

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 43



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Lê Văn Chính	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 40/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty thực hiện thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức quản lý. Theo đó, Công ty không có Ban Kiểm soát mà chỉ thành lập Ủy ban Kiểm toán do thành viên độc lập Hội đồng quản trị làm chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Danh sách các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 05 năm 2023)
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 05 năm 2023)
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tổng hợp được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính tổng hợp.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Số: 36/2023/SX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.119.442.322.907	1.080.512.469.165
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	19.433.797.495	14.226.656.602
1. Tiền	111		14.933.797.495	9.726.656.602
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.500.000.000	4.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	339.864.305.985	350.743.583.325
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(175.398.830)	(190.336.530)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		339.131.544.960	350.025.760.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		446.259.589.953	531.517.394.322
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	278.771.281.583	334.886.440.662
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	81.896.489.917	184.235.719.817
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	79.692.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	35.144.039.601	36.950.869.881
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(29.244.221.148)	(29.555.636.038)
IV. Hàng tồn kho	140		298.523.869.163	170.116.058.652
1. Hàng tồn kho	141	4.8	298.523.869.163	170.116.058.652
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.360.760.311	13.908.776.264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		287.887.981	42.366.113
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.434.566.677	12.122.929.809
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	1.638.305.653	1.743.480.342
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		180.240.680.547	184.411.591.398
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.658.000	52.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	52.658.000	52.658.000
II. Tài sản cố định	220		7.931.750.437	8.566.998.201
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	7.931.750.437	8.566.998.201
Nguyên giá	222		20.096.530.563	19.966.530.563
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.164.780.126)	(11.399.532.362)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	40.126.501.858	41.030.670.148
1. Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.697.870.359)	(25.793.702.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		32.430.630.493	28.827.137.312
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	32.165.054.671	28.703.807.112
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		265.575.822	123.330.200
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	98.811.445.557	104.841.516.470
1. Đầu tư vào công ty con	251		115.779.835.248	115.779.835.248
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.300.000.000	1.300.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(18.268.389.691)	(12.238.318.778)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		887.694.202	1.092.611.267
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		887.694.202	1.092.611.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.299.683.003.454	1.264.924.060.563

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.014.099.580.215	986.078.177.842
I. Nợ ngắn hạn	310		687.410.062.441	703.431.326.925
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	138.699.720.373	189.609.418.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	43.301.083.012	58.880.486.407
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	4.302.970.113	4.222.648.698
4. Phải trả người lao động	314	4.15	3.489.122.714	4.249.353.359
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	46.152.821.102	36.157.626.610
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	6.547.679.227	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	13.796.204.697	13.827.244.448
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	405.990.066.212	370.725.654.310
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.20	21.673.141.138	21.720.241.138
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	3.457.253.853	4.038.653.853
II. Nợ dài hạn	330		326.689.517.774	282.646.850.917
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	47.233.591.226	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	95.366.696.637	94.848.786.779
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	6.446.971.617	6.649.272.824
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	146.742.865.252	150.108.398.272
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.20	899.393.042	1.040.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		285.583.423.239	278.845.882.721
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	285.583.423.239	278.845.882.721
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		5.926.734.244	5.633.734.244
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		45.450.619.395	39.006.078.877
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		38.372.078.877	29.863.291.290
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.078.540.518	9.142.787.587
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.299.683.003.454	1.264.924.060.563



Vân Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Mỹ
Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.23	312.944.435.552	251.410.526.661
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		312.944.435.552	251.410.526.661
3. Giá vốn hàng bán	11	4.24	288.557.421.111	237.156.017.263
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.387.014.441	14.254.509.398
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.25	15.442.608.617	15.299.965.370
6. Chi phí tài chính	22	4.26	25.230.361.857	9.989.153.244
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>19.001.241.364</i>	<i>5.505.155.217</i>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.27	7.042.566.324	9.650.615.800
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.556.694.877	9.914.705.724
9. Thu nhập khác	31		921.882.968	123.346.529
10. Chi phí khác	32		40.416.100	565.112.588
11. Lợi nhuận khác	40		881.466.868	(441.766.059)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.438.161.745	9.472.939.665
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.29	1.359.621.227	1.258.732.863
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.078.540.518	8.214.206.802



