

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**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](http://www.chuongduongcorp.vn) - Email : [info@cdcorp.vn](mailto:info@cdcorp.vn)

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	2 – 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 37

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.695.046.843.103</b>	<b>1.450.373.116.832</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>128.447.881.990</b>	<b>92.839.374.434</b>
Tiền	111		77.503.680.801	40.800.765.132
Các khoản tương đương tiền	112		50.944.201.189	52.038.609.302
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>343.143.810.685</b>	<b>354.251.909.220</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(184.511.130)	(190.336.530)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		342.420.161.960	353.534.085.895
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>855.899.309.667</b>	<b>740.961.669.567</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	601.258.318.859	575.312.115.263
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	168.156.529.925	182.508.308.557
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	81.352.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	79.444.383.517	53.707.850.898
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(74.385.693.997)	(75.640.376.514)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.08	<b>344.485.090.978</b>	<b>243.168.716.619</b>
Hàng tồn kho	141		344.485.090.978	243.168.716.619
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>23.070.749.783</b>	<b>19.151.446.992</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	7.981.846.987	3.909.308.109
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	14.730.648.933	13.235.119.650
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	358.253.863	2.007.019.233

13  
DN  
14  
14

## 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>199.169.853.723</b>	<b>201.780.005.910</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>641.868.468</b>	<b>741.658.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	641.868.468	741.658.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>122.010.065.097</b>	<b>121.940.602.531</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	49.228.337.825	48.541.347.986
- Nguyên giá	222		159.091.961.252	150.258.644.209
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(109.863.623.427)	(101.717.296.223)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	5.954.727.272	6.572.254.545
- Nguyên giá	225		6.616.363.636	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(661.636.364)	(44.109.091)
Tài sản cố định vô hình	227	V.14	66.827.000.000	66.827.000.000
- Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.15	<b>39.222.333.568</b>	<b>41.030.670.148</b>
- Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.602.038.649)	(25.793.702.069)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<b>28.790.208.927</b>	<b>28.827.137.312</b>
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
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.300.000.000</b>	<b>7.022.038.531</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	-	722.038.531
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	6.300.000.000	6.300.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.205.377.663</b>	<b>2.217.899.388</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	2.205.377.663	2.217.313.727
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	585.661
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.894.216.696.826</b>	<b>1.652.153.122.742</b>

16  
3  
12  
DU  
50

## 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>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.545.792.021.260</b>	<b>1.329.467.650.582</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.192.047.990.690</b>	<b>1.019.925.873.711</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	218.020.950.317	216.463.330.444
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	198.975.681.886	171.231.828.949
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	13.441.609.265	9.885.772.378
Phải trả người lao động	314		9.135.541.258	9.594.160.495
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	53.454.174.330	57.042.567.682
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	17.310.213.368	13.110.993.903
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	666.317.775.249	516.804.734.211
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	11.260.531.200	21.738.471.832
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.131.513.817	4.054.013.817
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>353.744.030.570</b>	<b>309.541.776.871</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	48.075.098.502	
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	96.546.488.779	94.848.786.779
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.586.344.478	7.116.144.692
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	148.574.113.644	157.074.898.272
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.11	22.909.924.398	19.308.886.359
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	899.393.042	1.040.393.042

5/2/2024  
V  
V  
V  
NG  
1/1/2024

## 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>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>348.424.675.566</b>	<b>322.685.472.160</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>348.424.675.566</b>	<b>322.685.472.160</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	7.929.219.555	6.013.464.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	67.856.053.206	51.544.520.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.811.850.446	46.026.972.378
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.044.202.760	5.517.548.492
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	38.433.333.205	30.921.416.700
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.894.216.696.826</b>	<b>1.652.153.122.742</b>

