến tình trạng chiếm dụng vốn và nợ xấu tiềm ẩn trong tương lai.

Quản trị nhân sự và bộ máy: Phân công trách nhiệm, chức năng nhiệm vụ đầy đủ, rõ ràng công việc của từng Phòng ban nghiệp vụ; Mô tả chi tiết nhiệm vụ cho từng vị trí công tác, áp dụng đánh giá kết quả nhiệm vụ (KPIs) hàng tháng đối với toàn thể Phòng/ban Công ty nhưng chất lượng và hiệu quả chưa đạt yêu cầu; Quản lý lao động tốt, năng suất và hiệu quả lao động còn thấp.



Một số hạn chế

- Tiếp thị đấu thầu chưa đạt kết quả theo kỳ vọng, tỷ lệ trúng thầu công trình vẫn còn thấp.
- Lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp vẫn còn nhiều khó khăn, tình trạng thiếu việc làm vẫn tiếp diễn; năng suất, hiệu quả lao động thấp.
- Lĩnh vực kinh doanh nhà: Thời gian thực hiện hồ sơ pháp lý chủ quyền căn hộ tại dự án Tân Hương Tower và dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home rất chậm, kéo dài phần lớn do quy trình thực hiện của cơ quan có thẩm quyền Nhà nước.
- Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty chưa thực hiện đầu tư mới dự án bất động sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2022.



Về công tác môi trường

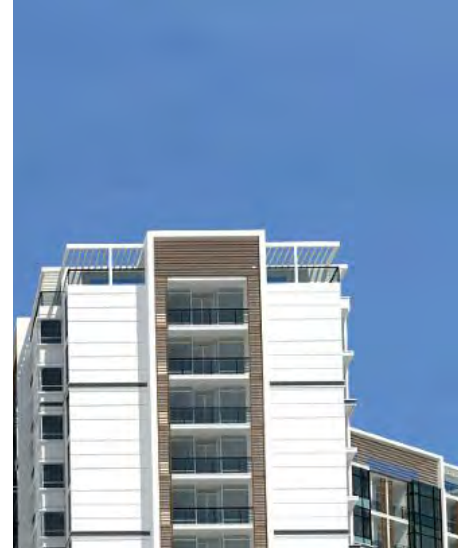
Bảo vệ môi trường luôn là vấn đề mà CDC luôn đặc biệt quan tâm, công tác bảo vệ môi trường không chỉ ảnh hưởng đến hình ảnh của Công ty mà còn tác động đến môi trường sinh thái và sức khỏe cộng đồng. Vì vậy, trong những năm qua, CDC luôn chú trọng tìm kiếm và thực hiện nhiều biện pháp để bảo vệ môi trường. Đồng thời, Công ty luôn khuyến khích toàn thể cán bộ công nhân viên bảo vệ môi trường thông qua việc sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường. Công ty cũng tăng cường phổ biến rộng rãi chính sách bảo vệ môi trường đến toàn thể cán bộ công nhân viên để nâng cao nhận thức của mọi người.





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

Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực thực hiện chức năng và nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, cũng như tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Trong năm 2022, mặc dù còn nhiều khó khăn từ giá nguyên liệu đầu vào tăng cao và chi phí cho việc đi vay nhiều hơn đã ảnh hưởng đến các mặt hoạt động của Công ty. Nhưng với sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.





CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mục tiêu chung

Đến Năm 2025:

- Trở thành doanh nghiệp xây dựng chuyên nghiệp trong lĩnh vực hạ tầng, dân dụng và công nghiệp.
- Doanh nghiệp đầu tư bất động sản hàng đầu trong phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp.
- Doanh nghiệp kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng uy tín và tin cậy.
- Thúc đẩy các mặt hoạt động quản trị để đạt giá trị sản lượng đạt 5.000 tỷ đồng, giá trị doanh thu đạt trên 4.500 tỷ đồng.
- Xây dựng năng lực cho công ty thành viên, chuẩn bị chuyển Công ty Mẹ hoạt động với mô hình Tập đoàn " Holding".
- Hoàn chỉnh nền tảng số trong hoạt động quản trị và điều hành.

Đến năm 2030:

- Đạt Top 10 doanh nghiệp xây dựng hàng đầu Việt Nam theo VNR.
- Đạt Top 10 doanh nghiệp đầu tư bất động sản trong lĩnh vực nhà ở xã hội và nhà ở thương mại phân khúc trung bình.
- Giá trị doanh thu đạt trên 10.000 tỷ đồng; tổng tài sản đạt trên 15.000 tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu tăng hơn 10 lần so với năm 2022.
- Thực hiện hoàn thành và vận hành hệ thống quản trị và điều hành doanh nghiệp tiên tiến.

Mục tiêu năm 2023

- Trong năm 2023 giá trị sản lượng 2.300 tỷ đồng; Giá trị doanh thu đạt 2.100 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế đạt 50 tỷ đồng;
- Duy trì phát triển thế mạnh kinh doanh của công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp; Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng;
- Từ năm 2023 thực hiện mạnh mẽ công tác tái cấu trúc, đổi mới mới doanh nghiệp, đảm bảo hoạt động quản lý điều hành phải thông suốt, linh hoạt;
- Tham gia và trúng thầu đầu tư ít nhất 2 dự án nhà ở xã hội tại TP. HCM, Đồng Nai hoặc TP. Đà Nẵng và tổ chức khởi công xây dựng ít nhất một dự án nhà ở xã hội;
- Tiếp tục nghiên cứu xem xét để M&A thêm ít nhất 01 doanh nghiệp để nâng quy mô tạo dòng tiền, thu lợi nhuận và hướng đến mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành vào năm 2028;
- Tiếp tục đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.

Giải pháp chung

- Thực hiện cơ chế giao khoán tiền lương và thu nhập theo kết quả đạt được trong hoạt động triển khai nhiệm vụ kinh doanh từ Công ty mẹ, đến các Công ty con.
- Bám sát mục tiêu tăng giá trị, tăng tổng tài sản của Công ty trong vòng 3-5 năm tới. Trong năm 2023 Công ty phải thúc đẩy tăng trưởng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận. Phát triển Công ty bền vững, duy trì lợi thế kinh doanh, gắn đầu tư với thị trường.
- Phải chủ động điều hành xuyên suốt, không điều hành giật cục, tùy tiện chuyển trạng thái đột ngột với tinh thần tư duy đột phá và hành động dũng cảm với cách làm mới hơn, hành động quyết liệt hơn.
- HĐQT Công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong sản xuất kinh doanh năm 2023 là đẩy mạnh lĩnh vực thi công xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại và phân khúc thị trường nhà ở giá bình dân. Mở rộng lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu thị trường phía Nam; Nâng cao giá trị xây lắp, hạ tầng giao thông.
- Tiếp tục rà soát sửa đổi bổ sung các quy định/ quy chế quản trị nội bộ Công ty để hoàn thiện khung pháp lý trong hoạt động quản lý điều hành phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.
- Tổ chức thực hiện thực chất hiệu quả nhiệm vụ đã nêu trong báo cáo và trong đề án chiến lược đầu tư phát triển, Công ty đến năm 2030.



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

Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh hoạt động đầu tư để đạt giá trị trên 400 tỷ đồng trong năm 2023; dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home, cần xem xét tính hiệu quả để tiếp tục hoàn tất đầu tư khu trường học, trung tâm thương mại của dự án.

- Đẩy nhanh thực hiện công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý căn hộ cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower, dự án Chương Dương Home.
- Khởi công 2 dự án nhà ở xã hội trong 3 dự án tham gia đấu thầu.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500 dự án Central Garden 2 – huyện Hóc Môn; Tập trung khai thác tài sản tại Chung cư Chương Dương Home; Chung cư Tân Hương Tower; Chung cư và tòa nhà văn phòng Công ty tại 328 Võ Văn Kiệt;
- Tiến hành khảo sát đánh giá lựa chọn để đầu tư mua bán thêm 01 doanh nghiệp để nâng quy mô và lợi thế kinh doanh.

Lĩnh vực xây lắp

Tập trung đẩy mạnh các mặt hoạt động để đạt giá trị đầu tư trên 600 tỷ đồng, lợi nhuận đạt trên 20 tỷ đồng trong năm 2023; đẩy mạnh thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2022, cụ thể: dự án nhà liên kế Bàu xéo, dự án nhà ở liên



kế AquaCity... song song đó, thực hiện quyết toán dứt điểm các dự án đã bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng như dự án Bệnh viện Đa khoa Tây nguyên, Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, trường Đại học Ngân hàng TP.HCM; dự án Nhà ở liên kế Becamex Bình Phước, Khu nhà ở liên kế Ba Son, Nhà ở liên kế Bàu xéo, Khách sạn Hạ long ...

- Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án thi công xây lắp.
- Áp dụng phần mềm quản lý trong công tác đấu thầu và quản lý dự án.

Lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông

- Tập trung nâng cao năng lực thi công cầu; Tham gia đấu thầu các dự án cầu khẩu độ lớn, cầu cảng tải trọng lớn,...
- Giá trị doanh thu phải đạt trên 600 tỷ đồng, lợi nhuận trên 25 tỷ đồng (>4% doanh thu) trong năm 2023.
- Triển khai các dự án Cầu/ hạ tầng trong năm 2023 đảm bảo đúng tiến độ cam kết.





Lĩnh vực kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng

- Tập trung kinh doanh tại các tỉnh khu vực Miền Nam.
- Tham gia kinh doanh và hợp tác mua bán với các đối tác, đối tượng có năng lực tài chính, có lịch sử kinh doanh tốt, hạn chế kinh doanh mua bán với các chi nhánh và các doanh nghiệp phía Bắc.
- Mở rộng thêm mặt hàng kinh doanh: xi măng, đá, cát (kể cả cát san lấp mặt bằng).
- Doanh thu phải đạt trên 800 tỷ đồng, lợi nhuận phải đạt tối thiểu 8 tỷ đồng trong năm 2023, tăng tốc độ vòng quay vốn, hạn chế tối đa rủi ro trong hoạt động thương mại.

Các mặt hoạt động khác

- Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho công ty đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, phương hại lợi ích của Công ty.
- Chỉ đạo thực hiện triệt để Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên và các Nghị quyết của HĐQT trong các kỳ họp.
- Chỉ đạo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng những quy định của pháp luật có liên quan.
- Tổ kiểm toán nội bộ phối hợp tốt với Ban Kiểm soát Công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh đột xuất, định kỳ. Kiểm soát tốt giám sát, quản lý chi phí và doanh thu tại các dự án đầu tư, cũng như dự án thi công xây lắp.
- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty mẹ đến các Công ty con.

Công tác Quản trị - Điều hành

Công tác quản trị nhân sự

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



Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản

- Kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy quản lý đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng đội ngũ đảm bảo tính chuyên nghiệp, năng động. Nâng cao kỹ năng năng lực lập dự án, quản lý dự án.
- Tập trung tham gia đầu tư các dự án thuộc các tỉnh Miền Đông Nam Bộ (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu), các tỉnh Miền Tây (Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang), các tỉnh Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang (Khánh Hòa)).
- Các dự án tại các tỉnh khác sẽ xem xét cho từng dự án, từng khu vực khi có dự án cụ thể.
- Tham gia hợp tác với tất cả các đối tác, đối tượng phù hợp với nhu cầu và văn hóa của Công ty.
- Tăng cường các mối quan hệ với các Sở ban ngành của TP. HCM và các tỉnh có dự án đầu tư để đẩy nhanh thủ tục đầu tư.
- Chuẩn bị vốn đầy đủ để triển khai các dự án theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua và HĐQT phê duyệt.
- Thành lập doanh nghiệp dự án để đẩy nhanh công tác đầu tư BĐS.

Công tác quản lý tài chính, kế toán

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu đến 2025 được phát triển tăng lên khoảng 7 lần so với năm 2022, vốn điều lệ dự kiến khoảng 1.500 tỷ đồng, theo từng giai đoạn kể từ năm 2023 để bổ sung vào vốn kinh doanh và dùng làm đối ứng để đầu tư.
- Vay vốn, sử dụng và quản lý vốn, quản lý và giám sát chi phí, quản lý và giám sát nợ phải thu, phải trả, thanh toán, quyết toán, hạch toán, thuế... lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu.
- Đẩy mạnh và thực hiện quyết liệt công tác thu hồi công nợ tồn đọng, sử dụng bằng các giải pháp mạnh hơn.

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

Tiếp thị đấu thầu:

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

Điều hành thi công, giao thầu, giao khoán:

- Đổi mới việc quản lý các dự án thi công xây lắp đảm bảo tinh gọn và hiệu quả;
- Tách bạch công tác đấu thầu giao thầu và quản lý phát triển dự án xây lắp theo Chiến lược phát triển Công ty do Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Xây dựng bằng được đội ngũ điều hành công trường chuyên nghiệp (biết công việc, thành thạo việc, yêu công việc...)
- Lựa chọn thầu phụ đảm bảo chất lượng và có năng lực, không giao khoán vật tư...
- Công tác thanh toán với Chủ đầu tư (đảm bảo thời hạn theo hợp đồng đối với chủ đầu tư)
- Công tác làm hồ sơ phải nhanh chóng kịp thời, phải rút ngắn hồ sơ trong tất cả các giai đoạn. Tuy nhiên phải đảm bảo theo hợp đồng giao nhận thầu thi công.

Quản lý vật tư, máy móc thiết bị thi công và quản lý chi phí:

- Quản lý vật tư, máy móc thiết bị tập trung Công ty mẹ, Công ty con; Công ty mẹ điều quản lý và điều phối toàn bộ nguồn lực về máy móc thiết bị thi công và vật tư tại tất cả các dự án Công ty nhận và giao thầu;
- Công ty cấp vật tư chính, giao cho Công ty Thương mại Chương Dương và Ban điều hành kiểm tra, khối lượng, chất lượng, bảo quản, sử dụng chặt chẽ, hiệu quả.

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



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành phần và cơ cấu Hội đồng quản trị

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch	870.500 cổ phiếu	3,96%
2	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	-	-
3	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	569.072 cổ phiếu	2,59%
4	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	141.544 cổ phiếu	0,64%
5	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT	-	-

Lý lịch Hội đồng quản trị

Xem tại mục 2 - Tổ chức và nhân sự

Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm:

Ngày 29/11/2022 Công ty đã miễn nhiệm Ông Trần Việt Đức thôi giữ chức Thành viên Hội đồng quản trị.

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Công ty Cổ phần Chương Dương đã thành lập Ban kiểm toán nội bộ.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã vượt qua xuất sắc nhiệm vụ được giao và đặc biệt là đã xây dựng một kế hoạch chiến lược bao gồm các cơ chế thực hiện hợp lý, nhằm tạo ra sự định hướng cho sự phát triển của Công ty không chỉ trong năm 2022 mà còn trong những năm tiếp theo. Nhờ đó, tinh thần làm việc của toàn thể nhân viên trong Công ty được khích lệ, tạo ra sự liên kết mạnh mẽ hơn giữa các phòng ban chức năng.

Sự lãnh đạo và chỉ đạo đúng đắn của Hội đồng quản trị đã góp phần xây dựng một tinh thần đoàn kết trong toàn Công ty, giúp người lao động thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đề ra trong năm 2022 với ý thức và trách nhiệm cao, đó cũng là nền tảng giúp Công ty phát triển trong tương lai.

Với quan điểm mở rộng và phát triển sâu vào các lĩnh vực chuyên môn, Hội đồng quản trị đã thành lập và khôi phục các Công con hợp lý nhằm đảm bảo sự phát triển lâu dài. Đồng thời, Công ty đã đầu tư và thành lập mới các doanh nghiệp chuyên sâu trong từng lĩnh vực cụ thể.

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch	34	100%
2	Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT	32	100%
3	Ông Hồ Đình Thuận	Thành viên HĐQT	34	100%
4	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	34	100%
5	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	34	100%
6	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT	02	100%

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm 2022

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự
1.	04/QĐ-HĐQT-CDC	13/01/2022	QĐ Ban hành phương án tiền lương và thu nhập cho CBCNV
2.	05/QĐ-HĐQT-CDC	13/01/2022	QĐ duyệt chi thưởng Ban điều hành, cá nhân đạt thành tích trong HĐ SXKD 2021
3.	08/QĐ-HĐQT-CDC	18/01/2022	QĐ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới 185 ha TP. Bến Tre
4.	09/QĐ-HĐQT-CDC	18/01/2022	QĐ duyệt chi thưởng cá nhân thành tích đóng góp trong HĐ SXKD 2021
5.	13/N Q-HĐQT-CDC	21/02/2022	NQ Triệu tập ĐHCĐ thường niên 2022
6.	1Ố/QĐ-HĐQT-CDC	24/02/2022	QĐ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Đông cầu Hương An, thị trấn Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam
7.	19/QĐ-HĐQT-CDC	04/03/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh Giám đốc và đại diện pháp luật Công ty TNHH QLDV toa nhà CD - Serland - ô. Nguyễn Văn Hải

