

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4 NĂM 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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

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

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.274.824.298.987	1.080.512.469.165
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	37.305.095.489	14.226.656.602
Tiền	111		32.805.095.489	9.726.656.602
Các khoản tương đương tiền	112		4.500.000.000	4.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		336.355.193.685	350.743.583.325
Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02	(184.511.130)	(190.336.530)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	335.631.544.960	350.025.760.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		638.182.746.378	531.517.394.322
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.04	371.591.370.309	334.886.440.662
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.05	116.262.512.594	184.235.719.817
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.06	116.895.517.742	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.07	62.677.566.881	36.950.869.881
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.08	(29.244.221.148)	(29.555.636.038)
IV. Hàng tồn kho	140	V.09	251.544.452.351	170.116.058.652
Hàng tồn kho	141		251.544.452.351	170.116.058.652
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.436.811.084	13.908.776.264
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	390.849.024	42.366.113
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16	10.926.708.197	12.122.929.809
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	119.253.863	1.743.480.342

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		168.995.116.692	184.411.591.398
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.658.000	52.658.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.07	52.658.000	52.658.000
II. Tài sản cố định	220		7.215.926.362	8.566.998.201
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	7.215.926.362	8.566.998.201
- Nguyên giá	222		20.096.530.563	19.966.530.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.880.604.201)	(11.399.532.362)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	39.222.333.568	41.030.670.148
- Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.602.038.649)	(25.793.702.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	28.790.208.927	28.827.137.312
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		28.790.208.927	28.703.807.112
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	123.330.200
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		92.535.281.511	104.841.516.470
Đầu tư vào công ty con	251	V.03	109.779.835.248	115.779.835.248
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.03	1.300.000.000	1.300.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.03	(18.544.553.737)	(12.238.318.778)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.178.708.324	1.092.611.267
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.178.708.324	1.092.611.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.443.819.415.679	1.264.924.060.563

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.130.955.502.920	986.078.177.842
I. Nợ ngắn hạn	310		792.060.511.393	703.431.326.925
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	160.187.366.054	189.609.418.102
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	56.748.858.287	58.880.486.407
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	5.281.480.343	4.222.648.698
Phải trả người lao động	314		3.410.349.643	4.249.353.359
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	34.350.572.324	36.157.626.610
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	14.522.579.646	13.827.244.448
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	502.861.350.737	370.725.654.310
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19	11.242.300.506	21.720.241.138
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.455.653.853	4.038.653.853
II. Nợ dài hạn	330		338.894.991.527	282.646.850.917
Phải trả người bán dài hạn	331	V.14	60.765.851.584	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15	96.546.488.779	94.848.786.779
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	V.18	6.418.344.478	6.649.272.824
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	144.264.913.644	150.108.398.272
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	899.393.042	1.040.393.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		312.863.912.759	278.845.882.721
I. Vốn chủ sở hữu	410		312.863.912.759	278.845.882.721
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	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.21	5.926.734.244	5.633.734.244
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	72.731.108.915	39.006.078.877
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		38.052.078.877	29.863.291.290
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.679.030.038	9.142.787.587
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.443.819.415.679	1.264.924.060.563

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám Đốc

Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước		Năm 2022	
			Quý 4.2023	Quý 4.2022	Lũy kế đến 31.12.23	Lũy kế đến 31.12.22		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	277.470.318.940	207.405.217.484	769.875.385.018	655.678.525.032		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		277.470.318.940	207.405.217.484	769.875.385.018	655.678.525.032		
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	259.201.673.353	205.279.806.373	712.108.528.967	629.412.589.114		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.268.645.587	2.125.411.111	57.766.856.051	26.265.935.918		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	26.494.934.108	9.264.941.919	45.034.991.753	23.042.940.200		
Chi phí tài chính	22	VI.04	13.746.670.524	20.548.711.466	49.644.224.404	34.516.071.889		
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		13.410.566.632	20.577.203.371	41.562.504.785	30.263.368.424		
Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.901.670.324	199.526.157	14.038.226.698	16.516.992.365		
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.115.238.847	(9.357.884.593)	39.119.396.702	(1.724.188.136)		
Thu nhập khác	31		40.957.999	6.171.444.917	1.076.288.662	13.430.724.007		
Chi phí khác	32		5.114.781	192.258.300	88.115.886	1.175.717.975		
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		35.843.218	5.979.186.617	988.172.776	12.255.006.032		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		27.151.082.065	(3.378.697.976)	40.107.569.478	10.530.817.896		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.15	3.175.128.152	(1.743.480.342)	5.428.539.440	1.388.030.309		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.15	-	-	-	-		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		23.975.953.913	(1.635.217.634)	34.679.030.038	9.142.787.587		