Lập báo cáo

  
Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

  
Võ Văn Giáp

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám Đốc



  
Văn Minh Hoàng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	Năm 2023		Năm 2022
			Quý 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	408.866.732.975	430.287.690.995	1.242.009.931.010	1.325.835.260.693		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	136.500	583.033.840		
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>408.866.732.975</b>	<b>430.287.690.995</b>	<b>1.242.009.794.510</b>	<b>1.325.252.226.853</b>		
Giá vốn hàng bán	11	VI.02	374.191.392.575	410.261.383.820	1.144.329.734.307	1.266.173.273.862		
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>34.675.340.400</b>	<b>20.026.307.175</b>	<b>97.680.060.203</b>	<b>59.078.952.991</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	10.182.652.026	4.428.750.342	25.257.415.756	19.509.481.557		
Chi phí tài chính	22	VI.04	17.871.994.441	11.397.669.635	57.269.222.805	40.267.396.578		
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.553.816.371	9.858.924.873	54.025.747.304	38.938.925.310		
Phản lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	(722.038.531)			
Chi phí bán hàng	25		365.394.291	520.170.618	1.869.547.896	3.295.361.978		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.676.150.551	11.186.087.604	36.716.439.313	45.392.884.758		
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>14.944.453.143</b>	<b>1.351.129.660</b>	<b>26.360.227.414</b>	<b>(10.367.208.766)</b>		
Thu nhập khác	31		876.535.357	8.447.080.765	3.869.175.163	20.038.627.415		
Chi phí khác	32		363.669.208	301.394.344	826.243.262	2.490.108.813		
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>512.866.149</b>	<b>8.145.686.421</b>	<b>3.042.931.901</b>	<b>17.548.518.602</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>15.457.319.292</b>	<b>9.496.816.081</b>	<b>29.403.159.315</b>	<b>7.181.309.836</b>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	5.152.879.705	2.038.545.330	9.878.588.961	2.656.247.577		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.05	(187.504.631)	(4.084.958)	995.647.153	(1.341.242.022)		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>10.491.944.218</b>	<b>7.462.355.709</b>	<b>18.528.923.201</b>	<b>5.866.304.281</b>		
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>10.257.785.032</b>	<b>6.406.426.459</b>	<b>17.044.202.760</b>	<b>4.649.927.063</b>		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		234.159.186	1.005.929.250	1.484.720.441	1.216.377.218		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		467	291	775	672		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		467	291	775	672		

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp



tháng 01 năm 2024

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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>29.403.159.315</b>	<b>7.181.309.836</b>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	9.954.663.784	9.611.322.841
- Các khoản dự phòng	03	(6.342.044.712)	(1.362.657.625)
- (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	(22.839.093.736)	(15.358.755.613)
- Chi phí lãi vay	06	54.025.747.304	38.938.925.310
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>65.399.542.015</b>	<b>38.586.280.810</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(11.996.031.633)	(304.536.884.041)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(100.686.624.792)	(24.479.813.003)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	68.070.745.450	189.323.841.339
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(3.792.098.692)	(2.662.168.796)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	357.150
- Tiền lãi vay đã trả	14	(61.439.009.431)	(38.057.346.002)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(3.927.112.000)	(8.157.350.098)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.863.500.000)	(2.732.210.305)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(50.234.089.083)</b>	<b>(152.715.292.946)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.525.294.095)	(3.176.826.872)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	1.491.566.594
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(137.357.784.960)	(30.505.474.922)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	34.060.000.000	70.373.422.269
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	19.792.011.376	14.752.827.143
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(91.031.067.679)</b>	<b>52.935.514.212</b>

## 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
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	1.132.944.321.511	1.035.015.380.966
Tiền trả nợ gốc vay	34	(949.293.848.393)	(864.102.058.343)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(1.077.300.000)	(1.795.500.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.699.508.800)	(1.810.392.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>176.873.664.318</b>	<b>167.307.430.623</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>35.608.507.556</b>	<b>67.527.651.889</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	92.839.374.434	25.311.722.545
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>128.447.881.990</b>	<b>92.839.374.434</b>

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

TP. HCM, ngày 10 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng

1/2  
T  
A  
I  
K  
1/31

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

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 là 219.887.160.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31/12/2023 là 250 người (tại ngày 31/12/2022 là 258 người).