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Mỹ
Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.438.161.745	9.472.939.665
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.28	1.669.416.054	1.568.425.398
Các khoản dự phòng	03		5.703.718.323	2.986.468.704
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		24.376.011	1.061.012.841
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.253.021.602)	(15.299.965.370)
Chi phí lãi vay	06	4.26	19.001.241.364	5.505.155.217
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		19.583.891.895	5.294.036.455
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		166.689.537.790	(164.781.245.623)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(132.530.329.851)	9.272.023.392
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.927.491.463)	51.310.952.676
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(40.604.803)	233.982.365
Tiền lãi vay đã trả	14		(20.199.428.619)	(5.183.991.705)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(1.050.565.422)	(4.500.259.543)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	4.21	(922.400.000)	(985.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29.602.609.527	(109.339.801.983)
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		(272.245.622)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(95.857.784.960)	(15.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.060.000.000	45.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.618.240.892	10.953.040.327
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(56.451.789.690)	40.953.040.327

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.30	246.745.268.141	308.743.516.213
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.31	(214.688.947.085)	(192.501.371.641)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		32.056.321.056	116.242.144.572
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		5.207.140.893	47.855.382.916
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.226.656.602	10.156.746.537
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	19.433.797.495	58.012.129.453



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Mỹ
Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1, một doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 20 tháng 11 năm 2003, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Chương Dương theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 ngày 29 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 09 tháng 02 năm 2021 để thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 219.887.160.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	52.266.870.000	23,77	52.266.870.000	23,77
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính và Mua bán nợ Việt Nam	13.774.000.000	6,26	21.620.000.000	9,83
Ông Trịnh Minh Duy	12.718.530.000	5,78	12.718.530.000	5,78
Các cổ đông khác	141.125.870.000	64,19	133.279.870.000	60,62
Cộng	219.887.160.000	100	219.887.160.000	100

Mã chứng khoán: CDC.

Sàn chứng khoán: HOSE.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 84 (01 tháng 01 năm 2023 là: 90).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản;
- Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng;
- Cung cấp các dịch vụ quản lý nhà.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:					
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Gia công kết cấu thép	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Dịch vụ quản lý tòa nhà	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (*)	Dịch vụ tư vấn xây dựng	Lầu 9 tòa nhà Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	88,96%	88,96%	88,96%
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Thi công xây dựng	673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	71,08%	71,08%	71,08%
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (*)	Thi công xây dựng	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	90%	39,93%	39,93%
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (*)	Thi công xây dựng	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	66,67%	66,67%	66,67%
Công ty TNHH Chương Dương E&C (**)	Thi công xây dựng	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	0%	0%

Công ty liên doanh, liên kết:

Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt (*)	Tư vấn, thi công xây dựng	S0302b, Tầng 3, khu dịch vụ - thương mại, cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	26%	26%	26%
-----------------------------------	---------------------------	---	-----	-----	-----

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, các công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.

(**) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20 tháng 06 năm 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 lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương (*)	Thi công xây dựng	Ấp Chiêu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (*)	Sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn	Đường 1A, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm ngưng hoạt động.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022.

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	1.126.261.616	626.936.767
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.807.535.879	9.099.719.835
Các khoản tương đương tiền (*)	4.500.000.000	4.500.000.000
Cộng	19.433.797.495	14.226.656.602

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 03 tháng với lãi suất 4,8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư cổ phiếu:				
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	[*]	673.329.125	[*]
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	105.289.800	34.320.000	105.289.800	(77.209.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản	92.551.230	12.298.000	92.551.230	(85.456.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36.989.700	12.813.900	36.989.700	(27.670.500)
Cộng	908.159.855		908.159.855	(190.336.530)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	339.131.544.960	339.131.544.960	350.025.760.000	350.025.760.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,5%/năm.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 với số tiền 282.000.000.000 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và bên liên quan - Xem thêm Mục 4.19 và Mục 4.32.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	71.000.000.000	[*]	71.000.000.000	[*]
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	20.000.000.000	[*]	20.000.000.000	[*]
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	13.218.000.000	[*]	13.218.000.000	[*]
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	10.000.000.000	[*]	10.000.000.000	[*]
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	1.300.000.000	[*]	1.300.000.000	[*]
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	132.926.281	[*]	132.926.281	[*]
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	128.908.967	[*]	128.908.967	[*]
Cộng	115.779.835.248		115.779.835.248	(11.660.355.539)

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.300.000.000	[*]	1.300.000.000	[*]
Công ty thế chấp 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu - Xem thêm Mục 4.19.				(577.963.239)

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

[*] Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	4.870.112.673	6.909.343.567
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	110.430.178.259	115.805.743.979
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	35.092.093.723	29.768.451.517
Các khách hàng khác (*)	128.378.896.928	182.402.901.599
Cộng	278.771.281.583	334.886.440.662

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	29.460.674.998	32.950.479.481
Trả trước cho người bán:		
Các cá nhân chuyển nhượng đất tại dự án Bà Điểm	43.331.600.000	134.590.210.000
Các nhà cung cấp khác (*)	9.104.214.919	16.695.030.336
Cộng	81.896.489.917	184.235.719.817

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có số nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu về cho vay các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32 (*)	1.340.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (**)	78.352.000.000	5.000.000.000
Cộng	79.692.000.000	5.000.000.000

(*) Là khoản cho vay với kỳ hạn 03 tháng và lãi suất 11%/năm.