Lập báo cáo

Kế Toán Trưởng

Cao Thị Thanh Hiếu

Võ Văn Giáp

Văn Minh Hoàng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

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	40.107.569.478	10.530.817.896
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.289.408.419	3.139.293.679
- Các khoản dự phòng	03	(4.441.845.963)	(283.596.649)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.197.110.060	(423.863.939)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(42.470.582.545)	(14.356.712.725)
- Chi phí lãi vay	06	41.562.504.785	30.263.368.424
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		39.244.164.234	28.869.306.686
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	37.425.962.473	(301.509.448.250)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(80.798.644.132)	2.833.663.939
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	28.968.157.970	128.522.393.169
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(169.004.146)	235.526.771
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	357.150
- Tiền lãi vay đã trả	14	(45.884.796.030)	(29.704.290.783)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.410.186.650)	(5.128.808.790)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.524.000.000)	(1.681.676.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(25.148.346.281)	(177.562.976.108)
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	(272.245.622)	(1.404.669.182)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(134.357.784.960)	(30.005.760.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	34.060.000.000	60.000.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.487.204.985	13.847.080.551
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(81.082.825.597)	42.436.651.369

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

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	604.636.186.955	641.971.085.650
Tiền trả nợ gốc vay	34	(475.326.576.190)	(502.774.850.846)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	129.309.610.765	139.196.234.804
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	23.078.438.887	4.069.910.065
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	14.226.656.602	10.156.746.537
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	37.305.095.489	14.226.656.602

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023. Công ty có các công ty con. một công ty liên kết và một đơn vị trực thuộc như sau:

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					
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Gia công kết cấu thép	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương	Lầu 9 – tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Kinh doanh thương mại	70.00%	70.00%	70.00%
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.HCM	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Chương Dương	Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Chương Dương 76/50 Lê Văn Phan P.Phú Thọ Hòa, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp.HCM	Dịch vụ tư vấn xây dựng	88.96%	88.96%	88.96%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương số 1	A1003 Lầu 10, Lô A – tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Sài Gòn	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ Tp.Đà Nẵng	Thi công xây dựng	90.00%	90.00%	90.00%
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công trình 525	Tầng 3 (khối đế), Lô B., Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang Quận 1 Tp.HCM	Thi công xây dựng	71.08%	71.08%	71.08%
Công ty TNHH Chương Dương E & C		Thi công xây dựng	100.00%	0.00%	0.00%
Các công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Tầng 3, khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Tư vấn thi công, xây dựng	26.00%	40.90%	26.00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2023 gồm:

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

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

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

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

2. KỲ 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 31/12/2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính Công ty Mẹ cho năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	148.914.061	626.936.767
Tiền gửi ngân hàng	32.656.181.428	9.099.719.835
Tương đương tiền (i)	4.500.000.000	4.500.000.000
Cộng	37.305.095.489	14.226.656.602

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Chứng khoán kinh doanh

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Cty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM) (**)	105.289.800	(75.337.800)	105.289.800	(77.209.800)
Cty CP Đầu tư Thương mại Thủy sản (ICF) (**)	92.551.230	(80.726.230)	92.551.230	(85.456.230)
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	(28.447.100)	36.989.700	(27.670.500)
Cộng	908.159.855	(184.511.130)	908.159.855	(190.336.530)

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

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	335.631.544.960	335.631.544.960	350.025.760.000	350.025.760.000
	335.631.544.960	335.631.544.960	350.025.760.000	350.025.760.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

(*) Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất áp dụng từ 4.2%/năm đến 7.5%/năm. Trong đó. Công ty đã sử dụng các khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng với giá trị tại ngày 31/12/2023 là 335.631.544.960 VND (tại ngày 31/12/2022: 350.025.760.000 VND).