#### **1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

#### **1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 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
<b>Các công ty con trực tiếp</b>					
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 – toà 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.Phủ 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	Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp.HCM	Thi công xây dựng	66.67%	66.67%	66.67%
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Sài Gòn	A1003 Lầu 10, Lô A – tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Thi công xây dựng	90.00%	90.00%	90.00%
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ Tp.Đà Nẵng	Thi công xây dựng	71.08%	71.08%	71.08%
Công ty TNHH Chương Dương E & C	Tầng 3 (khối đế), Lô B,, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang Quận 1 Tp.HCM	Thi công xây dựng	100.00%	0.00%	0.00%
<b>Các công ty liên kết</b>					
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 HỢP NHẤT (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:

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

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

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

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

**2. 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 2022.

31  
DN  
P  
NG  
H

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Tiền mặt	969.121.288	1.720.399.341
Tiền gửi ngân hàng	76.534.559.513	39.080.365.791
Tương đương tiền (i)	50.944.201.189	52.038.609.302
<b>Cộng</b>	<b>128.447.881.990</b>	<b>92.839.374.434</b>

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

16  
3  
17  
10  
16  
1

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

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

**5.2 Đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Cty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM) (**)	105.289.800	(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)
<b>Cộng</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(190.336.530)</b>

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

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

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 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 (*)	342.420.161.960	342.420.161.960	353.534.085.895	353.534.085.895
	<b>342.420.161.960</b>	<b>342.420.161.960</b>	<b>353.534.085.895</b>	<b>353.534.085.895</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 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 có phần với lãi suất áp dụng từ 3.7%/năm đến 6.8%/năm. Trong đó, Công ty đã sử dụng các khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng với giá trị tại ngày 31/12/2023 là 342.420.161.960 VND (tại ngày 31/12/2022: 353.534.085.895VND).

**c. Đầu tư vào đơn vị khác**

**Đầu tư vào công ty liên kết:**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Tỷ lệ	Giá gốc
Cty CP Tháp Nam Việt	40.86%	1.300.000.000	40.86%	1.300.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>
				<b>722.038.531</b>



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

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

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**Đầu tư tài chính khác:**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Tỷ lệ	Giá gốc
		phương pháp vốn chủ sở hữu		phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty CP Xây Dựng CIENCO5		300.000.000		300.000.000
Công ty CP Năng Lượng Tài Tạo Châu Á	4.89%	6.000.000.000	4.89%	6.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>6.300.000.000</b>		<b>6.300.000.000</b>

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

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

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

**5.3 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>		
Công ty CP PT Địa ốc Cienco 5	25.995.635.124	25.995.635.124
Ban QLDA PTĐT DHL Tiểu Vùng Sông Mekong	11.933.853.000	4.418.326.000
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	32.800.723.085	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	362.201.966.207	399.323.958.643
<b>Cộng</b>	<b>601.258.318.859</b>	<b>575.312.115.263</b>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn là bên liên quan</i>	<b>127.229.220</b>	<b>2.550.444.043</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng bên ngoài	168.156.529.925	182.346.403.538
Phải thu khách hàng là bên liên quan	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>168.156.529.925</b>	<b>182.508.308.557</b>

**5.5 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	81.352.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>81.352.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 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 Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải theo hợp đồng vay vốn số 3103/2023/HĐVT/CDT-HHI ngày 31/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 VND. thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân đủ khoản vay vốn với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**5.6 Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cá nhân / ban điều hành	51.029.563.972	33.161.351.600
Ký quỹ, ký cược	288.522.000	284.522.000
Lãi tiền gửi dự thu	-	3.417.364.612
Phải thu khác	28.126.297.545	16.844.612.686
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	641.658.000	741.658.000
<b>Cộng</b>	<b>80.086.251.985</b>	<b>54.449.508.898</b>

