

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 1 NĂM 2023
(Báo cáo chưa được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

Website : www.chuongduongcorp.vn - Email : info@cdcorp.vn

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 – 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.529.064.425.354	1.442.068.283.853
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	67.422.809.339	92.839.374.434
Tiền	111		18.257.898.626	40.800.765.132
Các khoản tương đương tiền	112		49.164.910.713	52.038.609.302
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		343.424.045.488	354.251.909.220
Chứng khoán kinh doanh	121	V.03	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.03	(186.892.930)	(190.336.530)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.03	342.702.778.563	353.534.085.895
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		653.188.791.187	732.656.836.588
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	481.326.343.159	574.739.703.863
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		120.794.585.562	182.508.308.557
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	71.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	63.366.889.196	53.707.850.898
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(83.372.798.093)	(83.372.798.093)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.06	73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	435.908.265.358	243.168.716.619
Hàng tồn kho	141		435.908.265.358	243.168.716.619
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.120.513.982	19.151.446.992
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	5.952.924.972	3.909.308.109
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	20.404.628.081	13.235.119.650
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	2.762.960.929	2.007.019.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		202.674.775.618	201.894.488.190
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		341.658.000	741.658.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.05	341.658.000	741.658.000
II. Tài sản cố định	220		123.418.627.793	121.940.602.531
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	50.140.673.248	48.541.347.986
- Nguyên giá	222		155.626.841.614	152.078.294.209
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.486.168.366)	(103.536.946.223)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	6.450.954.545	6.572.254.545
- Nguyên giá	225		6.616.363.636	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(165.409.091)	(44.109.091)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	66.827.000.000	66.827.000.000
- Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	40.578.586.003	41.030.670.148
- Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.426.136.214)	(23.974.052.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	29.193.156.834	29.050.911.212
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		28.927.581.012	28.927.581.012
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		265.575.822	123.330.200
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		7.022.038.531	7.022.038.531
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.03	722.038.531	722.038.531
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.03	6.300.000.000	6.300.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.120.708.457	2.108.607.768
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2.005.640.516	1.993.539.827
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.25	115.067.941	115.067.941
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.731.739.200.972	1.643.962.772.043

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.414.217.132.583	1.327.915.549.271
I. Nợ ngắn hạn	310		1.230.671.562.575	1.142.834.533.851
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	230.713.849.467	216.463.330.444
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		295.491.578.222	266.080.615.728
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	8.960.716.926	9.885.772.378
Phải trả người lao động	314		6.558.051.838	9.594.160.495
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	92.252.779.458	85.102.441.043
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	9.821.518.891	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	22.757.113.495	13.110.993.903
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	538.158.568.629	516.804.734.211
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.24	21.691.371.832	21.738.471.832
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.266.013.817	4.054.013.817
II. Nợ dài hạn	330		183.545.570.008	185.081.015.420
Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.716.144.692	7.116.144.692
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	156.173.957.491	157.074.898.272
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	19.509.407.056	19.696.911.687
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.24	993.393.042	1.040.393.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		317.522.068.389	316.047.222.772
I. Vốn chủ sở hữu	410		317.522.068.389	316.047.222.772
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.26	219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.26	219.887.160.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.26	6.013.464.990	6.159.467.223
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.26	44.849.287.617	43.545.489.243
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42.980.680.567	38.895.562.180
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.868.607.050	4.649.927.063
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.453.246.182	32.136.196.706
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.731.739.200.972	1.643.962.772.043

