

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 52

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương (gọi tắt là “Công ty”) ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là “Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 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 thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHƯƠNG DƯƠNG 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 niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Mã cổ phiếu: CDC.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/3/2024)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/3/2024)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập

#### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2024)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/4/2024)

#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/02/2024)
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/10/2024)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 7.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Văn Minh Hoàng**

**Tổng Giám đốc**

*(Giấy ủy quyền số 38/UQ-ĐDPL ngày 06/5/2024 của*

*Chủ tịch Hội đồng Quản trị)*

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025*

Số: 73/2025/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 17/02/2025, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

101  
37  
HI  
TO  
ET  
N

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên khác và Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần vào ngày 21/3/2024.



---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2025

---

**Lê Thanh Tùng Lâm****Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.412.689.133.491</b>	<b>1.268.626.338.784</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>20.585.770.251</b>	<b>37.305.095.489</b>
1. Tiền	111		9.635.770.251	32.805.095.489
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.950.000.000	4.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>368.964.722.794</b>	<b>336.355.193.685</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(189.059.630)	(184.511.130)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	368.245.622.569	335.631.544.960
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>802.832.303.542</b>	<b>600.643.130.825</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	261.098.926.989	371.591.370.309
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	351.841.756.519	78.398.412.594
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	56.352.000.000	116.895.517.742
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	166.661.961.600	63.000.080.929
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(33.122.341.566)	(29.242.250.749)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>216.045.066.504</b>	<b>292.138.973.521</b>
1. Hàng tồn kho	141		216.045.066.504	292.138.973.521
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.261.270.400</b>	<b>2.183.945.264</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	942.188.434	390.849.024
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.699.031.541
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.319.081.966	94.064.699
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>404.982.535.630</b>	<b>169.165.934.852</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>56.658.000</b>	<b>52.658.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	56.658.000	52.658.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.519.188.110</b>	<b>7.215.926.362</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	7.519.188.110	7.215.926.362
- Nguyên giá	222		23.825.290.937	20.096.530.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.306.102.827)	(12.880.604.201)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>37.237.596.336</b>	<b>39.222.333.568</b>
1. Nguyên giá	231		65.399.041.982	66.824.372.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.161.445.646)	(27.602.038.649)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>119.870.710.830</b>	<b>28.790.208.927</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.13	119.780.086.830	28.790.208.927
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		90.624.000	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>239.975.687.534</b>	<b>92.706.099.671</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		174.779.835.248	109.779.835.248
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		76.500.000.000	1.300.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.304.147.714)	(18.373.735.577)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>322.694.820</b>	<b>1.178.708.324</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	322.694.820	1.178.708.324
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.817.671.669.121</b>	<b>1.437.792.273.636</b>





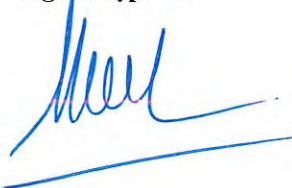
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1.485.325.818.252</b>	<b>1.125.526.949.335</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.104.514.842.116</b>	<b>907.565.911.978</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	87.285.134.713	164.685.367.810
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	25.684.491.867	56.748.858.287
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	6.734.378.489	5.807.464.704
4. Phải trả người lao động	314		4.265.726.635	3.410.349.643
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	105.232.890.183	34.505.572.324
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.26	7.881.241.771	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	15.517.829.219	13.653.556.069
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	840.324.090.648	614.056.788.782
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.18	8.432.854.738	11.242.300.506
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.156.203.853	3.455.653.853
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>380.810.976.136</b>	<b>217.961.037.357</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.14	49.042.523.210	60.765.851.584
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15	96.656.710.279	86.807.972.654
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	20.041.491.832	6.418.344.478
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	184.170.857.773	33.069.475.599
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.18	899.393.042	899.393.042
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>332.345.850.869</b>	<b>312.265.324.301</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>332.345.850.869</b>	<b>312.265.324.301</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		219.887.160.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.926.734.244	5.926.734.244
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		92.213.047.025	72.132.520.457
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		71.125.520.457	38.537.078.877
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.087.526.568	33.595.441.580
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>1.817.671.669.121</b>	<b>1.437.792.273.636</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng



Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	883.812.241.851	769.875.385.018
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>883.812.241.851</b>	<b>769.875.385.018</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	828.180.859.918	712.108.528.967
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>55.631.381.933</b>	<b>57.766.856.051</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	39.675.212.852	45.034.991.753
7. Chi phí tài chính	22	6.4	44.222.225.467	49.473.406.244
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		48.997.740.760	41.879.904.323
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	25.124.019.891	14.766.648.955
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>25.960.349.427</b>	<b>38.561.792.605</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	354.639.715	1.076.288.662
12. Chi phí khác	32	6.6	605.824.219	88.115.886
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>(251.184.504)</b>	<b>988.172.776</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>25.709.164.923</b>	<b>39.549.965.381</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.621.638.355	5.954.523.801
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>21.087.526.568</b>	<b>33.595.441.580</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