**5.7 Nợ khó thu hồi**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng	65.892.228.853	66.768.247.643
Trả trước cho người bán	2.717.313.621	2.638.596.426
Tạm ứng	2.570.248.914	2.684.078.143
Phải thu khác	3.205.902.609	3.549.454.302
<b>Cộng</b>	<b>74.385.693.997</b>	<b>75.640.376.514</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.095.485.939	-	2.109.517.356	-
Công cụ, dụng cụ	977.417.190	-	963.552.194	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	340.804.800.146	-	226.171.501.758	-
Hàng hóa	607.387.703	-	13.517.800.612	-
Hàng gửi bán	-	-	406.344.699	-
<b>Cộng</b>	<b>344.485.090.978</b>	-	<b>243.168.716.619</b>	-

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

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

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

	<b>Tại ngày 30/09/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Dự án Nhà ở XH Chương Dương Home	52.939.771.677	56.270.701.140
CT NOXH Bà Điểm Hóc Môn	139.565.966.210	16.467.407.722
CT Cảng Quốc tế Long Sơn	8.343.877.321	36.403.683.503
CT tại Vũng Tàu	5.400.862.963	-
CT Tân Vạn Nhơn Trạch	18.746.014.145	10.380.561.748
CT Cầu Sông Phan	2.851.851.852	5.963.484.505
Các công trình khác	112.956.455.978	100.685.663.140
<b>Cộng</b>	<b>340.804.800.146</b>	<b>226.171.501.758</b>

**5.9 Chi phí trả trước**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ	7.981.846.987	3.909.308.109
<b>Cộng</b>	<b>7.981.846.987</b>	<b>3.909.308.109</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	1.843.722.998	1.728.837.183
Chi phí trang trí nội thất	361.654.665	488.476.544
<b>Cộng</b>	<b>2.205.377.663</b>	<b>2.217.313.727</b>

**5.10 Tài sản dở dang dài hạn**

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

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

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

**5.11 Thuế thu nhập hoãn lại**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
TS thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	585.661
<b>a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	22.909.924.398	19.308.886.359

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2023	19.772.359.577	106.783.823.937	22.085.192.657	1.617.268.038	150.258.644.209
Tăng trong năm	-	6.682.229.770	2.021.087.273	130.000.000	8.833.317.043
Mua trong năm	-	6.682.229.770	2.021.087.273	130.000.000	8.833.317.043
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	19.772.359.577	113.466.053.707	24.106.279.930	1.747.268.038	159.091.961.252
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2023	8.539.739.436	82.558.232.404	9.226.535.690	1.392.788.693	101.717.296.223
Tăng trong năm	1.029.301.401	5.063.640.624	1.924.931.407	128.453.772	8.146.327.204
Do trích khấu hao					
Giảm trong năm					
Tại ngày 31/12/2023	9.569.040.837	87.621.873.028	11.151.467.097	1.521.242.465	109.863.623.427
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2023	11.232.620.141	24.225.591.533	12.858.656.967	224.479.345	48.541.347.986
Tại ngày 31/12/2023	10.203.318.740	25.844.180.679	12.954.812.833	226.025.573	49.228.337.825

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

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

**5.13 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2023
<b>Nguyên giá:</b>				
Thuê tài chính	6.616.363.636			6.616.363.636
<b>Cộng</b>	<b>6.616.363.636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.616.363.636</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Thuê tài chính	617.527.273	617.527.273		
Giảm khác	-		44.109.091	44.109.091
<b>Cộng</b>	<b>617.527.273</b>	<b>617.527.273</b>	<b>44.109.091</b>	<b>44.109.091</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Thuê tài chính	5.954.727.272			6.572.254.545
<b>Cộng</b>	<b>5.954.727.272</b>			<b>6.572.254.545</b>

**5.14 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

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

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2023
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.827.000.000			66.827.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.827.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.827.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.827.000.000			66.827.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.827.000.000</b>			<b>66.827.000.000</b>