(**) Là khoản cho vay với kỳ hạn 12 tháng và lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan –				
Xem thêm Mục 4.32	11.605.806.267	(252.002.319)	7.082.149.502	-
Tạm ứng	14.510.066.460	(2.524.748.914)	12.460.587.461	(2.684.078.143)
Lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn	4.323.733.843	-	3.417.364.612	-
Ký cược, ký quỹ	208.272.000	-	208.272.000	-
Phải thu khác (*)	4.496.161.031	(1.900.811.989)	13.782.496.306	(1.900.811.989)
Cộng	35.144.039.601	(4.677.563.222)	36.950.869.881	(4.584.890.132)

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải thu khác có dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu khác ngắn hạn.

Dài hạn:

Ký cược, ký quỹ	52.658.000	-	52.658.000	-
-----------------	------------	---	------------	---

4.7. Nợ xấu

Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước cho người bán, tạm ứng và phải thu khác quá hạn thanh toán được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	21.803.844.305	-	22.670.775.353	-
Trả trước cho người bán	2.762.813.621	-	2.742.536.774	442.566.221
Tạm ứng	2.524.748.914	-	2.684.078.143	-
Phải thu khác	2.244.061.989	91.247.681	1.900.811.989	-
Cộng	29.335.468.829	91.247.681	29.998.202.259	442.566.221

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì khoản công nợ này đã phát sinh từ các năm trước nhưng không thu hồi được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, tạm ứng và phải thu khác quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Bên liên quan	1.300.181.122	91.247.681	Trên 03 năm	956.931.122	-	Trên 03 năm
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	-	Trên 03 năm	3.845.755.611	-	Trên 03 năm
Các khách hàng khác	24.189.532.096	-	Trên 03 năm	25.195.515.526	442.566.221	Trên 03 năm
Cộng	<u>29.335.468.829</u>	<u>91.247.681</u>		<u>29.998.202.259</u>	<u>442.566.221</u>	

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	298.523.869.163	-	164.584.946.002	-
Hàng hóa	-	-	5.531.112.650	-
Cộng	<u>298.523.869.163</u>	<u>-</u>	<u>170.116.058.652</u>	<u>-</u>

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Bà Điểm (**)	135.206.960.201	13.970.175.309
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	63.854.347.724	40.342.705.812
Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home	54.106.786.913	56.270.701.140
Các công trình khác	45.355.774.325	54.001.363.741
Cộng (***)	<u>298.523.869.163</u>	<u>164.584.946.002</u>

(**) Là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của dự án Bà Điểm.

Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ lần lượt là 1.440.072.058 VND và 3.154.293.567 VND - Xem thêm Mục 4.26.

(***) Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh - Xem thêm Mục 4.19.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	28.725.394.112	28.725.394.112	28.703.807.112	28.703.807.112
Dự án khu dân cư Đông Cầu Hương An (**)	3.439.660.559	3.439.660.559	-	-
Cộng	<u>32.165.054.671</u>	<u>32.165.054.671</u>	<u>28.703.807.112</u>	<u>28.703.807.112</u>

(*) Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được yêu cầu chuyển đổi công năng theo kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09 tháng 01 năm 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.

(**) Theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 06 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã quyết định tạm dừng đầu tư vốn vào dự án khu dân cư Đông Cầu Hương An do điều kiện thị trường chưa thuận lợi.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	102.505.537	6.255.937.344	12.916.555.580	691.532.102	19.966.530.563
Tăng khác	-	-	-	130.000.000	130.000.000
Tại ngày 30/06/2023	102.505.537	6.255.937.344	12.916.555.580	821.532.102	20.096.530.563
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	102.505.537	6.212.314.026	4.549.691.292	535.021.507	11.399.532.362
Khấu hao trong kỳ	-	17.356.824	670.184.880	77.706.060	765.247.764
Tại ngày 30/06/2023	102.505.537	6.229.670.850	5.219.876.172	612.727.567	12.164.780.126
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	-	43.623.318	8.366.864.288	156.510.595	8.566.998.201
Tại ngày 30/06/2023	-	26.266.494	7.696.679.408	208.804.535	7.931.750.437

Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 của TSCĐ hữu hình với số tiền 767.821.538 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.413.120.739 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.824.372.217	-	-	66.824.372.217
Cộng	66.824.372.217	-	-	66.824.372.217
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	26.697.870.359	904.168.290	-	25.793.702.069
Cộng	26.697.870.359	904.168.290	-	25.793.702.069
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	40.126.501.858			41.030.670.148
Cộng	40.126.501.858			41.030.670.148

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

Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP - Xem thêm Mục 4.19.