8.	22/QĐ-HĐQT-CDC	17/03/2022	QĐ Sửa đổi bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty TNHH QL nhà CD - Serland lần 1
9.	23/QĐ-HĐQT-CDC	17/03/2022	QĐ Thường đột xuất P.KTKT đã đấu thầu và trúng thầu 3 dự án
10.	26A/NQ-HĐQT-CDC	22/03/2022	NQ vay vốn lưu động 2022 - NH NN&PTNT VN - CN Thủ Đức II
11.	30/NQ-HĐQT-CDC	04/04/2022	NQ HĐQT quý 1/2022
12.	31/QĐ-HĐQT-CDC	05/04/2022	QĐ Huy động, quản lý và sử dụng vốn
13.	45/QĐ-HĐQT-CDC	28/04/2022	QĐ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu Đô thị Central Garden 2
14.	47/QĐ-HĐQT-CDC	05/05/2022	QĐ phương án sử dụng vốn Trái phiếu
15.	51/QĐ-HĐQT	30/05/2022	QĐ phê duyệt đơn vị kiểm toán BCTC 2022
16.	56/QĐ-HĐQT	10/06/2022	QĐ miễn nhiệm chức danh P.TGD Công ty CP Chương Dương - Nguyễn Ngọc Tài
17.	59/NQ-HĐQT-CDC	20/06/2022	NQ thành lập Công ty TNHH Chương Dương E & c
18.	60/QĐ-HĐQT-CDC	20/06/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH Chương Dương E&C - ô. Văn Minh Hoàng
19.	61 /QĐ-HĐQT-CDC	20/06/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh Giám đốc Công ty TNHH Chương Dương E&C - ô. Hoàng Kiếm
20.	65/QĐ-HĐQT-CDC	20/06/2022	QĐ góp vốn thành lập và cử người đại diện phần vốn góp Công ty TNHH Chương Dương E&C
21.	66/QĐ-HĐQT	23/06/2022	QĐ ủy quyền người đại diện quản lý phần vốn góp Công ty TNHH Chương Dương E&C
22.	66/NQ-HĐQT	14/07/2022	NQ bổ nhiệm chức danh P.TGD Công ty CP Chương Dương - Đoàn Lam Trà
23.	70/QĐ-HĐQT-CDC.	14/07/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh P.TGD Công ty CP Chương Dương - Đoàn Lam Trà
24.	71/QĐ-HĐQT-CDC	18/07/2022	NQ Sơ kết ICQ SXKD 6 tháng đầu năm và chỉ tiêu KH 6 tháng cuối năm 2022
25.	72/QĐ-HĐQT-CDC	19/07/2022	QĐ Thành lập tổ kiểm kê Công ty TNHH QL Nhà Chương Dương - Serland
26.	77/NQ-HĐQT	28/07/2022	NQ Phê duyệt tiến độ, phương án thực hiện dự án Central Garden 2 - giai đoạn 1

27.	79/QĐ-HĐQT	15/08/2022	QĐ Lựa chọn đơn vị tư vấn dịch vụ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty năm 2022
28.	82/NQ-HĐQT-CDC	07/09/2022	NQ Lấy ý kiến CĐ bằng văn bản
29.	85/NQ-HĐQT	12/09/2022	NQ bổ nhiệm chức danh P.TGD Công ty CP Chương Dương - Lê Thị Mỹ Hạnh
30.	86/QĐ-HĐQT	12/09/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh P.TGD Công ty CP Chương Dương - Lê Thị Mỹ Hạnh
31.	91/QĐ-HĐQT-CDC	19/09/2022	QĐ thành lập tổ kiểm tra, soát xét hoạt động Công ty CP XDCT 525
32.	94/NQ-HĐQT	21/09/2022	NQ thành lập Ban kiểm phiếu lấy ý kiến bằng văn bản
33.	96/QĐ-HĐQT	21/09/2022	QĐ thành lập Ban đổi mới quản trị, điều hành hoạt động SXKD
34.	99/NQ-HĐQT	26/09/2022	NQ miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH ĐT TVXD Chương Dương
35.	100/QĐ-HĐQT	26/09/2022	QĐ miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH ĐT TVXD Chương Dương - Ông Nguyễn Tiến Thành
36.	101/QĐ-HĐQT	26/09/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Công ty TNHH ĐT TVXD Chương Dương - Ông Đoàn Lam Trà
37.	103/QĐ-HĐQT	27/09/2022	NQ góp vốn thành lập Công ty TNHH ĐT Phú Chương - Dự án Đông Cầu, Hương An, tỉnh Quảng Nam
38.	113/NQ-HĐQT	17/10/2022	NQ kết quả SXKD 9 tháng đầu năm và chỉ tiêu KH quý 4/2022
39.	115/NQ-HĐQT	18/10/2022	NQ Đầu tư tài chính Công ty
40.	116/NQ-HĐQT	18/10/2022	NQ bổ sung tài sản là thửa đất số 541 - tại phường Trường Thọ, Thủ Đức để thế chấp vay vốn lưu động năm 2022
41.	121/NQ-HĐQT	27/10/2022	NQ Chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản
42.	125/NQ-HĐQT	08/11/2022	NQ Phê duyệt tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
43.	126/NQ-HĐQT	09/11/2022	NQ thành lập Ban kiểm phiếu lấy ý kiến bằng văn bản
44.	132/QĐ-HĐQT	14/11/2022	NQ mua xe phục vụ hoạt động SXKD Công ty

45.	134/NQ-HĐQT	14/11/2022	NQ miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty cp Chương Dương
46.	135/QĐ-HĐQT	14/11/2022	QĐ miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty Cp Chương Dương - Bà Võ Thị Diễm Hằng
47.	135A/QĐ-HĐQT	14/11/2022	QĐ miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Kết cấu Thép Chương Dương - Bà Võ Thị Diễm Hằng
48.	136/QĐ-HĐQT	14/11/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty cp Chương Dương - Bà Nguyễn Thị Bích Mỹ
49.	136A/QĐ-HĐQT	14/11/2022	QĐ bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty cp Chương Dương - Bà Nguyễn Thị Bích Mỹ
50.	147/NQ-HĐQT	29/12/2022	NQ Chiến lược đầu tư phát triển Công ty 2023 -2030

Công tác quan hệ cổ đông và Công bố thông tin

- Tuân thủ các quy định liên quan đến hoạt động về quan hệ cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định đối với công ty niêm yết.
- Đảm bảo các quyền lợi của cổ đông theo đúng Điều lệ và quy định của pháp luật hiện hành.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

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





BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Ông Lê Minh Thành	Trưởng BKS	-	-
2	Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Kiểm soát viên	16.475 cổ phiếu	0,06%
3	Ông Đào Văn Sơn	Kiểm soát viên	-	-

Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm: Ngày 29/11/2022 Công ty đã miễn nhiệm Ông Nguyễn Chí Tùng thôi giữ chức vụ Kiểm soát viên.

Hoạt động của Ban kiểm soát

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông

Ban kiểm soát giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo quy định, quy chế hoạt động của Ban và quy định của pháp luật; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề như:

Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị (HĐQT) cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;

Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng, cả năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;

Trong năm, BKS họp 2 lần nhằm thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2022.

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

Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ban kiểm soát; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động SXKD của các đơn vị thành viên và công ty con.

Hoạt động khác của BKS

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

Số lượng các cuộc họp Ban kiểm soát

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Ông Lê Minh Thành	Trưởng BKS	02	100%	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Kiểm soát viên	02	100%	
Ông Nguyễn Chí Tùng	Kiểm soát viên	01	100%	Miễn nhiệm từ 29/11/2022
Ông Đào Văn Sơn	Kiểm soát viên	01	100%	

Nội dung và kết quả của các cuộc họp

Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp:

- Kiểm tra các mặt hoạt động, Báo cáo tài chính của các công ty con.
- Báo cáo kiểm tra kiểm soát năm 2022 của Công ty.







CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng và thu nhập
1	Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch HĐQT	1.574.000.000
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.411.000.000
3	Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.026.750.000
4	Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	168.000.000
5	Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT	154.000.000
6	Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/11/2022) - Nguyên thành viên BKS	447.670.000
7	Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc	
8	Bà Lê Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	
9	Bà Nguyễn Thị Bích Mỹ	Kế toán trưởng	
10	Ông Lê Minh Thành	Trưởng BKS	641.799.000
11	Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên BKS	96.000.000
12	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên BKS (Bầu bổ sung ngày 29/11/2022)	8.000.000



Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Tổng Công Ty Xây Dựng số 1 (CTCP) (Đại diện Ông Trần Mai Cường)	Thành viên HĐQT	5.226.687	23,77	5.226.687	23,77	Đăng ký bán nhưng không thành công
2	Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách QTCT	73.733	0,34	73.733	0,34	Đăng ký bán nhưng không thành công
3	Ông Nguyễn Chí Tùng	TV BKS	949.000	4,32	-	-	Bán
4	Công ty Cổ phần Tài Chính và mua bán nợ Việt Nam	Trở thành cổ đông lớn	1.162.000	4,54	2.162.000	9,8	Mua

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

Công ty Cổ phần Chương Dương luôn tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật trong công tác điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Đồng thời, Công ty cũng tạo điều kiện cho các ban lãnh đạo tham gia vào các chương trình đào tạo, bồi dưỡng về công tác quản trị theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, nhằm hoàn thiện bộ máy quản lý.

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

Bộ máy quản lý của Công ty cũng đã được tinh gọn để phù hợp hơn với đặc điểm hiện nay của nền kinh tế, giúp cho ban lãnh đạo điều hành Công ty một cách linh hoạt và hiệu quả.

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tổng công ty xây dựng số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	0301429113	111A Pasteur, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam	2022	10/NQ-HĐQT ngày 09/02/2022	- Chi phí tài chính: 1.395.216.294 đồng - Trả nợ vay, giá trị 6.517.746.792 đồng
2	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	0304807042	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2022	10/NQ-HĐQT ngày 09/02/2022	- Mua hàng hóa, giá trị 21.669.541.896 - Bán hàng hóa, giá trị 21.838.171.115 đồng - Chi hộ, giá trị 300.000.000 đồng
3	Công ty TNHH MTV Kết cấu Thép Chương Dương	Công ty con	0313948258	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2022	10/NQ-HĐQT ngày 09/02/2022	- Mua dịch vụ, giá trị 2.173.645.468 đồng - Chi hộ, giá trị 240.000.000 đồng
4	Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	0316733606	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2022	10/NQ-HĐQT ngày 09/02/2022	- Mua dịch vụ, giá trị 718.565.659 đồng - Cung cấp dịch vụ, giá trị 174.545.456 đồng - Thu hộ, giá trị 26.853.357.797 đồng - Chi hộ, giá trị 7.527.682.156 đồng
5	Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con	0400413354	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	2022	10/NQ-HĐQT ngày 09/02/2022	- Mua dịch vụ, giá trị 7.541.993.003 đồng - Chi hộ, giá trị 135.000.000
6	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	0304918218	Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	2022	-	- Cung cấp dịch vụ, giá trị 23.037.320 đồng



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

KIỂM TOÁN NĂM 2022



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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 thứ 15 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Lê Văn Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 29/11/2022)
Ông Trần Việt Đức	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/10/2022)

Ban Kiểm soát

Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 29/11/2022)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/10/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Tài	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/6/2022)
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/7/2022)
Bà Lê Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/9/2022)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh 7.1 của Báo cáo tài chính hợp nhất, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phân đoạn và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Số: 124/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 07/4/2023 từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin việc khởi kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác với Báo cáo kiểm toán ngày 08/4/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



A blue ink signature of Lê Thanh Tùng Lâm.

Vũ Ngọc An**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2023/UQC/N-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2023*

Lê Thanh Tùng Lâm**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2021-137-1

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.442.068.283.853	1.083.605.214.094
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	92.839.374.434	25.311.722.545
1. Tiền	111		40.800.765.132	21.750.572.116
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.038.609.302	3.561.150.429
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		354.251.909.220	399.174.045.517
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	908.159.855	908.517.005
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(190.336.530)	(136.504.730)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	353.534.085.895	398.402.033.242
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		732.656.836.588	428.715.785.398
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	574.739.703.863	446.505.415.818
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	182.508.308.557	14.098.666.037
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	5.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	53.707.850.898	49.650.565.930
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(83.372.798.093)	(81.612.637.750)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	243.168.716.619	218.688.903.616
1. Hàng tồn kho	141		243.168.716.619	218.688.903.616
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.151.446.992	11.714.757.018
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	3.909.308.109	1.209.922.817
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.235.119.650	10.266.834.201
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	2.007.019.233	238.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		201.894.488.190	203.413.777.117
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		741.658.000	133.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	741.658.000	133.658.000
II. Tài sản cố định	220		121.940.602.531	121.345.668.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	48.541.347.986	54.518.668.582
- Nguyên giá	222		152.078.294.209	151.161.660.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(103.536.946.223)	(96.642.991.953)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	6.572.254.545	-
- Nguyên giá	225		6.616.363.636	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(44.109.091)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	66.827.000.000	66.827.000.000
- Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
III. Bất động sản đầu tư	230	5.13	41.030.670.148	42.839.006.728
1. Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.974.052.069)	(22.165.715.489)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.14	28.827.137.312	28.703.807.112
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		28.703.807.112	28.703.807.112
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		123.330.200	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		7.022.038.531	8.022.038.531
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.3	722.038.531	722.038.531
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	6.300.000.000	7.300.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.332.381.668	2.369.598.164
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	2.217.313.727	2.254.530.223
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	115.067.941	115.067.941
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.643.962.772.043	1.287.018.991.211

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.327.915.549.271	975.950.751.900
I. Nợ ngắn hạn	310		1.142.834.533.851	901.160.357.579
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	216.463.330.444	129.093.338.103
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	266.080.615.728	165.014.115.133
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	9.885.772.378	13.299.019.093
4. Phải trả người lao động	314		9.594.160.495	7.345.913.028
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	85.102.441.043	84.707.395.570
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	13.110.993.903	19.012.029.113
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	516.804.734.211	452.411.630.637
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	21.738.471.832	24.915.121.600
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.054.013.817	5.361.795.302
II. Nợ dài hạn	330		185.081.015.420	74.790.394.321
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	7.116.144.692	6.765.727.135
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	157.074.898.272	45.793.452.708
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.15	19.696.911.687	21.038.153.709
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	1.040.393.042	1.040.393.042
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		316.047.222.772	311.068.239.311
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	316.047.222.772	311.068.239.311
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		43.545.489.243	40.542.868.025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		38.895.562.180	10.845.549.355
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.649.927.063	29.697.318.770
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.136.196.706	32.197.316.721
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.643.962.772.043	1.287.018.991.211

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiền

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.325.835.260.693	769.063.338.995
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	583.033.840	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	1.325.252.226.853	769.063.338.995
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	1.266.173.273.862	722.483.307.495
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		59.078.952.991	46.580.031.500
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	19.509.481.557	22.010.913.533
7. Chi phí tài chính	22	6.6	40.267.396.578	12.796.041.038
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>38.938.925.310</i>	<i>12.695.084.541</i>
8. Phải lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(77.370.056)
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	3.295.361.978	1.927.176.758
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	45.392.884.758	35.921.160.468
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)+24-(25+26))	30		(10.367.208.766)	17.869.196.713
12. Thu nhập khác	31	6.8	20.038.627.415	19.694.136.637
13. Chi phí khác	32	6.8	2.490.108.813	1.447.340.665
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	17.548.518.602	18.246.795.972
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		7.181.309.836	36.115.992.685
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	2.656.247.577	5.326.150.689
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.11	(1.341.242.022)	137.170.087
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		5.866.304.281	30.652.671.909
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		4.649.927.063	29.697.318.970
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.216.377.218	955.352.939
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	211	1.292

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Mỹ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.181.309.836	36.115.992.685
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.611.322.841	6.216.390.314
- Các khoản dự phòng	03		(1.362.657.625)	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		(423.863.939)	(927.270.912)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.358.755.613)	(21.006.278.965)
- Chi phí lãi vay	06		38.938.925.310	12.695.084.541
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.586.280.810	43.904.834.426
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(304.536.884.041)	(276.841.437.116)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(24.479.813.003)	(1.501.229.156)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		189.323.841.339	44.377.373.056
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.662.168.796)	(2.784.718.726)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		357.150	347.666.800
- Tiền lãi vay đã trả	14		(38.057.346.002)	(12.445.965.381)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.157.350.098)	(1.332.402.787)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.732.210.305)	165.745.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(152.715.292.946)	(206.110.133.278)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.176.826.872)	(13.808.156.534)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.491.566.594	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30.505.474.922)	(315.539.085.556)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		70.373.422.269	268.287.010.034
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(43.205.468.838)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.757.877.143	18.175.916.583
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		52.935.514.212	(86.089.784.311)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ cho vay	33		1.035.015.380.966	530.004.520.584
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(864.102.058.343)	(261.428.015.023)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35		(1.795.500.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.810.392.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		167.307.430.623	268.576.505.561
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		67.527.651.889	(23.623.412.028)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		25.311.722.545	48.935.134.573
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	92.839.374.434	25.311.722.545

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Tổng Giám đốc

Vân Minh Hoàng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 thứ 15 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 31/12/2022 là 174 người (tại ngày 31/12/2021 là 161 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 BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, 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
Các Công ty con trực tiếp						
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	Giá công kết cấu thép	100,00%	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Lầu 9, toà 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 toà 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 toà nhà	100,00%	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư XD Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	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 (I)	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%
Các Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Thiệp 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp (Tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/6/2022, Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty TNHH Chương Dương E&C với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty con này. Công ty xác định Công ty TNHH Chương Dương E&C là Công ty con do Công ty Cổ phần Chương Dương có quyền bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm đa số các thành viên trong Ban điều hành của Công ty TNHH Chương Dương E&C.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2022 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (i)	Áp Chiếu Liễu, 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. KÝ KẾ TOÁN, 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán hoặc đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (vay); Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng thương mại Công ty có giao dịch ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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 sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh 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 chế độ kế toán hiện hành.