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

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

**5.15 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND
	31/12/2023	trong kỳ	trong kỳ	Tại ngày 01/01/2023
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.824.372.217			66.824.372.217
<b>Cộng</b>	<b>66.824.372.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.824.372.217</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	27.602.038.649	1.808.336.580	-	25.793.702.069
<b>Cộng</b>	<b>27.602.038.649</b>	<b>1.808.336.580</b>	<b>-</b>	<b>25.793.702.069</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	39.222.333.568			41.030.670.148
<b>Cộng</b>	<b>39.222.333.568</b>			<b>41.030.670.148</b>

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

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

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.16 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
<b>Ngắn hạn:</b>				
<i><b>Bên thứ ba:</b></i>				
Cty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	4.934.298.204	4.934.298.204	128.321.966.000	128.321.966.000
Cty CP Thép Minh Sam	10.000.032.438	10.000.032.438	-	-
Công ty TNHH Bé tông Tiên Phong	8.295.175.834	8.295.175.834	2.290.510.656	2.290.510.656
Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Bé Tông	10.241.015.888	10.241.015.888	11.446.533.768	11.446.533.768
Các đối tượng khác	184.550.427.953	184.550.427.953	74.404.320.020	74.404.320.020
<b>Cộng</b>	<b>218.020.950.317</b>	<b>218.020.950.317</b>	<b>216.463.330.444</b>	<b>216.463.330.444</b>
<i><b>Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b></i>	<i><b>1.429.774.424</b></i>	<i><b>1.429.774.424</b></i>	<i><b>1.653.365.632</b></i>	<i><b>1.653.365.632</b></i>

	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
<b>Dài hạn:</b>				
<i><b>Bên thứ ba:</b></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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>60.765.851.584</b>	<b>60.765.851.584</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

**5.17 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
<b>Ngắn hạn:</b>				
<i><b>Bên thứ ba:</b></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
Ban QLDA ĐTXD các công trình GT tỉnh Bình Thuận	11.763.329.600	11.763.329.600	19.856.658.600	19.856.658.600
Ban QLDA đường HCM - Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ	33.254.071.000	33.254.071.000	-	-
Các đối tượng khác	124.836.882.629	124.836.882.629	106.101.457.253	106.101.457.253
<b>Cộng</b>	<b>198.975.681.886</b>	<b>198.975.681.886</b>	<b>171.231.828.949</b>	<b>171.231.828.949</b>
<b>Dài hạn:</b>				
<i><b>Bên thứ ba:</b></i>				
Khách mua căn hộ dự án Chương Dương Home	96.546.488.779	96.546.488.779	94.848.786.779	94.848.786.779
<b>Cộng</b>	<b>96.546.488.779</b>	<b>96.546.488.779</b>	<b>94.848.786.779</b>	<b>94.848.786.779</b>

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

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

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

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7.816.891.699	139.227.858.780	138.864.503.047	8.180.247.432
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.383.609.224	9.878.588.961	4.541.731.508	4.951.447.444
Thuế thu nhập cá nhân	491.284.676	1.468.217.895	1.937.639.660	115.927.610
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		591.562.079	616.753.243	(25.191.164)
Thuế BVMT và các loại thuế khác	193.986.779	253.102.715	253.102.715	193.986.779
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.885.772.378</b>	<b>151.419.330.430</b>	<b>146.213.730.173</b>	<b>13.416.418.101</b>
Tổng số thuế phải nộp Nhà nước	9.885.772.378			13.441.609.265
Tổng số thuế phải thu Nhà nước	2.007.019.233			358.255.863
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	13.235.119.650			14.730.648.933

Đơn vị tính: VND

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

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

**5.19 Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí lãi vay	441.392.466	990.331.446
Chi phí lãi trái phiếu	1.113.365.170	-
Chi phí thi công các công trình		
<i>CT XD Sân bóng đá Trường ĐH Tôn Đức Thắng</i>	6.745.681.635	7.012.097.386
<i>CT Bệnh viện Đa Khoa Tây Nguyên</i>	6.477.353.044	-
<i>CT Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân</i>	-	173.773.507
<i>CT Cảng Quốc Tế Long Sơn</i>	2.761.087.633	8.409.453.011
<i>CT XD Khu dân cư Xuân Thảo Mỹ Yên</i>	7.127.854.137	-
<i>Các công trình khác</i>	28.787.440.245	40.456.912.332
<b>Cộng</b>	<b>53.454.174.330</b>	<b>57.042.567.682</b>