5.3 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Tỷ lệ	Giá gốc VND
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	70.00%	14.000.000.000 (10.926.906.012)	100.00%	20.000.000.000 (5.218.744.453)
Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương	100.00%	13.218.000.000 (4.755.812.477)	100.00%	13.218.000.000 (4.879.775.838)
Công ty TNHH DV Quản lý Tòa nhà Chương Dương Serland	100.00%	10.000.000.000 0	100.00%	10.000.000.000 0
Công ty CP Xây Dựng Công Trình 525	71.08%	71.000.000.000 0	71.08%	71.000.000.000 0
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	90.00%	132.926.281 (132.926.281)	90.00%	132.926.281 (132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	88.96%	128.908.967 (128.908.967)	88.96%	128.908.967 (128.908.967)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	66.67%	1.300.000.000 (1.300.000.000)	66.67%	1.300.000.000 (1.300.000.000)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	26.00%	1.300.000.000 (1.300.000.000)	26.00%	1.300.000.000 (577.963.239)
Cộng		111.079.835.248 (18.544.553.737)		117.079.835.248 (12.238.318.778)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.3 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

5.4 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<i>Phải thu khách hàng bên ngoài</i>		
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	17.043.623.904	29.768.451.517
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	168.326.141.443	115.805.743.979
Các khách hàng khác	170.464.505.781	145.295.611.979
Cộng	371.591.370.309	334.886.440.662
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	2.207.299.480	6.909.343.567

5.5 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho bên thứ 3	82.764.768.083	151.285.240.336
Trả trước cho các bên liên quan	33.497.744.511	32.950.479.481
Cộng	116.262.512.594	184.235.719.817

5.6 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty CP Đầu Tư Hoàng Hải	78.352.000.000	5.000.000.000
Cho các bên liên quan vay	38.543.517.742	-
Cộng	116.895.517.742	5.000.000.000

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

Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải theo hợp đồng vay vốn số 3003/2023/HĐVT/CDC-HHI ngày 28/03/2023 với số tiền cho vay là 73.352.000.000 VND. thời hạn vay 12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Khoản cho vay ngắn hạn Công ty TNHH Thương Mại theo hợp đồng vay vốn số 1907/2023/HĐVT/CDC-CDT ngày 19/07/2023 với số tiền cho vay là 37.203.517.742 VND, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn với lãi suất 8,5%/năm, mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hợp đồng vay vốn số 1804/2023/HĐVT/CDC-CDT ngày 18/04/2023 số tiền cho vay là 20.000.000.000 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, tính đến ngày 31/12/2023, số dư nợ vay là 1.340.000.000 đồng

5.7 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn	62.677.566.881	36.950.869.881
Tạm ứng	27.817.311.896	12.460.587.461
Ký quỹ. ký cược	208.272.000	208.272.000
Lãi tiền gửi dự thu	2.705.224.000	3.417.364.612
Cổ tức	9.010.456.200	4.449.608.000
Lãi cho vay	7.993.313.083	-
Phải thu khác	14.942.989.702	16.415.037.808
b. Dài hạn	52.658.000	52.658.000
Ký quỹ. ký cược	52.658.000	52.658.000
Cộng	62.730.224.881	37.003.527.881
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i>	<i>13.001.633.902</i>	<i>7.082.149.502</i>

5.8 Nợ khó thu hồi

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự phòng phải thu khách hàng		
Phải thu khách hàng ngắn hạn	21.803.844.305	22.670.775.353
Trả trước người bán ngắn hạn	2.717.313.621	2.299.970.553
Tạm ứng	2.570.248.914	2.684.078.143
Phải thu khác	2.152.814.308	1.900.811.989
Cộng	29.244.221.148	29.555.636.038

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.9 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	251.544.452.351	-	164.584.946.002	-
Hàng hóa	-	-	5.531.112.650	-
Cộng	251.544.452.351		170.116.058.652	

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công trình Nhà ở XH Bà Điểm Hóc Môn	139.565.966.210	13.970.175.309
Công trình Nhà ở XH Chương Dương Home	52.939.771.677	56.270.701.140
Công trình Cảng Quốc tế Long Sơn	8.343.877.321	40.342.705.812
Các công trình khác	50.694.837.143	54.001.363.741
Cộng	251.544.452.351	164.584.946.002

5.10 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ / sửa chữa	390.849.024	42.366.113
Cộng	390.849.024	42.366.113
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	817.053.659	604.134.723
Chi phí trang trí nội thất	361.654.665	488.476.544
Cộng	1.178.708.324	1.092.611.267

5.11 Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Chi phí của DA KDC Tân Hương	28.790.208.927	28.703.807.112
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Chi phí sửa chữa khu văn phòng	-	123.330.200
Cộng	28.790.208.927	28.827.137.312