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 gốc trên 3 tháng với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 hợp nhất 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 Chế độ kế toán hiện hành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)****Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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 nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã qua hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	25 - 30
Tòa nhà văn phòng	25 - 30

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Thuế hoạt động

Các khoản thuế hoạt động của Công ty bao gồm thuế tài sản hữu hình để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản thanh toán tiền thuế hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuế tài sản.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Cho thuê tài sản*****Cho thuê hoạt động***

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí trả trước ngắn hạn khác

Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 12 tháng.

Chi phí thí công nội thất

Chi phí thí công nội thất được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 36 tháng.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty hoặc các bên liên quan;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Bao gồm các khoản tiền vay từ ngân hàng và các tổ chức khác; trái phiếu phát hành không có điều khoản chuyển đổi thành cổ phiếu.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào giá trị của các dự án kinh doanh bất động sản với tổng số tiền là 8.407,047,451 VND (năm trước: 7.012.529.519 VND).

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau

- Chi phí liên quan đến các dự án: Trích trước khi thực tế đã phát sinh nhưng Công ty chưa nhận được hóa đơn chứng từ liên quan.
- Chi phí lãi vay: Trích trước dựa trên nợ gốc, lãi suất áp dụng, và số ngày tính lãi.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về báo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Trợ cấp thôi việc cho nhân viên, được trích trước vào cuối mỗi năm tài chính cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31/12/2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31/12/2008 theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao Động.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thép, vật liệu xây dựng), doanh thu cung cấp dịch vụ (dịch vụ tiện ích đi kèm hoạt động cho thuê), doanh thu kinh doanh bất động sản (cho thuê nhà ở xã hội), doanh thu xây lắp.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- 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 kinh doanh bất động sản

Doanh thu kinh doanh bất động sản là doanh thu cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án Chương Dương Home.

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ dần vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu xây dựng

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

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán, cung cấp dịch vụ, giá vốn kinh doanh bất động sản và giá vốn hoạt động xây lắp là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản và hoạt động xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, lỗ tỷ giá hối đoái.

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 (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty cổ nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với các mức thuế suất như sau:

- Đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội: Áp dụng thuế suất 10% trên thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Đối với hoạt động kinh doanh khác: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Bào cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty chịu ảnh hưởng về các loại hình hàng hóa dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, Báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh (bắt động sản; xây dựng; dịch vụ; thương mại). Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý do Công ty chỉ hoạt động duy nhất tại Việt Nam.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.720.399.341	1.244.061.854
Tiền gửi ngân hàng	39.080.365.791	20.506.510.262
Các khoản tương đương tiền (i)	52.038.609.302	3.561.150.429
Tổng	92.839.374.434	25.311.722.545

(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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	908.159.855		(190.336.530)	908.517.005
Trong đó chủ yếu:				
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (Mã giao dịch: PPF) (i)	673.329.125	(0)	-	673.329.125
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã giao dịch: HCM) (ii)	105.289.800	28.080.000	(77.209.800)	105.289.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thái) (iii)	92.551.230	7.095.000	(85.456.230)	92.551.230
Tổng Công ty CP Xây lắp Dân cư Việt Nam (Mã giao dịch: PFX) (ii)	36.989.700	9.319.200	(27.670.500)	36.989.700
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Mã giao dịch: VCB) (ii)	-	-	-	195.200
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Việt Nam (Mã giao dịch: REL) (ii)	-	-	-	161.950
Tổng	908.159.855		(190.336.530)	908.517.005

(136.504.730)

(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 tại 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.

(ii) 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 30/12/2022 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	353.534.085.895	353.534.085.895	398.402.033.242	398.402.033.242
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	353.534.085.895	353.534.085.895	398.402.033.242	398.402.033.242
Tổng	353.534.085.895	353.534.085.895	398.402.033.242	398.402.033.242

(i) 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 (Thuyết minh số 5.22) với giá trị tại ngày 31/12/2022 là 203.000.000.000 VND (tại ngày 31/12/2021: 218.000.000.000 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

e. Đầu tư vào đơn vị khác

Tỷ lệ	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
40,86%	40,86%	1.300.000.000	1.300.000.000	722.038.531	1.300.000.000	722.038.531
Công ty CP Thương Việt Nam						
Tổng			1.300.000.000	722.038.531	1.300.000.000	722.038.531

Tỷ lệ	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư khác						
6,30%	6,30%	6.300.000.000	6.300.000.000	-	7.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIENCO5						
0,30%	0,30%	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng						
0,39%	0,39%	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Tài tạo Châu Á						
0,00%	0,00%	-	-	-	1.000.000.000	-
Góp vốn Dự án Đất Gia Lai (i)						
Tổng			6.300.000.000	-	7.300.000.000	-

(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.

(ii) Công ty phân loại lại khoản góp vốn Dự án Đất Gia Lai vào khoản mục Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 5.6).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	574.739.703.863	446.505.419.818
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	44.751.185.085	49.477.636.449
Phải thu các đối tượng khác	529.988.518.778	397.027.783.369
Tổng	574.739.703.863	446.505.419.818
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>2.550.444.043</i>	<i>5.133.217.935</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	-	7.352.057.364
Công ty TNHH Bình Khí đốt Hong Vina	-	5.707.200.000
Trả trước cho các cá nhân chuyên nhượng đất tại dự án Bà Điểm, Hóc Môn	64.699.450.000	-
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	15.506.136.000	-
Các đối tượng khác	102.302.722.557	1.039.408.673
Tổng	182.508.308.557	14.098.666.037
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>161.905.019</i>	<i>161.905.019</i>

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hoàng Hải	5.000.000.000	-
Tổng	5.000.000.000	-

(i) 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 với số tiền cho vay là 5.000.000.000 VND, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn với lãi suất 08%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	53.707.850.898	(2.208.541.539)	49.650.565.930	(2.009.401.157)
Dự án đất ở Gia Lai	1.000.000.000	-	-	-
Phải thu về cho vay - CTCP Đầu tư Hoàng Hải	-	-	9.000.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	3.417.364.612	-	2.907.732.438	-
Tạm ứng cho nhân viên	33.161.351.600	-	32.971.259.676	-
Ký cược, ký quỹ	284.522.000	-	285.522.000	-
Phải thu khác	15.844.612.686	(2.208.541.539)	4.486.051.816	(2.009.401.157)
Dài hạn	741.658.000	-	133.658.000	-
Ký cược, ký quỹ	741.658.000	-	133.658.000	-
Tổng	54.449.508.898	(2.208.541.539)	49.784.223.930	(2.009.401.157)

5.7 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu khách hàng	79.885.090.876	2.837.760.895	79.885.090.876	4.398.780.856
Số Thẻ dực thẻ theo TP. Hồ Chí Minh	2.872.953.570	-	2.872.953.570	-
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	-	3.845.755.611	-
Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc CIENCO5	25.995.635.124	-	25.995.635.124	-
Các đối tượng khác	47.170.746.571	2.837.760.895	47.170.746.571	4.398.780.856
Phải thu khác	2.208.541.539	-	2.208.541.539	199.140.382
Các đối tượng khác	2.208.541.539	-	2.208.541.539	199.140.382
Trả trước cho người bán	4.116.926.573	-	4.116.926.573	-
Các đối tượng khác	4.116.926.573	-	4.116.926.573	-
Tổng	86.210.558.988	2.837.760.895	86.210.558.988	4.597.921.238

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.109.517.356	-	2.286.721.420	-
Công cụ, dụng cụ	963.552.194	-	951.893.942	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	226.171.501.758	-	210.649.010.454	-
Hàng hóa	13.517.800.612	-	2.066.727.355	-
Hàng gửi bán	406.344.699	-	2.734.550.445	-
Tổng	243.168.716.619	-	218.688.903.616	-

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

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	71.374.475.540	-	57.502.218.096	-
Dự án Bà Điểm - Học Môn	16.467.407.722	-	-	-
Các dự án khác	138.329.618.496	-	153.146.792.358	-
Tổng	226.171.501.758	-	210.649.010.454	-

(i) 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 tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức H (Thuyết minh 5.22).