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước		Năm 2022	
			Quý 1.2023	Quý 1.2022	Quý 1.2022	Lũy kế đến 31.03.23	Lũy kế đến 31.03.22	Đơn vị tính: VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	256.539.562.468	211.237.616.141	256.539.562.468	211.237.616.141		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	136.500	13.855.980	136.500	13.855.980		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		256.539.425.968	211.223.760.161	256.539.425.968	211.223.760.161		
Giá vốn hàng bán	11	VI.03	236.384.193.174	197.477.274.066	236.384.193.174	197.477.274.066		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.155.232.794	13.746.486.095	20.155.232.794	13.746.486.095		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	940.520.115	6.878.748.512	940.520.115	6.878.748.512		
Chi phí tài chính	22	VI.05	8.583.407.387	6.608.780.047	8.583.407.387	6.608.780.047		
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.404.547.840	6.479.739.915	8.404.547.840	6.479.739.915		
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24							
Chi phí bán hàng	25	VI.08	673.074.689	883.609.014	673.074.689	883.609.014		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	9.905.602.676	10.535.205.159	9.905.602.676	10.535.205.159		
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.933.668.157	2.597.640.387	1.933.668.157	2.597.640.387		
Thu nhập khác	31	VI.06	1.442.607.622	1.228.260.178	1.442.607.622	1.228.260.178		
Chi phí khác	32	VI.07	(77.107.159)	571.209.645	(77.107.159)	571.209.645		
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.519.714.781	657.050.533	1.519.714.781	657.050.533		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.453.382.938	3.254.690.920	3.453.382.938	3.254.690.920		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.166.031.043	922.838.418	1.166.031.043	922.838.418		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(187.504.631)		(187.504.631)			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		2.474.856.526	2.331.852.502	2.474.856.526	2.331.852.502		
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.868.607.050	1.972.614.732	1.868.607.050	1.972.614.732		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		606.249.476	359.237.770	606.249.476	359.237.770		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	85	90	85	90		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	85	90	85	90		

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	3.453.382.938	3.254.690.920
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.522.606.288	1.335.397.032
- Các khoản dự phòng	03	(97.543.600)	(1.692.778)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(189.587.015)	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(568.642.013)	6.878.748.512
- Chi phí lãi vay	06	8.404.547.840	6.479.739.915
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.524.764.438	17.946.883.601
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	171.316.959.056	(103.398.914.595)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(189.635.664.723)	(58.121.502.462)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	48.213.880.574	91.771.312.156
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(2.055.717.552)	(980.149.926)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.765.292.965)	(6.479.739.915)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.549.929.489)	(5.079.009.153)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(524.000.000)	(130.002.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	27.524.999.339	(64.471.123.144)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.388.100.000)	(351.045.454)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(71.000.000.000)	(15.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	15.900.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.602.537.247	3.138.321.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(54.885.562.753)	(12.212.723.711)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	239.792.346.435	309.992.290.432
Tiền trả nợ gốc vay	34	(237.848.348.116)	(149.402.206.698)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.943.998.319	160.590.083.734
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(25.416.565.095)	83.906.236.879
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	92.839.374.434	24.832.279.417
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	67.422.809.339	108.738.516.296

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần gần nhất vào ngày 09/02/2021.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 15 ngày 09/02/2021 là 219.887.160.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31/03/2023 là 174 người (tại ngày 31/12/2022 là 174 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2023, Công ty có các công ty con, một công ty liên kết và một đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
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	Gia công kết cấu thép	100.00%	100.00%	100.00%
2	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại	100.00%	100.00%	100.00%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý tòa nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100.00%	100.00%	100.00%
4	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư XD Chương Dương	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Dịch vụ tư vấn xây dựng	88.96%	88.96%	88.96%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	76/50 Lê Văn Phan P.Phủ Thọ Hoà, Phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân phú, TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
6	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90.00%	90.00%	90.00%
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	71.08%	71.08%	71.08%
8	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Tầng 3 (Khối 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 Tháp Nam Việt	Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26.00%	40.90%	26.00%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

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 31/03/2023 gồm:

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

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

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

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

2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính Công ty Mẹ Công ty Cổ Phần Chương Dương có kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/03/2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính Công ty Mẹ cho năm 2022.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	1.021.834.912	1.720.399.341
Tiền gửi ngân hàng	17.236.063.714	39.080.365.791
Tương đương tiền	49.164.910.713	52.038.609.302
Cộng	67.422.809.339	92.839.374.434