**Dài hạn:**

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

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

**5.20 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	3.954.945.229	2.089.823.867
Phí bảo trì các chung cư	2.859.760.492	3.058.201.931
Phải trả, phải nộp khác	10.495.507.647	7.962.968.105
<b>Cộng</b>	<b>17.310.213.368</b>	<b>13.110.993.903</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	6.586.344.478	6.742.272.824
Phải trả, phải nộp khác	-	373.871.868
<b>Cộng</b>	<b>6.586.344.478</b>	<b>7.116.144.692</b>

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

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

**5.21 Dự phòng phải trả**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	11.260.531.200	21.738.471.832
<b>Cộng</b>	<b>11.260.531.200</b>	<b>21.738.471.832</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042
<b>Cộng</b>	<b>899.393.042</b>	<b>1.040.393.042</b>

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

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

**5.22 Vay và nợ thuế tài chính**

	Số cuối kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND
<b>* Vay ngắn hạn</b>	<b>666.317.775.249</b>	<b>1.125.329.704.205</b>	<b>975.816.663.167</b>	<b>516.804.734.211</b>
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 Công Thương VN - CN 4	112.034.673.898	263.160.311.889	302.094.236.097	150.968.598.106
NH TMCP Kỹ Thương VN - CN Gia Định	4.693.787.288	10.824.867.930	11.088.924.140	4.957.843.498
NH TMCP Ngoại Thương – CN Đồng Nai	9.367.589.109	15.724.676.185	6.357.087.076	-
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Hải Vân	49.676.100.996	275.618.577.910	260.263.713.317	34.321.236.403
NH SeABank Đà Nẵng	11.742.298.475	19.928.180.650	8.185.882.175	-
NH TMCP Công Thương VN - CN Đà Nẵng	13.940.807.737	18.658.559.537	4.717.751.800	-
NH Hàng Hải - MBS Đà Nẵng	406.333.331	530.000.000	123.666.669	-
Vay khác	150.000.000	150.000.000	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>6.624.728.300</b>	<b>3.408.512.087</b>	<b>3.210.799.617</b>	<b>6.427.015.830</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	6.613.894.730	6.715.459.452	6.528.580.552	6.427.015.830
<b>* Vay dài hạn</b>	<b>148.574.113.644</b>	<b>1.057.627.368</b>	<b>9.558.411.996</b>	<b>157.074.898.272</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	33.069.475.599	1.057.627.368	6.550.246.841	38.562.095.072
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Hải Vân	-	-	1.580.000.000	1.580.000.000
NH Hàng Hải - MBS Đà Nẵng	459.333.332	530.000.000	70.666.668	-
Thuế mua Tài chính - NH TMC? Công thương HCM	4.309.200.000	-	1.077.300.000	5.386.500.000
Trái phiếu	111.195.438.045	-	350.865.155	111.546.303.200
<b>Cộng</b>	<b>814.891.888.893</b>	<b>1.126.387.331.573</b>	<b>985.375.075.163</b>	<b>673.879.632.483</b>

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

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

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

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/378299/HHTD ngày 05/9/2022 với các thông tin chi tiết như sau:
- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh khác (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 100.000.000 VND;
  - Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này;
  - Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;
  - Lãi suất vay: Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp quyền đòi nợ hình thành từ các công trình do BIDV tài trợ tín dụng làm tài sản đảm bảo bổ sung, hợp đồng tiền gửi tại NH BIDV, phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30/09/2023 là 718.811.651 VND.
- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tp. Thủ Đức 2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1940-LAV-202200221 ngày 01/7/2022 với các thông tin chi tiết như sau:
- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 280.000.000 VND. Trong đó, dư nợ cho vay tối đa 230.000.000 VND;
  - Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này;
  - Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2022-2023;
  - Lãi suất vay: Mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 6,5%, trường hợp nhận nợ từ hai lần trở lên lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là toàn bộ hợp đồng tiền gửi của Công ty mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh TP. Thủ Đức II, tổng giá trị hợp đồng tiền gửi là 103.000.000 VND; Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT908-CDC ngày 15/8/2022 với các thông tin chi tiết như sau:
- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 100.000.000 VND;
  - Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này;
  - Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Lãi suất vay: Áp dụng theo từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có điều chỉnh lãi suất;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4.