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	102.505.537	6.255.937.344	12.916.555.580	691.532.102	19.966.530.563
Tăng trong năm					
Mua trong năm	-	-	-	130.000.000	130.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	102.505.537	6.255.937.344	12.916.555.580	821.532.102	20.096.530.563
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
Tăng trong năm					
Do trích khấu hao	-	28.623.307	1.340.369.760	112.078.772	1.481.071.839
Giảm trong năm					
Tại ngày 31/12/2023	102.505.537	6.240.937.333	5.890.061.052	647.100.279	12.880.604.201
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 31/12/2023	-	15.000.011	7.026.494.528	174.431.823	7.215.926.362

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.13 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND
	31/12/2023	trong kỳ	trong kỳ	Tại ngày
	VND	VND	VND	01/01/2023
				VND
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	27.602.038.649	1.808.336.580	-	25.793.702.069
Cộng	27.602.038.649	1.808.336.580	-	25.793.702.069
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	39.222.333.568			41.030.670.148
Cộng	39.222.333.568			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.

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2023		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>				
Công ty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	4.934.298.204	4.934.298.204	12.832.196.600	12.832.196.600
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	150.064.288	150.064.288	13.120.119.605	13.120.119.605
Cty CP Thép Minh Sam	10.000.032.438	10.000.032.438	-	-
Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Bê Tông	10.241.015.888	10.241.015.888	11.446.533.768	11.446.533.768
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	8.295.175.834	8.295.175.834	2.290.510.656	2.290.510.656
Các đối tượng khác	126.566.779.402	126.566.779.402	149.920.057.473	149.920.057.473
Cộng	160.187.366.054	160.187.366.054	189.609.418.102	189.609.418.102
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</i>		38.968.354.708	32.696.820.390	

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Công ty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	6.680.795.508	6.680.795.508	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	6.161.492.715	6.161.492.715	-	-
Công ty CP XD và PT Hạ Tầng Công Nghiệp	10.166.857.896	10.166.857.896	-	-
Đối tượng khác	37.756.705.465	37.756.705.465	-	-
Cộng	60.765.851.584	60.765.851.584	-	-
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan:</i>			12.690.753.083	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.15 Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2023		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 thuê nhà ở dự án Chương Dương Home	29.121.398.657	29.121.398.657	45.273.713.096	45.273.713.096
BQL Dự án ĐTXD các Công Trình DD và CN Tỉnh Bạc Liêu	3.044.215.546	3.044.215.546	4.445.784.206	4.445.784.206
Cục Quản lý Thị trường tỉnh An Giang	3.993.746.000	3.993.746.000	6.592.480.000	6.592.480.000
Các đối tượng khác	20.589.498.084	20.589.498.084	2.568.509.105	2.568.509.105
Cộng	56.748.858.287	56.748.858.287	58.880.486.407	58.880.486.407
Phải trả bên liên quan			225.000.000	225.000.000
Dài hạn				
Các khách hàng mua căn hộ tại Chung cư Chương Dương Home	96.546.488.779	96.546.488.779	94.848.786.779	94.848.786.779



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp 01/01/2023	Số phát sinh trong kỳ		Số đã nộp	Số còn phải nộp 31/12/2023
		Số phát sinh trong kỳ	Số phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.985.774.726	71.484.162.845	71.484.162.845	71.484.162.845	3.985.774.726
<i>Thuế giá trị gia tăng nộp trong kỳ</i>		<i>71.484.162.845</i>	<i>71.484.162.845</i>	<i>71.484.162.845</i>	
<i>Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ</i>			<i>64.370.055.521</i>	<i>64.370.055.521</i>	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.743.480.342)	5.428.539.440	5.428.539.440	2.410.186.650	1.274.872.448
<i>Thuế TNDN năm 2023</i>		<i>5.256.090.363</i>	<i>5.256.090.363</i>	<i>1.359.621.228</i>	<i>3.896.469.135</i>
<i>Thuế TNDN của các năm trước</i>	<i>(1.743.480.342)</i>	<i>172.449.077</i>	<i>172.449.077</i>	<i>1.050.565.422</i>	<i>(2.621.596.687)</i>
Thuế thu nhập cá nhân	216.040.803	1.043.522.596	1.043.522.596	1.353.628.098	(94.064.699)
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	584.207.360	584.207.360	609.400.524	(25.193.164)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	20.833.169	7.354.719	7.354.719	7.352.719	20.835.169
Tổng cộng	2.479.168.356	78.547.786.960	78.547.786.960	75.864.730.836	5.162.224.480

Chi tiết như sau:

<i>Tổng số thuế phải nộp Nhà nước</i>	4.222.648.698	5.281.480.343
<i>Tổng số thuế phải thu Nhà nước</i>	1.743.480.342	119.253.863
<i>Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ</i>	12.122.929.809	10.926.708.197