(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 31/03/2023

5.2 Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngân hạn:				
Cty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM)	105.289.800	-75.961.800	105.289.800	-75.961.800
Cty CP Đầu tư Thương mại Thủy sản (ICF)	92.551.230	-84.037.230	92.551.230	-84.037.230
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVF) (*)	673.329.125	0	673.329.125	0
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	36.989.700	-26.893.900	36.989.700	-26.893.900
Cộng	908.159.855	-186.892.930	908.159.855	-186.892.930

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	342.702.778.563	342.702.778.563	353.534.085.895	353.534.085.895
	342.702.778.563	342.702.778.563	353.534.085.895	353.534.085.895

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

(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).

c. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết:

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Tỷ lệ	Giá gốc VND
Cty CP Tháp Nam Việt	40.86%	1.300.000.000	40.86%	1.300.000.000
Cộng		1.300.000.000		1.300.000.000
		722.038.531		722.038.531

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Đầu tư tài chính khác:

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Tỷ lệ	Giá gốc VND
Công ty CP Xây Dựng CIENCOS		300.000.000		300.000.000
Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Châu Á	4.89%	6.000.000.000	4.89%	6.000.000.000
Góp vốn vào dự án Gia Lai		-		1.000.000.000
Cộng		6.300.000.000		7.300.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không niêm yết trên thị trường do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(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).

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<i>Phải thu khách hàng bên ngoài</i>		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Ba Son	5.384.304.070	5.588.680.171
Cty CP Sơn Nesfor Việt Nam	4.297.553.244	44.751.185.085
Cty CP Tập Đoàn Đầu Tư TLT	20.243.623.904	29.443.623.904
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	31.626.506.608	29.768.451.517
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	60.552.512.042	80.038.888.006
Các khách hàng khác	359.221.843.291	385.148.875.180
Cộng	481.326.343.159	574.739.703.863

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng bên ngoài	120.794.585.562	182.508.308.557
Cộng	120.794.585.562	182.508.308.557

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty CP Đầu Tư Hoàng Hải	71.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	71.000.000.000	5.000.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

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.

Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải theo hợp đồng vay vốn số 3003/2023/HĐVT/CDC-HHI ngày 10/02/2023 với số tiền cho vay là 78.000.000.000 VND. thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(i)

5.6 Phải thu khác

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng cá nhân / ban điều hành	37.833.996.101	33.161.351.600
Ký quỹ, ký cược	284.622.000	284.522.000
Lãi tiền gửi dự thu	0	3.417.364.612
Dự án Gia Lai	1.000.000.000	0
Phải thu khác	24.248.271.095	16.844.612.686
b. Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược	341.658.000	741.658.000
Cộng	63.708.547.196	54.449.508.898

5.7 Nợ khó thu hồi

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự phòng phải thu khách hàng		
Sở Thể Thao Tp.HCM	2.872.953.570	2.872.953.570
Trường Đại Học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	3.845.755.611
Công ty CP Phát triển địa ốc CIENCO5	25.995.635.124	25.995.635.124
Các đối tượng khác	44.332.985.676	44.332.985.676
Phải thu khác		
Các đối tượng khác	2.208.541.539	2.208.541.539
Trả trước cho người bán		
Các đối tượng khác	4.116.926.573	4.116.926.573
Cộng	83.372.798.093	83.372.798.093

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.8 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.152.934.963	-	2.109.517.356	-
Công cụ, dụng cụ	981.543.634	-	963.552.194	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	423.579.790.751	-	226.171.501.758	-
Hàng hóa	7.193.996.010	-	13.517.800.612	-
Hàng gửi bán	-	-	406.344.699	-
Cộng	435.908.265.358		243.168.716.619	