(ii) Công ty đã sử dụng giá trị phát sinh tại các dự án này để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Thuyết minh 5.22).

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	3.909.308.109	1.209.922.817
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.645.007.312	1.209.922.817
Các khoản khác	264.300.797	-
Dài hạn	2.217.313.727	2.254.530.223
Chi phí dịch vụ	373.915.275	-
Chi phí thi công nội thất	488.476.544	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	650.347.181	2.167.030.223
Các khoản khác	704.674.727	87.500.000
Tổng	6.126.621.836	3.464.453.040

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng	Đơn vị tính: VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2022	22.387.961.693	106.141.304.402	20.875.853.675	1.756.540.765	151.161.660.535	
Tăng trong năm	72.000.000	1.748.487.890	1.281.338.982	75.000.000	3.176.826.872	
Mua trong năm	-	666.263.047	1.281.338.982	-	1.947.602.029	
Tăng do phân loại lại	72.000.000	1.082.224.843	-	75.000.000	1.229.224.843	
Giảm trong năm	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 do phân loại lại	867.952.116	241.045.455	72.000.000	214.272.727	1.395.270.298	
Số dư tại ngày 31/12/2022	21.592.009.577	106.783.823.937	22.085.192.657	1.617.268.038	152.078.294.209	
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2022	9.887.343.597	77.967.745.368	7.295.156.296	1.492.746.692	96.642.991.953	
Tăng trong năm	1.027.020.606	5.455.409.936	1.932.379.395	59.725.032	8.474.534.969	
Khấu hao trong năm	1.027.020.606	4.739.752.137	1.932.379.395	59.725.032	7.758.877.170	
Tăng do phân loại lại	-	715.657.799	-	-	715.657.799	
Giảm trong năm	554.974.767	864.922.900	1.000.001	159.683.031	1.580.580.699	
Thanh lý, nhượng bán	-	864.922.900	-	-	864.922.900	
Giảm do phân loại lại	554.974.767	-	1.000.001	159.683.031	715.657.799	
Số dư tại ngày 31/12/2022	10.359.389.436	82.558.232.404	9.226.535.690	1.392.788.693	103.536.946.223	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2022	12.500.618.096	28.173.559.034	13.580.697.379	263.794.073	54.518.668.582	
Tại ngày 31/12/2022	11.232.620.141	24.225.591.533	12.858.656.967	224.479.345	48.541.347.986	

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 72.213.281.911 VND (tại ngày 31/12/2021 là 69.602.090.414 VND).
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 865.841.312 VND (tại ngày 31/12/2021 là 7.444.501.169 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	-
Tăng trong năm	6.616.363.636	6.616.363.636
Thuê tài chính trong năm	6.616.363.636	6.616.363.636
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	<u>6.616.363.636</u>	<u>6.616.363.636</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	-
Tăng trong năm	44.109.091	44.109.091
Khấu hao trong năm	44.109.091	44.109.091
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	<u>44.109.091</u>	<u>44.109.091</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	-	-
Tại ngày 31/12/2022	<u>6.572.254.545</u>	<u>6.572.254.545</u>

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	66.827.000.000	66.827.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	<u>66.827.000.000</u>	<u>66.827.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	-
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	66.827.000.000	66.827.000.000
Tại ngày 31/12/2022	<u>66.827.000.000</u>	<u>66.827.000.000</u>

Quyền sử dụng đất được trình bày là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trương Chính, 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	65.004.722.217	-	-	65.004.722.217
- Nhà và quyền sử dụng đất	65.004.722.217	-	-	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế	22.165.715.489	1.808.336.580	-	23.974.052.069
- Nhà và quyền sử dụng đất	22.165.715.489	1.808.336.580	-	23.974.052.069
Giá trị còn lại	42.839.006.728	-	(1.808.336.580)	41.030.670.148
- 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 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.

Doanh thu và giá vốn của Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 24.760.079.469 VND (Thuyết minh 6.1) và 7.762.377.397 VND (Thuyết minh 6.4).

Công ty đã sử dụng bất động sản đầu tư làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và phát hành trái phiếu (Thuyết minh 5.22) như sau:

- Tầng 1 và Tầng 2 Khu thương mại Dịch vụ Central Garden: đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Phát triển Châu Á (từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP);
- Tầng 3 Khu thương mại Dịch vụ Central Garden: đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh TP. Thủ Đức II;
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh: đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày và thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý do Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của tài sản.

5.14 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	28.703.807.112	28.703.807.112
Chi phí của hạng mục trường học tại dự án chung cư cao cấp Tân Hương (i)	28.703.807.112	28.703.807.112
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	123.330.200	-
Chi phí sửa chữa, lắp đặt bàn làm việc	123.330.200	-
Tổng	28.827.137.312	28.703.807.112

(i) Chi phí đã đầu tư cho hạng mục trường học của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương. Theo kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 93/STNMT-OLĐ ngày 09/01/2023, Công ty đang làm các thủ tục thay đổi mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giao dịch từ trường trung học cơ sở thành trường Mầm non. Dự án sẽ tiếp tục được thực hiện trong năm 2023.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	115.067.941	115.067.941
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	115.067.941	115.067.941
<i>Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	19.696.911.687	21.038.153.709
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.696.911.687	21.038.153.709
<i>Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	-	-

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số cơ khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số cơ khả năng trả nợ
Ngắn hạn	216.463.330.444	216.463.330.444	129.093.338.103	129.093.338.103
Công ty CP Tập Đoàn Dầu Khí An Pha	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	13.094.458.140	13.094.458.140	-	-
Công ty Cổ Phần Thép Minh Sơn	5.412.058.597	5.412.058.597	20.013.152.749	20.013.152.749
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	12.832.196.600	12.832.196.600	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	13.120.119.605	13.120.119.605	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác:	172.004.497.502	172.004.497.502	109.080.185.354	109.080.185.354
Tổng	216.463.330.444	216.463.330.444	129.093.338.103	129.093.338.103
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</i>	<i>1.653.365.632</i>	<i>1.653.365.632</i>	<i>1.653.365.632</i>	<i>1.653.365.632</i>

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	133.131.755.513	120.680.076.550
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Bạc Liêu	4.445.784.206	
Công ty Kumho Engineering & Construction	73.912.720.000	
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông tỉnh Bình Thuận	19.856.658.600	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	34.733.697.409	44.334.038.583
Tổng	266.080.615.728	165.014.115.133

5.18 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	13.299.019.093	25.516.868.409	28.930.115.124	9.885.772.378
Thuế giá trị gia tăng	7.610.932.156	19.961.727.101	19.730.226.669	7.842.432.588
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.090.151.623	2.656.247.577	6.388.330.865	1.358.068.335
Thuế thu nhập cá nhân	287.107.063	1.814.684.316	1.610.506.703	491.284.676
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	726.241.996	726.241.996	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	171.653.610	-	-	171.653.610
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	139.174.641	357.967.419	474.808.891	22.333.169
Phải thu	238.000.000	-	1.769.019.233	2.007.019.233
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	1.769.019.233	1.769.019.233
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	238.000.000	-	-	238.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	85.102.441.043	84.707.395.570
Trích trước chi phí lãi vay	1.130.698.468	249.119.160
Các khoản khác	38.376.418.671	36.327.176.640
Chi phí liên quan đến các dự án	45.595.323.904	48.131.099.770
- Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hưng	30.000.000.000	30.000.000.000
- Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	-	10.808.865.241
- Dự án đầu cọc và khăn dài sản hàng đã trường Đại Học Tôn Đức Thắng	7.012.097.386	7.012.097.386
- Công trình Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2	173.773.507	310.137.143
- Gói thầu XL-1: Thi công Hạ tầng kỹ thuật - KDV CN Long Sơn	8.409.453.011	-
Tổng	85.102.441.043	84.707.395.570