Quyền sử dụng đất tại tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để đảm bảo cho các khoản trái phiếu - Xem thêm Mục 4.19.

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán**

	Tại ngày 30/06/2023 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:				
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	54.153.989.494	54.153.989.494	32.696.820.390	32.696.820.390
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	84.545.730.879	84.545.730.879	156.912.597.712	156.912.597.712
Cộng	138.699.720.373	138.699.720.373	189.609.418.102	189.609.418.102
(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.				
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	8.551.104.540	8.551.104.540	-	-
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	10.166.857.896	10.166.857.896	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	6.536.805.915	6.536.805.915	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (**)	21.978.822.875	21.978.822.875	-	-
Cộng	47.233.591.226	47.233.591.226	-	-

(**) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.13. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	75.294.950	225.000.000
Người mua trả tiền trước:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	30.449.517.057	45.273.713.096
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Bạc Liêu	5.652.765.677	4.445.784.206
Cục Quản lý thị trường tỉnh An Giang	5.418.472.000	6.592.480.000
Các khách hàng khác	1.705.033.328	2.343.509.105
Cộng	<u>43.301.083.012</u>	<u>58.880.486.407</u>
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	95.366.696.637	94.848.786.779

(Xem trang tiếp theo)

CT

VÃI
M
H

16
TY
AN
ON
CHI

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2023		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2023	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.985.774.726	4.320.156.472	4.320.156.472	-	3.985.774.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.434.424.537	-	1.359.621.227	1.050.565.422	1.743.480.342	-
Thuế thu nhập cá nhân	203.881.116	-	492.526.483	912.448.402	-	216.040.803
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	292.103.680	292.103.680	-	-	-
Các loại thuế khác	-	25.091.707	7.354.719	3.096.181	-	20.833.169
Cộng	1.638.305.653	4.302.970.113	6.471.762.581	6.286.266.477	1.743.480.342	4.222.648.698

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15. Phải trả người lao động**

Là khoản tiền lương tháng 05 và tháng 06 năm 2023 còn phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

4.16. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí liên quan đến các công trình	43.808.814.391	33.595.445.780
<i>Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn</i>	12.101.584.243	8.409.453.011
<i>Công trình Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên</i>	7.127.854.137	-
<i>Công trình đài cọc và khán đài sân bóng đá trường Đại học Tôn Đức Thắng</i>	7.012.097.386	7.012.097.386
<i>Công trình Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên</i>	6.828.611.388	6.828.611.388
<i>Các công trình khác</i>	10.738.667.237	11.345.283.995
Chi phí lãi trái phiếu	1.180.842.465	1.180.842.466
Chi phí lãi vay	1.008.164.246	990.331.446
Các khoản trích trước khác	155.000.000	391.006.918
Cộng	46.152.821.102	36.157.626.610

Dài hạn:

Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	30.000.000.000	30.000.000.000
--	----------------	----------------

(*) Là chi phí trích trước liên quan đến ước tính về nghĩa vụ tài chính phải nộp của dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty chưa được phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất của dự án này và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường mầm non.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	7.477.404.824	7.477.404.824
Kinh phí công đoàn	224.305.395	252.908.245
Bảo hiểm xã hội	1.898.666.717	1.746.644.357
Bảo hiểm y tế	68.145.594	43.164.731
Bảo hiểm thất nghiệp	48.738.150	47.106.534
Phí bảo trì chung cư	2.885.744.766	3.058.201.931
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.193.199.251	1.201.813.826
Cộng	13.796.204.697	13.827.244.448
Dài hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.446.971.617	6.249.272.824
Cộng	6.446.971.617	6.649.272.824