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

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

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

(iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân theo Hợp đồng số 01/2022/1134935/HĐTD ngày 07/8/2022 với các thông tin như sau:

- Hạn mức vay: 200.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ thời điểm ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.

(v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Gia Định với các thông tin như sau:

- Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 15/03/2023 đến hết ngày 15/03/2024;
- Lãi suất vay: Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.

(vi) Vay cá nhân ông Đào Công Việt với các thông tin như sau:

- Hạn mức vay: 400.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 25/05/2023 đến hết ngày 24/11/2023;
- Lãi suất vay: 5%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: không có tài sản đảm bảo.



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

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

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

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

- Số tiền vay là: 3.000.000 USD;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2023 là 6.613.894.730VND tương đương với 270.839,27 USD;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn tại ngày 31/12/2023 là 33.069.475.599 VND tương đương với 1.354.195,38 USD.

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

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

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

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

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

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

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

- Ngày phát hành: 26/11/2021, ngày đáo hạn: 26/11/2024;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo;
- Mã trái phiếu: CDCH2124001;
- Hình thức: trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ;
- Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu;
- Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu;
- Kỳ tính lãi: 06 tháng/lần;
- Ngày thanh toán lãi: thanh toán định kỳ 6 tháng một lần;
- Mục đích sử dụng trái phiếu: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác;
- Điều khoản mua lại: sau 12 tháng kể từ ngày phát hành. Công ty có quyền yêu cầu mua lại trái phiếu đã phát hành, sau 24 tháng kể từ ngày phát hành. Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại số trái phiếu này từ Chủ sở hữu trái phiếu nhưng không vượt quá 50% số lượng trái phiếu được phát hành;
- Bảo đảm cho trái phiếu: i/ tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng. 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m<sup>2</sup>, hầm 1.000 m<sup>2</sup>, ii/ 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 - một công ty con của Công ty.

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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2022</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>4.121.984.965</b>	<b>40.542.868.025</b>	<b>32.197.316.721</b>	<b>311.068.239.311</b>
Lãi trong năm				5.517.548.492	348.755.789	5.866.304.281
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			1.891.480.025	(1.891.480.025)		
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.278.426.587)	(146.002.233)	(1.424.428.820)
Biến động trong vốn CSH công ty con				1.668.603.000	678.897.000	2.347.500.000
Chia cổ tức tại công ty con					(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Điều chỉnh khác				6.985.407.965	(347.158.576)	6.638.249.389
<b>Số dư cuối năm trước 31/12/2022</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>6.013.464.990</b>	<b>51.544.520.870</b>	<b>30.921.416.701</b>	<b>322.685.472.161</b>
Lãi trong năm				24.044.202.760	1.484.720.441	25.528.923.201
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			293.000.000	(293.000.000)		
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.176.000.000)	(289.200.000)	(1.465.200.000)
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do ghi nhận thiếu			1.622.754.565	(1.622.754.565)		
Biến động trong vốn CSH công ty con				(5.182.475.206)	11.182.475.206	6.000.000.000
Chia cổ tức tại công ty con					(5.476.435.800)	(5.476.435.800)
Điều chỉnh khác				541.559.347	610.356.657	1.151.916.004
<b>Số dư cuối kỳ - 31/12/2023</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>7.929.219.555</b>	<b>67.856.053.206</b>	<b>38.433.333.205</b>	<b>348.424.675.566</b>

Đơn vị tính: VND

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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP - 23.77%	52.266.870.000	52.266.870.000
Vốn góp của cổ đông khác - 76.23%	167.620.290.000	167.620.290.000
<b>Cộng</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>219.887.160.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp cuối kỳ	<b>219.887.160.000</b>	<b>219.887.160.000</b>
<b>Cộng</b>		