5.20 Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	13.110.993.903	19.012.029.113
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.142.236	-
Kinh phí công đoàn	1.109.526.444	830.145.622
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	3.294.515.534	3.022.484.671
Phí bảo trì chung cư	3.058.201.931	1.925.967.056
Cổ tức phải trả	-	2.347.500.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.944.000	-
Chiết khấu phải trả	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Phải trả, phải nộp khác	5.589.663.758	10.885.931.764
Dài hạn	7.116.144.692	6.765.727.135
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	6.742.272.824	6.391.855.267
Các khoản phải trả dài hạn khác	373.871.868	373.871.868
Tổng	20.227.138.595	25.777.756.248

5.21 Dự phòng phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	21.738.471.832	24.915.121.600
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	21.720.241.138	24.915.121.600
Dự phòng phải trả khác	18.230.694	-
Dài hạn	1.040.393.042	1.040.393.042
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.040.393.042	1.040.393.042
Tổng	22.778.864.874	25.955.514.642

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2022 (VND)		Biến động trong năm (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	510.377.718.381	510.377.718.381	92.423.466.130	860.060.940.547	446.203.994.798	446.203.994.798
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	148.934.573.319	148.934.573.319	162.931.631.648	159.926.448.249	145.929.389.920	145.929.389.920
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 11 TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	15.341.000.674	15.341.000.674	15.341.000.674
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức 2 (ii)	171.195.467.055	171.195.467.055	223.442.055.602	160.505.600.947	108.259.012.400	108.259.012.400
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 (iii)	150.968.598.106	150.968.598.106	290.482.904.831	280.225.296.226	140.710.989.501	140.710.989.501
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	4.957.843.498	4.957.843.498	59.323.423.988	65.467.266.350	11.101.685.860	11.101.685.860
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân (iv)	34.321.236.403	34.321.236.403	188.054.648.061	178.595.328.101	24.861.916.443	24.861.916.443
Vay dài hạn đến hạn trả	6.427.015.830	6.427.015.830	6.737.126.783	6.517.746.792	6.207.635.839	6.207.635.839
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (v)	6.427.015.830	6.427.015.830	6.737.126.783	6.517.746.792	6.207.635.839	6.207.635.839
Tổng	516.804.734.211	516.804.734.211	930.971.790.913	866.578.687.339	452.411.630.637	452.411.630.637

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22. Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2022 (VND)		Biến động trong năm (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn (trung trước chuyển sang)	510.377.718.381	510.377.718.381	924.234.664.130	860.060.940.547	446.203.994.798	446.203.994.798
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	157.074.898.272	157.074.898.272	122.165.472.650	10.884.027.086	45.793.452.708	45.793.452.708
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (V)	38.562.095.072	38.562.095.072	2.269.635.086	7.160.990.722	43.453.452.708	43.453.452.708
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân (V)	1.580.000.000	1.580.000.000	-	760.000.000	2.340.000.000	2.340.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (V)	5.386.500.000	5.386.500.000	7.182.000.000	1.795.500.000	-	-
Trái phiếu phát hành (viii)	111.546.303.200	111.546.303.200	112.713.839.564	1.167.536.364	-	-
Tổng	673.879.632.483	673.879.632.483	1.053.137.263.563	877.462.714.425	498.205.083.345	498.205.083.345
<i>Trong đó:</i>						
Vay các bên liên quan (Chỉ tiết lộ Theo yêu cầu số 7.3)	44.989.110.902	44.989.110.902	9.006.759.869	13.678.737.514	49.661.088.547	49.661.088.547
Phần trả nợ gốc vay	-	-	-	6.517.746.792	-	-
Phần phân loại lại và biến động khác	-	-	9.006.759.869	7.160.990.722	-	-

Thông tin về khoản thanh toán nợ thuế tài chính như sau:

	Năm nay (VND)		Năm trước (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Thời hạn	1.795.500.000	-	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	1.795.500.000	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Dầu tu 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, tối đa đến hết ngày 31/8/2023;
 - 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 kê ước nhận nợ;
 - Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là hàng tồn kho, quyền đòi nợ hình thành từ các công trình do BIDV tài trợ tín dụng làm tài sản đảm bảo bỏ sung.
- (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-202200227 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, đến hết ngày 01/7/2023;
 - 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 1, 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, đến hết ngày 15/8/2023;
 - 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuế 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: Kể từ thời điểm ký hợp đồng đến hết ngày 31/7/2023;
 - Lãi suất vay: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kiểm 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 dài hạn Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP theo Hợp đồng tín dụng vay lại với vay ADB số 02/2016/HĐTD-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.
- (vi) Vay trung hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân theo Hợp đồng số 01/2020/285796/HĐTDTH ngày 17/11/2020:
- Số tiền vay: 3.200.000.000 VND
 - Mục đích vay: Mua xe ô tô Toyota Land Crusier 4.7 V8, URJ202L-GNTEKW phục vụ việc điều hành công việc tại Công ty.
 - Thời hạn vay: 4 năm kể từ ngày giải ngân.
 - Lãi suất vay: Bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau + Margin 3,0%
 - 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(vi) Thuế 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 MCB Công thương Việt Nam niêm yết. Tài sản đảm bảo là một khoản tiền ký cược 270.000.000 VND.

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

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)				
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn

- Phát hành theo mệnh giá: 111.950.000.000
- + Trái phiếu mã CDCH2124001: 111.950.000.000 11%/năm 36 tháng
- 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 số;
- 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: 1/ tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m², hầm 1.000 m²; 2/ 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

- Chỉ phí phát hành trái phiếu: 1.169.283.164 VND;
- Chi mua thép (hoạt động xây lắp, dự án): 98.798.750.060 VND;
- Chi mục đích khác (nhận chuyển nhượng đất): 13.202.440.000 VND.

5.23. 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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2021	157.064.060.000	77.142.009.600	2.731.001.996	13.071.121.805	424.022.856	250.432.216.257
Tăng vốn cổ phần	62.823.100.000	(62.823.100.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	29.697.318.970	-	-
Mua công ty con	-	-	-	-	955.352.939	30.652.671.909
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.390.982.969	(1.390.982.969)	30.817.940.926	30.817.940.926
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(834.589.781)	-	(834.589.781)
Số dư tại ngày 31/12/2021	219.887.160.000	14.318.909.600	4.121.984.965	40.542.868.025	32.197.316.721	311.068.239.311
Số dư tại ngày 01/01/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	4.121.984.965	40.542.868.025	32.197.316.721	311.068.239.311
Lãi trong năm nay	-	-	-	4.649.927.063	1.216.377.218	5.866.304.281
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.037.482.258	(2.037.482.258)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.278.426.587)	(146.002.233)	(1.424.428.820)
Biến động trong vốn chủ sở hữu của Công ty con	-	-	-	1.668.603.000	678.897.000	2.347.500.000
Chưa có tức tại công ty con	-	-	-	-	(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Số dư tại ngày 31/12/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	6.160.467.223	43.545.489.243	32.136.196.706	316.047.222.772

Đơn vị tính: VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	5.226.687	23,77%	52.266.870.000	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Các cổ đông khác	16.762.029	76,23%	167.620.290.000	16.762.029	76,23%	167.620.290.000
Tổng	21.988.716	100,00%	219.887.160.000	21.988.716	100,00%	219.887.160.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	157.064.060.000
Vốn góp tăng trong năm	-	62.823.100.000
Vốn góp tại cuối năm	219.887.160.000	219.887.160.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
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 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 (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.159.467.223	4.121.984.965

5.24 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

a. Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại TP. Hồ Chí Minh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành. Thông tin các lô đất như sau: Lô đất tại 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1 với tổng diện tích là 360,8 m². Công ty thanh toán số tiền thuê đất này theo hình thức trả tiền hàng năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng	644.877.518.283	501.490.973.113
Doanh thu xây dựng	585.042.495.489	144.088.170.872
Doanh thu kinh doanh bất động sản	24.109.934.536	81.705.491.199
Doanh thu dịch vụ (i)	71.805.312.385	41.778.703.811
Tổng	1.325.835.260.693	769.063.338.995

Trong đó:

<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>23.037.320</i>	<i>15.237.258</i>
--	-------------------	-------------------

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

(i) Trong đó, doanh thu của bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 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 là 24.760.079.469 VND.