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận tiền trước tiền cho thuê khu nhà ở xã hội Chương Dương Home quý 3 và quý 4/2023.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	405.990.066.212	405.990.066.212	249.961.484.354	214.697.072.452	370.725.654.310	370.725.654.310
Cộng	<u>405.990.066.212</u>	<u>405.990.066.212</u>	<u>249.961.484.354</u>	<u>214.697.072.452</u>	<u>370.725.654.310</u>	<u>370.725.654.310</u>
Dài hạn:						
Vay	35.378.380.237	35.378.380.237	-	3.183.714.835	38.562.095.072	38.562.095.072
Trái phiếu thường	111.364.485.015	111.364.485.015	-	181.818.185	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	<u>146.742.865.252</u>	<u>146.742.865.252</u>	<u>-</u>	<u>3.365.533.020</u>	<u>150.108.398.272</u>	<u>150.108.398.272</u>
Tổng cộng	<u>552.732.931.464</u>	<u>552.732.931.464</u>	<u>249.961.484.354</u>	<u>218.062.605.472</u>	<u>520.834.052.582</u>	<u>520.834.052.582</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	167.267.573.807	167.267.573.807	85.287.745.592	66.954.745.104	148.934.573.319	148.934.573.319
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II	190.064.459.040	190.064.459.040	119.231.921.610	100.362.929.625	171.195.467.055	171.195.467.055
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh	42.225.600.939	42.225.600.939	42.225.600.939	44.168.598.106	44.168.598.106	44.168.598.106
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả - Xem thêm Mục 4.32	6.432.432.426	6.432.432.426	3.216.216.213	3.210.799.617	6.427.015.830	6.427.015.830
Cộng	405.990.066.212	405.990.066.212	249.961.484.354	214.697.072.452	370.725.654.310	370.725.654.310
Dài hạn:						
Vay bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	35.378.380.237	35.378.380.237	-	3.183.714.835	38.562.095.072	38.562.095.072
Trái phiếu phát hành	111.364.485.015	111.364.485.015	-	181.818.185	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	146.742.865.252	146.742.865.252	-	3.365.533.020	150.108.398.272	150.108.398.272

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cỏ Giàng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 350.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Trong đó:
+ Hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 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 vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tối đa đến hết ngày 31/08/2023.
Lãi suất: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể và khế ước nhận nợ.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
Tài sản đảm bảo: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 767.821.538 VND - Xem thêm Mục 4.10.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II:

Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 280.000.000.000 VND. Trong đó: dư nợ cho vay tối đa 230.000.000.000. Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm hạn mức cho vay và mở LC thanh toán bằng vốn vay và hạn mức bảo lãnh.
Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa đến hết ngày 01/07/2023.
Lãi suất: Mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 6,5%/năm, trường hợp nhận nợ từ hai lần trở lên lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2022 - 2023.
Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng tiền gửi của Công ty mở lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II - Xem thêm Mục 4.2; Quyền sử dụng đất tại Tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cỏ Giàng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.11; Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 100.000.000.000 VND.
Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa không quá 6 tháng.
Lãi suất: Theo từng giấy nhận và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo: Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.2.



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

▪ Vay dài hạn bên liên quan:

- Hạn mức vay: 3.000.000 USD.
- Thời hạn vay: 15 năm gồm 5 năm ân hạn.
- Lãi suất: LIBOR 6 tháng bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần.
- Mục đích vay: Trả nợ cho Ngân hàng TMCP VietBank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tài sản đảm bảo: Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden - Xem thêm Mục 4.11.

Trái phiếu thường được chi tiết như sau:

Tại ngày 30/06/2023
VND**Tại ngày 01/01/2023**
VND

	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành:						
Loại phát hành theo mệnh giá	111.950.000.000	11%	36 tháng	111.950.000.000	11%	36 tháng

Ngày phát hành: 26/11/2021.
Ngày thu tiền: Từ tháng 01/2022 đến tháng 03/2022.
Ngày đáo hạn: 26/11/2024.
Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo.
Mã trái phiếu: GDCH21240001.
Hình thức: Trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.
Tổng giá trị phát hành: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 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: 6 tháng/lần.

Ngày thanh toán lãi: 6 tháng/lần.

Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và dự án Bà Điểm.

Điều khoản mua lại: Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền yêu cầu mua lại trái phiếu đã phát hành, sau 24 tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại số trái phiếu này từ Chủ sở hữu trái phiếu nhưng không vượt quá 50% số lượng trái phiếu được phát hành.

Bảo đảm cho trái phiếu: + Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2 - Xem thêm Mục 4.11. + 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 - Công ty con của Công ty - Xem thêm Mục 4.2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh: 62.830.716.836 VND.
 Dự án Bà Điểm: 47.950.000.000 VND.
 Chi phí phát hành trái phiếu: 1.169.283.164 VND.