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.17 Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí lãi trái phiếu	1.113.365.170	1.180.842.466
Chi phí lãi vay	441.392.466	990.331.446
Chi phí thi công các công trình		
CT XD khán đài sân bóng đá Trường Đại Học Tôn Đức Thắng	6.745.681.635	7.012.097.386
CT Bệnh Viện Đa Khoa Tây Nguyên	6.477.353.044	6.828.611.388
CT Cảng Quốc Tế Long Sơn	2.761.087.633	8.409.453.011
CT XD Khu dân cư Xuân Thảo Mỹ Yên	7.127.854.137	-
CT Nhà ở xã hội Chương Dương Home	3.549.563.277	3.549.563.277
Các công trình khác	6.134.274.962	8.186.727.636
Cộng	34.350.572.324	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

5.18 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
KPCĐ. BHXH. BHYT.BHTN	-	2.089.823.867
Phí bảo trì các chung cư	2.805.209.692	3.058.201.931
Phải trả. phải nộp khác	11.717.369.954	8.679.218.650
Cộng	14.522.579.646	13.827.244.448
<i>Phải trả khác cho bên liên quan</i>	8.811.692.449	7.477.404.824
Dài hạn:		
Nhận ký cược. ký quỹ dài hạn	6.418.344.478	6.649.272.824
Cộng	6.418.344.478	6.649.272.824

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.19 Dự phòng phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	11.242.300.506	21.720.241.138
Cộng	11.242.300.506	21.720.241.138
Dài hạn:		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042
Cộng	899.393.042	1.040.393.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.20 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	502.861.350.737	612.601.569.649	480.465.873.222	370.725.654.310
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Đồng Nai	248.825.120.327	269.118.569.140	169.228.022.132	148.934.573.319
NH NN&PT NT Việt Nam CN Thủ Đức	208.867.169.358	244.900.501.512	207.228.799.209	171.195.467.055
NH TMCP Ngoại thương - CN Đồng Đồng Nai	9.367.589.109	15.724.676.185	6.357.087.076	44.168.598.106
NH TMCP Công Thương VN - CN 4	29.187.577.213	76.142.363.360	91.123.384.253	6.427.015.830
Nợ dài hạn đến hạn trả				
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	6.613.894.730	6.715.459.452	6.528.580.552	6.427.015.830
* Vay dài hạn	144.264.913.644	1.057.627.368	6.901.111.996	150.108.398.272
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	33.069.475.599	1.057.627.368	6.550.246.841	38.562.095.072
Trái phiếu	111.195.438.045		350.865.155	111.546.303.200
Cộng	647.126.264.381	613.659.197.017	487.366.985.218	520.834.052.582

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 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.

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: Thẻ chấp quyền đòi nợ hình thành từ các công trình do BIDV tài trợ tín dụng làm tài sản đảm bảo bổ sung, hợp đồng tiền gửi tại NH BIDV, phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30/09/2023 là 718.811.651 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

- 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: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
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 ; 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 ; Quyền sử 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

- 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

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 25.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

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: Quyền thu từ Công trình thi công bồn chứa LPG Thị Vải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

- 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

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

- Ngày phát hành: 26/11/2021, ngày đáo hạn: 26/11/2024.
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo;
- Mã trái phiếu: CDCH2124001;
- Hình thức: trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ;
- Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu;
- Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu: 111.950.000.000 VND. tương đương 1.119.500 trái phiếu;
- Kỳ tính lãi: 06 tháng/lần;
- Ngày thanh toán lãi: thanh toán định kỳ 6 tháng một lần;
- Mục đích sử dụng trái phiếu: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại dự án Nhà ở Xã hội Chuông 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. 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 TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư 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
Tăng vốn năm trước					
Lãi trong năm			-	9.142.787.587	9.142.787.587
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			1.532.633.595	-	1.532.633.595
Giảm vốn năm trước					
Phân phối lợi nhuận				-	-
				2.452.213.752	2.452.213.752
Số dư cuối năm trước 31/12/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	5.633.734.244	39.006.078.877	278.845.882.721
Tăng vốn trong kỳ					
Lãi trong năm				34.679.030.038	34.679.030.038
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			293.000.000		293.000.000
Giảm vốn					
Phân phối lợi nhuận				954.000.000	954.000.000
Số dư cuối kỳ - 31/12/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	72.731.108.915	312.863.912.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