**d. Cổ phiếu**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
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

303  
CỔ  
CỔ  
ƯD  
/ 71

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT****6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.724.103.278	5.285.381.877
Doanh thu hợp đồng xây dựng	182.778.512.878	210.818.209.973
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.389.366.298	14.389.366.298
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	207.974.750.521	201.412.161.396
<b>Cộng</b>	<b>408.866.732.975</b>	<b>430.287.690.995</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.946.455.607	517.769.274
Giá vốn hợp đồng xây dựng	155.581.198.154	202.504.766.415
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.471.283.950	5.956.913.790
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	207.192.454.864	201.281.934.341
<b>Cộng</b>	<b>374.191.392.575</b>	<b>410.261.383.820</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Lãi tiền gửi	7.967.970.833	3.932.557.636
Lãi cho vay	2.137.492.000	72.328.767
Chênh lệch tỷ giá có gốc ngoại tệ	77.189.193	423.863.939
<b>Cộng</b>	<b>10.182.652.026</b>	<b>4.428.750.342</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	17.417.475.113	9.858.924.873
Chi phí phát hành trái phiếu	55.181.946	1.252.821.634
Chi phí tài chính khác	399.337.382	285.923.128
<b>Cộng</b>	<b>17.871.994.441</b>	<b>11.397.669.635</b>

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

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

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

	<u>KỲ NÀY</u> <u>VND</u>	<u>KỲ TRƯỚC</u> <u>VND</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.965.375.074	2.034.460.372
<b>Cộng</b>	<b>4.965.375.074</b>	<b>2.034.460.372</b>

**7. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Thông tin về doanh thu – giá vốn – lợi nhuận theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 như sau:

Chi tiêu	Bất động sản	Xây lắp	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Doanh thu	3.724.103.278	182.778.512.878	14.389.366.298	207.974.750.521	408.866.732.975
Giá vốn	2.946.455.607	155.581.198.154	8.471.283.950	207.192.454.864	374.191.392.575
Lợi nhuận gộp	777.647.671	27.197.314.724	5.918.082.348	782.295.657	34.675.340.400
Doanh thu tài chính					10.182.652.026
Chi phí tài chính					17.871.994.441
Chi phí bán hàng					365.394.291
Chi phí quản lý doanh nghiệp					11.676.150.551
<b>Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế</b>					<b>14.944.453.143</b>
Hoạt động khác					512.866.149
Chi phí thuế TNDN					4.965.375.074
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>10.491.944.218</b>

Thông tin về doanh thu – giá vốn – lợi nhuận theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 như sau :

Chi tiêu	Bất động sản	Xây lắp	Dịch vụ	Thương mại	Tổng cộng
Doanh thu	5.285.381.877	210.818.209.973	12.771.937.749	201.412.161.396	430.287.690.995
Giá vốn	517.769.274	202.504.766.415	5.956.913.790	201.281.934.341	410.261.383.820
Lợi nhuận gộp	4.767.612.603	8.313.443.558	6.815.023.959	130.227.055	20.026.307.175
Doanh thu tài chính					4.428.750.342
Chi phí tài chính					11.397.669.635
Chi phí bán hàng					520.170.618
Chi phí quản lý doanh nghiệp					11.186.087.604
<b>Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế</b>					<b>1.351.129.660</b>
Hoạt động khác					8.145.686.421
Chi phí thuế TNDN					2.034.460.372
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>7.462.355.709</b>

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

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

**8. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**8.1 Phải thu khách hàng**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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
<b>Cộng</b>	<b>127.229.220</b>	<b>2.550.444.043</b>

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>161.905.019</b>

**8.3 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Tháp Nam Việt	1.429.774.424	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	-	61.686.189
<b>Cộng</b>	<b>1.429.774.424</b>	<b>1.653.365.632</b>

**9. THÔNG TIN KHÁC**

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 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