4.20. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	21.673.141.138	21.270.241.138
Dài hạn:		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042

4.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2023	4.038.653.853
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao cho Hội đồng quản trị trong kỳ	341.000.000
Chi trong kỳ	(922.400.000)
Tại ngày 30/06/2023	3.457.253.853

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.22. Vốn chủ sở hữu****4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	VND	
Tại ngày 01/01/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	4.101.100.649	32.315.505.042	270.622.675.291	
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	8.214.206.802	8.214.206.802	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.532.633.595	(1.532.633.595)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(919.580.157)	(919.580.157)	
Tại ngày 30/06/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	5.633.734.244	38.077.498.092	277.917.301.936	
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	928.580.785	928.580.785	
Tại ngày 01/01/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	5.633.734.244	39.006.078.877	278.845.882.721	
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	7.078.540.518	7.078.540.518	
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	293.000.000	(293.000.000)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(176.000.000)	(176.000.000)	
Chi thù lao cho Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	(165.000.000)	(165.000.000)	
Tại ngày 30/06/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	45.450.619.395	285.583.423.239	

(*) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2023 số 40/NQ-ĐHCD-CDC ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao cho Hội đồng quản trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	52.268.760.000	52.268.760.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính và Mua bán nợ Việt Nam	13.774.000.000	21.620.000.000
Ông Trịnh Minh Duy	12.718.530.000	12.718.530.000
Vốn góp của các đối tượng khác	141.125.870.000	133.279.870.000
Cộng	219.887.160.000	219.887.160.000

4.22.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	21.988.716	21.988.716

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.22.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2023	5.633.734.244
Trích trong năm	293.000.000
Tại ngày 30/06/2023	5.926.734.244

4.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	74.945.301.153	55.385.032.407
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.185.097.906	11.668.218.608
Doanh thu hợp đồng xây dựng	201.336.619.964	177.729.106.587
Doanh thu cho thuê bất động sản	30.477.416.529	6.628.169.059
Cộng	312.944.435.552	251.410.526.661

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	27.336.354.877	18.025.573.846

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng hơn 24% so với kỳ trước chủ yếu là do tăng số lượng công trình thực hiện và tăng giá cho thuê bất động sản đầu tư. Ngoài ra, kỳ này, Công ty có thêm nhiều khách hàng mới nên doanh thu bán hàng thép cũng tăng đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.24. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	74.926.230.529	54.896.086.978
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.610.052.548	3.994.061.215
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	187.065.057.758	172.300.516.888
Giá vốn cho thuê bất động sản	15.956.080.276	5.965.352.182
Cộng	<u>288.557.421.111</u>	<u>237.156.017.263</u>

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng so với kỳ trước là do doanh thu kỳ này tăng như được thuyết minh tại Mục 4.23.

4.25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.803.413.602	7.109.930.601
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 4.32	4.449.608.000	4.449.608.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	189.587.015	-
Lãi hợp tác đầu tư	-	3.740.426.769
Cộng	<u>15.442.608.617</u>	<u>15.299.965.370</u>

Trong đó, lãi cho bên liên quan vay - Xem thêm Mục 4.32

	146.749.041	-
--	-------------	---

4.26. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	18.794.205.718	5.505.155.217
Chi phí phát hành trái phiếu	207.035.646	210.156.545
Lỗ chênh lệch tỷ giá	213.963.026	1.061.012.841
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.015.133.213	3.032.938.315
Chi phí tài chính khác	24.254	179.890.326
Cộng	<u>25.230.361.857</u>	<u>9.989.153.244</u>

Trong đó, chi phí lãi vay từ bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32

	1.515.353.411	390.018.478
--	---------------	-------------

Tổng chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ lần lượt là 1.440.072.058 VND và 3.154.293.567 VND - Xem thêm Mục 4.8.

Chi phí tài chính kỳ này tăng gần 153% so với kỳ trước chủ yếu là do Công ty tăng các khoản vay để hỗ trợ vốn lưu động trong kỳ làm chi phí lãi vay tăng. Ngoài ra, khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư cũng tăng chủ yếu là do công ty con hoạt động không hiệu quả và công ty liên kết đã tạm ngưng hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.773.294.678	6.143.816.595
Chi phí đồ dùng văn phòng	419.025.758	225.338.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	579.437.832	534.780.510
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(311.414.890)	(46.469.611)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	793.272.207	532.899.469
Chi phí bằng tiền khác	1.788.950.739	2.260.250.530
Cộng	<u>7.042.566.324</u>	<u>9.650.615.800</u>

Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này giảm hơn 27% so với kỳ trước chủ yếu là giảm chi phí lương do số lượng nhân viên quản lý chủ chốt giảm. Đồng thời, chi phí lương của kỳ này giảm theo chính sách lương được duyệt của Công ty.