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

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
CT Nhà ở XH Bà Điểm Học Môn	132.129.959.820	16.467.407.722
CT Cảng Quốc tế Long Sơn	60.479.793.665	36.403.683.503
CT Cao tốc Cam Lộ	4.291.452.871	
CT Cầu Phú Yên	6.700.000.000	
CT Tân Vạn Nhơn Trạch	44.826.116.881	10.380.561.748
CT Cầu Sông Hiếu	6.162.631.337	5.963.484.505
Các công trình khác	168.989.836.177	156.956.364.280
Cộng	423.579.790.751	226.171.501.758

(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 II (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

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ	5.952.924.972	3.909.308.109
	5.952.924.972	3.909.308.109
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	542.844.941	604.134.723
Chi phí trang trí nội thất	488.476.544	488.476.544
Chi phí khác	974.319.031	900.928.560
Cộng	2.005.640.516	1.993.539.827

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<i>a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>		
Chi phí của DA KDC Tân Hương	28.927.581.012	28.703.807.112
<i>b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Chi phí sửa chữa khu văn phòng	265.575.822	123.330.200
Cộng	29.193.156.834	28.827.137.312

5.11 Thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<i>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
TS thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	115.067.941	115.067.941
<i>a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.509.407.056	19.696.911.687

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND
Nguyên giá				Tổng VND
Tại ngày 01/01/2023	21.592.009.577	106.783.823.937	22.085.192.657	152.078.294.209
Tăng trong năm	-	3.548.547.405	-	3.548.547.405
Mua trong năm	-	3.548.547.405	-	3.548.547.405
Giảm trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	21.592.009.577	110.332.371.342	22.085.192.657	155.626.841.614
Hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2023	10.359.389.436	82.558.232.404	9.226.535.690	103.536.946.223
Tăng trong năm				
Do trích khấu hao	257.325.350	1.237.485.384	441.381.296	1.949.222.143
Giảm trong năm				
Tại ngày 31/03/2023	10.616.714.786	83.795.717.788	9.667.916.986	105.486.168.366
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	11.232.620.141	24.225.591.533	12.858.656.967	48.541.347.986
Tại ngày 31/03/2023	10.975.294.791	26.536.653.554	12.417.275.671	50.140.673.248

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.13 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND
	31/03/2023 VND	trong kỳ VND	trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên giá:				
Thuê tài chính	6.616.363.636			6.616.363.636
Cộng	6.616.363.636	0	0	6.616.363.636
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Thuê tài chính	165.409.091	121.300.000		44.109.091
Cộng	165.409.091	121.300.000		44.109.091
Giá trị còn lại:				
Thuê tài chính	6.450.954.545			6.572.254.545
Cộng	6.450.954.545			6.572.254.545

5.14 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Tại ngày
	31/03/2023 VND	trong kỳ VND	trong kỳ VND	01/01/2023 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.827.000.000			66.827.000.000
Cộng	66.827.000.000	0	0	66.827.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất				
Cộng				
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.827.000.000			66.827.000.000
Cộng	66.827.000.000			66.827.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.15 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND
	31/03/2023 VND	trong kỳ VND	trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	65,004,722,217			65,004,722,217
Cộng	65,004,722,217	0	0	65,004,722,217
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	24,426,136,214	452,084,145		23,974,052,069
Cộng	24,426,136,214	452,084,145		23,974,052,069
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	40,578,586,003			41,030,670,148
Cộng	40,578,586,003			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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.16 Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Mua sắm tài sản cố định	225.000.000	225.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	2.280.081.291.715	2.118.028.260.662
Cộng	2.280.306.291.715	2.118.253.260.662

(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-QLĐ ngày 09/01/2023. Công ty đang làm các thủ tục thay đổi mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường Mầm non. Dự án sẽ tiếp tục được thực hiện trong năm 2023.