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giảm giá hàng bán	43.999	-
Hàng bán bị trả lại	582.989.841	-
Tổng	583.033.840	-

6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng	644.294.484.443	501.490.973.113
Doanh thu xây dựng	585.042.495.489	144.088.170.872
Doanh thu kinh doanh bất động sản	24.109.934.536	81.705.491.199
Doanh thu dịch vụ	71.805.312.385	41.778.703.811
Tổng	1.325.252.226.853	769.063.338.995

6.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hàng bán	638.965.505.344	496.632.215.880
Giá vốn xây dựng	567.716.031.749	131.836.815.142
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.459.866.695	68.617.145.664
Giá vốn dịch vụ (i)	42.031.870.074	25.397.130.809
Tổng	1.266.173.273.862	722.483.307.495

(i) Giá vốn của bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 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 là 7.762.377.397 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.262.459.317	20.088.096.054
Lãi chênh lệch tỷ giá	434.266.704	927.270.912
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	72.328.767	-
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư	3.740.426.769	995.546.567
Tổng	19.509.481.557	22.010.913.533

6.6 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	38.938.925.310	12.695.084.541
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	21.764.785	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và lỗ thất đầu tư	53.831.800	(104.912.128)
Chi phí tài chính khác	1.252.874.683	205.868.925
Tổng	40.267.396.578	12.796.041.038

Trong đó:

<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>1.395.216.294</i>	<i>1.058.989.272</i>
--	----------------------	----------------------

6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	3.295.361.978	1.927.176.758
Chi phí nhân viên	1.708.640.301	812.405.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.154.990.294	1.005.268.584
Chi phí bán hàng khác	431.731.383	109.503.023
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.392.884.758	35.921.160.468
Chi phí nhân viên quản lý	26.417.383.984	16.076.721.032
Chi phí vật liệu quản lý	1.966.406.564	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	221.434.569	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.842.383.555	1.125.358.690
Thuê phí và lệ phí	1.121.165.685	479.660.445
Chi phí dự phòng	1.760.160.343	10.916.452.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.103.387.117	1.441.033.994
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.960.562.941	5.881.933.406
Tổng	48.688.246.736	37.848.337.226

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	96.296.296	-
Cho thuê thiết bị	705.261.751	-
Thu nhập từ các khoản phạt lãi trả chậm, vi phạm hợp đồng	18.374.113.673	4.402.165.127
Thu nhập từ xử lý nợ	70.503	7.498.418.207
Lãi từ mua công ty con	-	4.744.787.036
Các khoản khác	862.885.192	3.048.766.267
Tổng	20.038.627.415	19.694.136.637
Chi phí khác		
Chi phí phạt vi phạm hành chính	742.957.445	-
Chi phí khác	1.747.151.368	1.447.340.665
Tổng	2.490.108.813	1.447.340.665
Lợi nhuận khác	17.548.518.602	18.246.795.972

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí mua hàng hóa	678.661.940.020	496.632.215.880
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	101.294.482.964	27.569.236.634
Chi phí nhân công	62.259.536.009	24.300.751.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.611.322.841	6.216.390.314
Chi phí dịch vụ mua ngoài	467.900.664.947	190.955.807.531
Chi phí khác	32.377.111.220	30.071.638.673
Tổng	1.352.105.058.001	775.746.040.936

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.509.060.527	5.111.242.802
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	147.187.050	214.907.887
Tổng	2.656.247.577	5.326.150.689

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	252.238.028
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(115.067.941)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.341.242.022)	-
Tổng	(1.341.242.022)	137.170.087

6.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)	4.649.927.063	29.697.318.970
Các khoản điều chỉnh		
<i>Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(1.278.426.587)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND) (i)	4.649.927.063	28.418.892.383
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	211	1.292

Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(i) Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2022 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2022 của Công ty mẹ và Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)	29.697.318.970	29.697.318.970	-
<i>Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		(1.278.426.587)	(1.278.426.587)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	29.697.318.970	28.418.892.383	(1.278.426.587)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.988.716	21.988.716	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.351	1.292	(58)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

7.2 Các cam kết khác

a. Cam kết góp vốn

Theo Nghị quyết số 103/NQ-HDQT ngày 27/9/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Phú Chương thực hiện dự án Khu dân cư Đông Cầu Hương An, tỉnh Quảng Nam, Công ty thực hiện thành lập Công ty TNHH Đầu tư Phú Chương với vốn điều lệ là 85.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần Chương Dương chiếm 41% vốn điều lệ tương đương là 35.000.000.000 VND. Thời gian và tiến độ góp vốn: từ tháng 9/2022 đến tháng 12/2022. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Phú Chương.

7.3 Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
Các Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch HĐQT	1.574.000.000	680.654.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.411.000.000	669.811.289
Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.026.750.000	516.895.862
Ông Nguyễn Ngọc Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	-	235.100.450
Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	168.000.000	162.695.871
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT	154.000.000	119.700.000
Ông Nguyễn Hồng Tuyển	Thành viên HĐQT	-	78.941.721
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/11/2022)	447.670.000	348.124.364
Tổng		4.781.420.000	2.711.923.557

c. Thu nhập của Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Ông Lê Minh Thánh	Trưởng BKS	641.799.000	288.384.490
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên BKS (Bầu bổ sung ngày 29/11/2022)	8.000.000	-
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/10/2022)	(i)	(i)
Tổng		745.799.000	384.384.490

(i) Ông Nguyễn Chí Tùng được bầu bổ sung là thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương từ ngày 29/11/2022.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**d. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	-	1.128.077.412
Bán hàng				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	23.037.320	15.237.258
Chi phí tài chính				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Phi quản lý khoản vay	1.395.216.294	1.058.989.272
		Chi phí lãi vay	404.470.834	552.037.460
			990.745.460	506.951.812
Giao dịch vay vốn				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Trả nợ vay	6.517.746.792	6.221.854.901

e. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.550.444.043	5.133.217.935
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.516.714.823	5.124.829.767
			33.729.220	8.388.168
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Ứng trước mua hàng hóa, dịch vụ	161.905.019	161.905.019
Phải trả người bán ngắn hạn				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.653.365.632	1.653.365.632
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	61.686.189	61.686.189
			1.591.679.443	1.591.679.443
Vay ngắn hạn				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Nợ gốc vay	6.427.015.830	6.207.635.839
			6.427.015.830	6.207.635.839
Vay dài hạn				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Nợ gốc vay	38.562.095.072	43.453.452.708
			38.562.095.072	43.453.452.708

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.4 Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh thương mại, xây dựng, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Công ty không theo dõi hợp chất tài sản, nợ phải trả bộ phận. Công ty theo dõi doanh thu, chi phí và kết quả của từng bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

<i>Doanh thu</i>	<i>Bất động sản</i>	<i>Xây dựng</i>	<i>Dịch vụ</i>	<i>Thương mại</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
					Tổng cộng
Từ khách hàng bên ngoài	24.109.934.536	603.700.166.638	71.801.716.037	625.640.409.642	1.325.252.226.853
Giữa các bộ phận	-	11.079.104.979	896.707.463	62.161.787.812	74.137.600.254
Loại trừ	-	(11.079.104.979)	(896.707.463)	(62.161.787.812)	(74.137.600.254)
Tổng cộng	24.109.934.536	603.700.166.638	71.801.716.037	625.640.409.642	1.325.252.226.853
Kết quả bộ phận					
Chi phí không phân bổ	6.650.067.841	35.984.134.889	29.769.845.963	(13.325.095.702)	59.078.952.991
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					(31.139.728.134)
Thu nhập tài chính					27.939.224.857
Chi phí tài chính					19.509.481.557
Lỗ từ công ty liên kết					(40.267.396.578)
Lợi nhuận trước thuế					7.181.309.836
Thuế TNDN hiện hành					(2.656.247.577)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.341.242.022
Lợi nhuận sau thuế trong năm					5.866.304.281

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

<i>Doanh thu</i>	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Từ khách hàng bên ngoài	81.705.491.199	144.088.170.872	41.778.703.811	501.490.973.113	769.063.338.995
Giữa các bộ phận	-	-	820.900.000	59.622.702.755	60.443.602.755
Loại trừ	-	-	(820.900.000)	(59.622.702.755)	(60.443.602.755)
Tổng cộng	81.705.491.199	144.088.170.872	41.778.703.811	501.490.973.113	769.063.338.995
Kết quả bộ phận	13.088.345.535	12.251.355.730	16.381.573.002	4.858.757.233	46.580.031.500
Chi phí không phân bổ					(19.601.541.254)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					26.978.490.246
Thu nhập tài chính					22.010.913.533
Chi phí tài chính					(12.796.041.038)
Lỗ từ công ty liên kết					(77.370.056)
Lợi nhuận trước thuế					36.115.992.685
Thuế TNDN hiện hành					(5.326.150.689)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(137.170.087)
Lợi nhuận sau thuế trong năm					30.652.671.909

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tổng Giám đốc



Vân Minh Hoàng

CPA VIETNAM

Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

TP. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2023

Xác nhận của người đại diện theo pháp luật



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hồ Đình Thuận

LIÊN HỆ:



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



(84.28) 3836 7734



info@cdcorp.vn