4.28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.077.542.841	225.338.307
Chi phí nhân công	10.310.626.814	11.300.318.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.669.416.054	1.568.425.398
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(311.414.890)	(46.469.611)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.439.583.712	148.406.612.025
Chi phí khác bằng tiền	2.941.519.973	21.184.298.029
Cộng	<u>387.127.274.504</u>	<u>182.638.522.693</u>

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	8.438.161.745	9.472.939.665
<i>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	7.809.774.795	9.027.346.450
<i>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	628.386.950	445.593.215
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.261.500.482	757.194.004
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	(4.449.608.000)	(4.449.608.000)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.250.054.227	5.780.525.669
<i>Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	5.621.667.277	5.334.932.454
<i>Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	628.386.950	445.593.215
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Thuế suất thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	1.187.172.150	1.111.545.813
<i>Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	1.124.333.455	1.066.986.491
<i>Thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	62.838.695	44.559.322
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	172.449.077	147.187.050
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ	1.359.621.227	1.258.732.863

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

4.30. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	246.745.268.141	308.743.516.213

4.31. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	214.688.947.085	192.501.371.641

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.32. Thông tin về các bên liên quan

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
2. Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con
3. Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
4. Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con
6. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
8. Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
9. Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
10. Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
11. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày</u> <u>30/06/2023</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2023</u> <u>VND</u>
Phải thu thương mại:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	4.168.377.628	4.168.377.628
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	311.372.176	190.521.896
Công ty TNHH Chương Dương E&C	445.208	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	356.188.441	2.516.714.823
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	<u>4.870.112.673</u>	<u>6.909.343.567</u>
	<u>Tại ngày</u> <u>30/06/2023</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2023</u> <u>VND</u>
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	11.510.219.432	15.000.023.915
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	13.457.377.032	13.457.377.032
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	3.752.906.547	3.752.906.547
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	503.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	161.905.019
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	<u>29.460.674.998</u>	<u>32.950.479.481</u>
	<u>Tại ngày</u> <u>30/06/2023</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2023</u> <u>VND</u>
Phải thu về cho vay - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	1.340.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu các khoản liên quan đến thu chi hộ:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	1.826.591.226	1.685.291.502
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	275.000.000	155.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	115.000.000	55.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	343.250.000	343.250.000
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	-	394.000.000
Phải thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	8.899.216.000	4.449.608.000
Phải thu lãi cho vay:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	146.749.041	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.6	11.605.806.267	7.082.149.502
	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả thương mại ngắn hạn:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	25.875.918.286	19.044.351.378
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	21.555.102.255	8.145.352.443
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	964.727.355	1.248.720.810
Công ty TNHH Chương Dương E&C	395.360.083	461.185.786
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	116.247.681	116.247.681
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	25.523.037	25.523.037
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	3.629.431.354	2.002.073.623
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.591.679.443	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-	61.686.189
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	54.153.989.494	32.696.820.390
	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả thương mại dài hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	7.917.271.640	-
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	604.607.360	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	29.225.540	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	8.551.104.540	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	75.000.000	225.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	294.950	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	75.294.950	225.000.000
	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả các khoản liên quan đến thu chi hộ ngắn hạn:		
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	477.404.824	477.404.824
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	7.477.404.824	7.477.404.824
	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vay dài hạn đến hạn trả - Xem thêm Mục 4.19:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	6.432.432.426	6.427.015.830
Vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.19:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	35.378.380.237	38.562.095.072
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	21.221.237.090	-
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	5.553.408.905	9.564.150.544
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	559.929.445	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	1.779.437	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	-	23.037.320
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	-	8.438.385.982
Cộng - Xem thêm Mục 4.23	27.336.354.877	18.025.573.846

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hoá và mua dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	52.724.911.903	-
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	22.882.867.353	3.117.170.703
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	8.448.142.450	11.902.091.916
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	1.285.210.909	-
Công ty TNHH Chương Dương E&C	291.060.000	-
Cộng	85.632.192.615	15.019.262.619
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cho vay:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	17.500.000.000	-
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Nhận thanh toán tiền cho vay:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	16.160.000.000	-
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay - Xem thêm Mục 4.25:		
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	146.749.041	-
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 4.25:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.449.608.000	4.449.608.000
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh toán gốc vay:		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.202.674.250	3.159.339.968
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay - Xem thêm Mục 4.26:		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	1.515.353.411	390.018.478

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thế chấp tài sản cho các khoản vay của bên liên quan

Công ty đã dùng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 với số tiền là 144.000.000.000 VND để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương - Xem thêm Mục 4.2.