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

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
TS thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	115.067.941	115.067.941
a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.509.407.056	19.696.911.687

5.18 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên thứ ba:				
Cty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	7.712.840.706	7.712.840.706	128.321.966.000	128.321.966.000
Cty CP Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	5.361.929.541	5.361.929.541	13.130.119.605	13.130.119.605
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	10.489.649.627	10.489.649.627	0	0
Công ty CP Thép Minh Sam	0	0	5.412.058.597	5.412.058.597
Các đối tượng khác	207.149.429.593	207.149.429.593	69.599.186.242	69.599.186.242
Cộng	230.713.849.467	230.713.849.467	216.463.330.444	216.463.330.444

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.19 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Khách mua nhà ở dự án CD Home	125.931.413.694	125.931.413.694	133.131.755.513	133.131.755.513
VP Hội đồng Nhân Dân tỉnh Bạc Liêu	5.652.144.141	5.652.144.141	4.445.784.206	4.445.784.206
Các đối tượng khác	163.908.020.387	163.908.020.387	128.503.076.009	128.503.076.009
Cộng	295.491.578.222	295.491.578.222	266.080.615.728	266.080.615.728

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.20 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ	Số đã nộp	Số còn phải nộp cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7.842.432.588	25.567.388.536	25.437.815.630	7.972.005.494	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.358.068.335	670.021.862	1.499.364.067	528.726.130	
Thuế thu nhập cá nhân	491.284.676	478.733.904	704.020.057	265.998.523	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	0	0	0	
Thuế BVMT và các loại thuế khác	193.986.779	23.450.488	23.450.488	193.986.779	
Tổng cộng	9.885.772.378	26.739.594.790	27.664.650.242	8.960.716.926	
Chi tiết như sau:					
Tổng số thuế phải nộp Nhà nước	9.885.772.378			8.960.716.926	
Tổng số thuế phải thu Nhà nước	2.007.019.233			2.762.960.929	
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	13.235.119.650			20.404.628.081	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.21 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương	30.000.000.000	30.000.000.000
CT XD khán đài sân bóng đá Trường Đại Học Tôn Đức Thắng	7.012.097.386	7.012.097.386
CT Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân	545.909.289	173.773.507
CT Cảng Quốc Tế Long Sơn - gói hạ tầng kỹ thuật	15.958.691.275	8.409.453.011
Các công trình khác	38.736.081.508	39.507.117.139
Cộng	92.252.779.458	85.102.441.043

5.22 Phải trả khác

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
KPCĐ. BHXH. BHYT.BHTN	4.628.383.993	2.089.823.867
Phí bảo trì các chung cư	3.080.818.800	3.058.201.931
Phải trả. phải nộp khác	15.047.910.702	7.962.968.105
Cộng	22.757.113.495	13.110.993.903
Dài hạn:		
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	6.649.272.824	6.742.272.824
Phải trả. phải nộp khác		373.871.868
Cộng	6.716.144.692	7.116.144.692

5.23 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	21,673,141,138	21,720,241,138
Cộng	21,673,141,138	21,720,241,138
Dài hạn:		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	993,393,042	1,040,393,042
Cộng	993,393,042	1,040,393,042

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.24 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND
* Vay ngắn hạn	531.758.636.915	258.580.354.635	237.199.436.101	510.377.718.381
NH TMCP ĐT&PT Việt Nam CN Đồng Nai	149.997.133.506	60.116.594.075	59.054.033.888	148.934.573.319
NH NN&PT NT Việt Nam CN Thủ Đức	182.705.711.837	65.196.687.583	53.686.442.801	171.195.467.055
NH TMCP Công Thương VN - CN 4	152.884.271.676	64.302.244.408	62.386.570.838	150.968.598.106
NH TMCP ĐT&PT Việt Nam CN Hải Vân	37.745.593.242	63.040.776.442	59.616.419.603	34.321.236.403
NH SeABank Đà Nẵng	4.183.926.237	4.183.926.237	0	0
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương VN - CN Gia Định	4.242.000.417	1.740.125.890	2.455.968.971	4.957.843.498
Nợ dài hạn đến hạn trả	6.399.931.714	27.084.116	27.084.116	6.427.015.830
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	6.399.931.714	27.084.116	27.084.116	6.427.015.830
* Vay dài hạn	156.173.957.491		900.940.781	157.074.898.272
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	38.399.592.173		162.502.899	38.562.095.072
NH TMCP ĐT&PT Việt Nam CN Hải Vân	1.390.000.000		190.000.000	1.580.000.000
Ngân hàng TMCP Viettin HCM - Thuê mua Tài chính	5.117.175.000		269.325.000	5.386.500.000
* Trái phiếu	111.267.190.318		279.112.882	111.546.303.200
Cộng	694.332.526.120	258.580.354.635	238.127.460.998	673.879.632.483