5.21 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2023 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 31/12/2023 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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	3.724.103.278	5.285.381.877
Doanh thu hợp đồng xây dựng	118.380.996.429	132.102.064.311
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.397.459.161	6.751.912.660
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	142.967.760.072	63.265.858.636
Cộng	277.470.318.940	207.405.217.484
<i>Doanh thu các bên liên quan</i>	<i>295.957.873</i>	<i>22.814.982.124</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.946.455.607	4.756.843.689
Giá vốn hợp đồng xây dựng	109.564.028.242	133.238.172.031
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.816.869.253	4.051.147.596
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	142.874.320.251	63.233.643.057
Cộng	259.201.673.353	205.279.806.373

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	7.453.706.715	4.319.141.213
Lãi từ chuyển nhượng vốn	7.000.000.000	
Cổ tức được chia	9.010.456.200	4.449.608.000
Lãi cho vay	2.953.582.000	423.863.939
Lãi chậm thanh toán	-	72.328.767
Lãi từ đánh giá ngoại tệ cuối năm	77.189.193	-
Cộng	26.494.934.108	9.264.941.919

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	11.669.268.418	16.322.949.638
Chi phí lãi trái phiếu	1.741.298.214	4.254.253.733
Chi phí phát hành trái phiếu	55.181.946	-
Chi phí tài chính khác	280.921.946	(28.491.905)
Cộng	13.746.670.524	20.548.711.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

6.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.175.128.152	(1.743.480.342)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	3.175.128.152	(1.743.480.342)

7. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về các bên liên quan

	Mối liên hệ
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Trình 525	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	Đơn vị góp vốn

7.1 Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ - hàng hóa

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	(873.156.842)	6.839.963.350
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	2.052.315	
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	-	
Công ty TNHH TM Chương Dương	1.167.062.400	15.975.018.774
Công ty TNHH Chương Dương E&C		
Cộng	295.957.873	22.814.982.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Chi phí xây dựng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	4.623.663.077	7.541.993.003
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	1.240.124.445	1.451.027.232
Công ty TNHH TM Chương Dương	1.424.933.254	5.007.411.410
Cộng	7.288.720.776	14.000.431.645

7.3 Chi phí mua vật liệu xây dựng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	-	5.531.112.650
Cộng	-	8.625.821.163

7.4 Chi phí dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	(1.966.028.720)	-
Cộng	(1.966.028.720)	-

7.5 Cổ tức

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	9.010.456.200	4.449.608.000
Cộng	9.010.456.200	4.449.608.000

7.6 Phải thu khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	1.283.768.640	4.168.377.328
Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương	796.301.620	190.521.896
Công ty TNHH Chương Dương E&C	-	-
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	93.500.000	2.516.714.823
Cộng	2.207.299.480	6.909.343.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

7.7 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	13.457.377.032	13.457.377.032
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	15.798.193.964	15.000.023.915
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương	564.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	3.602.906.547	3.752.906.547
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	161.905.019
Cộng	33.497.744.511	32.950.479.481

7.8 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Chương Dương E&C	21.606.435	55.000.000
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	3.571.571.267	1.685.291.502
Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương	54.750.000	394.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	343.250.000	343.250.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Trình 525	9.010.456.200	4.604.608.000
Cộng	13.001.633.902	7.082.149.502

7.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	225.444.532	2.002.073.623
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	24.091.404.297	8.145.352.443
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	1.185.991.036	1.248.720.810
Công ty TNHH TM Chương Dương	11.994.492.738	19.044.351.378
Công ty TNHH Chương Dương E&C		461.185.786
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư XD Chương Dương	41.247.681	116.247.681
Công ty TNHH XD Chương Dương Sài Gòn		25.523.037
Công ty TNHH XD Chương Dương số một		-
Công ty CP Tháp Nam Việt	1.429.774.424	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP		61.686.189
Cộng	38.968.354.708	32.696.820.390

7.10 Phải trả người bán dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	11.687.767.603	-
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	1.002.985.480	-
Cộng	12.690.753.083	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CÔNG TY MẸ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

7.11 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương – Serland	8.334.287.625	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	477.404.824	477.404.824
Cộng	8.811.692.449	7.477.404.824

7.12 Vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	6.613.894.730	6.427.015.830
Cộng	6.613.894.730	6.427.015.830

7.13 Vay dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	33.069.475.599	38.562.095.072
Cộng	33.069.475.599	38.562.095.072

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 31/12/2023

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu


Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng


Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc


Văn Minh Hoàng