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Hồ Đình Thuận - Chủ tịch Hội đồng quản trị, thù lao và thu nhập	657.393.522	672.000.000
Ông Trần Mai Cường - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao	30.000.000	84.000.000
Ông Văn Minh Hoàng - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc, thù lao và thu nhập	467.670.522	564.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao và thu nhập	126.519.000	-
Ông Nguyễn Hoài Nam - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao và thu nhập	84.603.022	-
Ông Lê Văn Chính - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, thù lao và thu nhập	149.321.909	437.250.000
Ông Trần Việt Đức - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao	-	84.000.000
Ông Đoàn Lam Trà - Phó Tổng giám đốc, thu nhập	194.791.849	-
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên - Phó Tổng giám đốc, thu nhập	93.477.783	-
Ông Nguyễn Ngọc Tài - Phó Tổng giám đốc, thu nhập	-	402.250.000
Cộng	1.803.777.607	2.243.500.000
4.33. Thu nhập Ban Kiểm soát, Ủy ban Kiểm toán		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Minh Thành - Trưởng Ban Kiểm soát	140.895.522	263.399.000
Ông Nguyễn Chí Tùng - Thành viên Ban Kiểm soát	-	191.570.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung - Thành viên Ban Kiểm soát	-	48.000.000
Ông Võ Văn Giáp - Thành viên Ủy ban Kiểm toán	87.328.000	-
Cộng	228.223.522	502.969.000

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.34. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Công ty cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình từ 02 năm đến 06 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	12.010.303.397	10.661.103.391
<p>Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:</p>		
	<u>Tại ngày 30/06/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	23.213.725.774	25.689.410.778
Trên 1 năm đến 5 năm	24.434.617.264	35.624.868.797
Trên 5 năm	7.700.000	107.800.000
Cộng	<u>47.656.043.038</u>	<u>61.422.079.575</u>

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	292.103.680	292.103.680
<p>Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:</p>		
	<u>Tại ngày 30/06/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	584.207.360	584.207.360
Trên 1 năm đến 5 năm	2.336.829.440	2.336.829.440
Trên 5 năm	15.773.598.720	16.065.702.400
Cộng	<u>18.694.635.520</u>	<u>18.986.739.200</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.35. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2023 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2023 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	184.235.719.817	188.937.971.987
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	19.966.530.563	21.786.180.563
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	(11.399.532.362)	(13.219.182.362)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	66.824.372.217	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(25.793.702.069)	(23.974.052.069)
Phải trả người bán ngắn hạn	189.609.418.102	192.444.608.842
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	58.880.486.407	153.729.273.186
Chi phí phải trả ngắn hạn	36.157.626.610	66.157.626.610
Phải trả ngắn hạn khác	13.827.244.448	15.694.305.878
Người mua trả tiền trước dài hạn	94.848.786.779	-
Chi phí phải trả dài hạn	30.000.000.000	-

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là để phân loại số liệu nhằm đảm bảo tính phù hợp với số liệu và bản chất nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc báo cáo lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu hoạt động tài chính	15.299.965.370	10.850.357.370
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.214.206.802	3.764.598.802

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh của chỉ tiêu "Doanh thu hoạt động tài chính" và "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" nêu trên là do Công ty phát hiện ghi nhận chưa đúng kỳ khoản cổ tức được chia từ lợi nhuận năm 2021 của công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525). Theo đó, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022, khoản mục "Doanh thu hoạt động tài chính" và "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" sẽ tăng lên một khoản tương ứng là 4.449.608.000 VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc báo cáo lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	9.472.939.665	5.023.331.665
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(15.299.965.370)	(10.850.357.370)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên là do ảnh hưởng của việc trình bày lại khoản cổ tức được chia của công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525) như đã nêu cho Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.36. Các thông tin khác

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố 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, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền 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 lập báo cáo tài chính tổng hợp này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố 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 tổng hợp cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Dừa Hậu Giang tại Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng. Theo Quyết định số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, tòa tuyên án Công ty Cổ phần Dừa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo thỏa thuận hai bên, trong vòng 06 tháng kể từ ngày tòa tuyên án, Công ty Cổ phần Dừa Hậu Giang sẽ hoàn trả số tiền này cho Công ty.

4.37. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính tổng hợp này.



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Mỹ
Kế toán trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