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.24 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh khác (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, 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 kế 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 bổ 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-202200221 ngày 01/7/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 280.000.000.000 VND. Trong đó, dư nợ cho vay tối đa 230.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, 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 II, tổng giá trị hợp đồng tiền gửi là 103.000.000.000 VND; Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

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

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.24 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân theo Hợp đồng số 01/2022/1134935/HHTD 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 vốn vay ADB số 02/2016/HHTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016 với các thông tin chi tiết như sau:
- Số tiền vay là: 3.000.000 USD;
 - Thời hạn cấp hạn mức vay: 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
 - Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - Lãi suất vay: Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
 - Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
 - Số dư nợ gốc vay dài hạn trả tại ngày 31/12/2022 là 6.427.015.830 VND tương đương với 270.839.27 USD;
 - Số dư nợ gốc vay dài hạn tại ngày 31/12/2022 là 38.562.095.072 VND tương đương với 1.625.035.61 USD.
- (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/HHTDTH 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.25 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

- Ngày phát hành: 26/11/2021; ngày đáo hạn: 26/11/2024.
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo;
- Mã trái phiếu: CDCH2124001;
- Hình thức: trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi 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: i/ 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; ii/ 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 - một công ty con của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

5.26 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
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
Tăng vốn năm trước						
Lãi trong năm				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 CSH công ty con				1.668.603.000	678.897.000	2.347.500.000
Chia cổ tức tại công ty con					(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Giảm vốn năm trước						
Số dư cuối năm trước 32/12/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	6.159.467.223	43.545.489.243	32.136.196.706	316.047.222.772
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong năm trước				2.082.795.594	2.082.795.594	2.082.795.594
Giảm khác			(146.002.233)	1.868.607.050	606.249.476	2.474.856.526
				145.991.324		(10.909)
Số dư cuối kỳ - 31/03/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	6.013.464.990	44.849.287.617	32.453.246.182	317.522.068.389

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 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP - 23,77%	52.266.870.000	52.266.870.000
Vốn góp của cổ đông khác - 76,23%	167.620.290.000	167.620.290.000
Cộng	219.887.160.000	219.887.160.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Cộng	219.887.160.000	219.887.160.000

d. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu	21.988.716	21.988.716

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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.834.819.209	3.316.728.114
Doanh thu hợp đồng xây dựng	107.091.464.936	77.194.293.907
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.930.050.769	10.631.120.142
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	132.683.227.554	120.081.617.998
Cộng	256.539.562.468	211.223.760.161

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.351.337.288	2.985.055.330
Giá vốn hợp đồng xây dựng	94.133.198.785	71.895.380.758
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.037.395.066	4.179.687.060
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	131.862.262.034	118.417.150.918
Cộng	236.384.193.173	197.477.274.066

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	750.933.100	3.138.321.743
Lãi bán các khoản đầu tư		3.740.426.769
Lãi cho vay		
Lãi chênh lệch tỷ giá	189.587.015	
Cộng	940.520.115	6.878.748.512

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	6.671.077.603	6.479.739.915
Chi phí phát hành trái phiếu	1.733.470.237	
Chi phí phát hành trái phiếu	182.291.087	
Chi phí tài chính khác	-3.431.540	129.040.132
Cộng	8.583.407.387	6.608.780.047

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.166.031.043	922.838.418
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	187.504.631	
Cộng	<u><u>1.353.535.674</u></u>	<u><u>922.838.418</u></u>

7. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về các bên liên quan

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

Mối liên hệ

Liên kết
Đơn vị góp vốn

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2023

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Mỹ

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