0  
N  
M  
VI  
HA

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>25.709.164.923</b>	<b>39.549.965.381</b>
2. <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.984.905.623	3.289.408.419
- Các khoản dự phòng	03	(5.994.394.314)	5.816.206.110
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	104.273.121	(77.189.193)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(26.109.748.852)	(44.768.215.545)
- Chi phí lãi vay	06	48.997.740.760	41.879.904.323
3. <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>46.691.941.261</b>	<b>45.690.079.495</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(265.124.254.196)	89.632.274.766
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(17.199.401.025)	(122.800.278.475)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(18.698.154.409)	10.990.229.929
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	304.674.094	(311.249.768)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(46.294.434.900)	(41.060.515.820)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.618.147.206)	(2.410.186.650)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.021.450.000)	(759.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(304.959.226.381)</b>	<b>(21.028.646.523)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(90.624.000)	(130.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(172.055.845.486)	(134.357.784.960)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	199.985.285.619	34.060.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(150.000.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	13.950.000.002	1.999.999.998
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.941.236.044	17.088.903.478
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(89.269.947.821)</b>	<b>(81.338.881.484)</b>

11/12/2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.119.155.739.918	605.886.110.197
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(741.645.890.954)	(480.440.143.303)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>377.509.848.964</i>	<i>125.445.966.894</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(16.719.325.238)</b>	<b>23.078.438.887</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60		<b>37.305.095.489</b>	<b>14.226.656.602</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>20.585.770.251</b>	<b>37.305.095.489</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là "Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 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 thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHƯƠNG DƯƠNG 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 niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Mã cổ phiếu: 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 tại ngày 31/12/2024 là 74 người (tại ngày 31/12/2023 là 73 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Cung cấp các giải pháp và thực hiện các dịch vụ về xử lý nước thải công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và các công trình cấp thoát nước;
- Chuẩn bị mặt bằng. San lấp mặt bằng khu công nghiệp và dân dụng;
- Lắp đặt hệ thống điện. Thi công, lắp đặt điện nước;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: sửa chữa ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị, phụ tùng ô tô;
- Bán mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán xe máy;
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy. Chi tiết: sửa chữa xe máy;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị, đồ dùng văn phòng, đồ điện, điện dân dụng, điện công nghiệp - Buôn bán thiết bị, vật tư ngành cấp thoát nước; buôn chính viễn thông, thiết bị chiếu sáng, thiết bị, máy móc ngành công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: buôn bán vật liệu xây dựng;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Vận tải hàng hoá;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Phát triển, kinh doanh bất động sản, và xây dựng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

<b>STT</b>	<b>Tên Công ty</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
<b>Các Công ty con</b>						
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	C5, KDC Quang Vinh, khu phố 3, phường Quang Vinh, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,58%	53,58%	53,58%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (i)	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	90,00%	39,93%	39,93%
6	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (i)	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	88,96%	88,96%	88,96%
7	Công ty TNHH Chương Dương E&C (ii)	Tầng 3 (Khởi đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100%	0%	0%
<b>Các Công ty liên kết</b>						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Đà Nẵng	Thi công xây dựng	44,50%	44,50%	44,50%
2	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	21%	21%	21%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng	26%	26%	26%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

- Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động
- Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20/6/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Chương Dương E&C được phê duyệt phương án thành lập với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Công ty này trước đó tạm ngưng hoạt động từ ngày 01/11/2023 với thời hạn là 12 tháng theo Nghị quyết số 123/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị, sau đó, đã được khôi phục hoạt động sản xuất kinh doanh vào ngày 10/3/2024 theo Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị.

Tại ngày 31/12/2024, các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bé tổng Xây lắp Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Áp Chiểu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (iii)	Thi công xây dựng	Đường 1A, Khu công nghiệp Biên Hòa, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm ngưng hoạt động

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 tổng hợp là có thể so sánh được.

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

**2.1 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 dương lịch hàng năm.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

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

**Ước tính kế toán**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

##### ***Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ***

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

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

Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của chính Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2024.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải thu khách hàng...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/12/2024.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/12/2024.

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)*****Các khoản cho vay***

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

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

***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty Công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

***Nguyên tắc kế toán nợ phải thu***

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

***Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho***

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

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

**Thuê hoạt động**

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê mặt bằng (nhà xưởng, kho bãi) để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí sửa chữa**

Chi phí sửa chữa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả (Tiếp theo)**

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả: Trích trước dựa trên số dư nợ, lãi suất áp dụng và số ngày tính lãi, căn cứ trên hợp đồng vay hoặc điều kiện phát hành trái phiếu.
- Chi phí khác: được trích trước khi thực tế đã nhận được hàng hóa, dịch vụ nhưng chưa nhận được hóa đơn, chứng từ tương ứng.

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Dự phòng trợ cấp thôi việc và dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

**Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Điều 48 Bộ Luật Lao động năm 2012, đối với người lao động đã có thời gian làm việc thường xuyên cho Công ty từ đủ 12 tháng trở lên (“người lao động thỏa điều kiện”) khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo đúng quy định của Bộ Luật Lao động thì người sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho người lao động đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương bình quân của người lao động đó được tính theo quy định.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho những người lao động thỏa điều kiện cho đến ngày lập Bảng cân đối kế toán được lập dựa trên số năm làm việc của người lao động là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong 06 (sáu) tháng liền kề tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc này sẽ được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt Hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động năm 2012.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước đối với số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, các tổ chức tín dụng và các đối tượng khác.

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

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, doanh thu từ hợp đồng xây dựng, và cho thuê hoạt động.

**Doanh thu bán hàng hóa**

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

##### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập. Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

##### ***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

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

##### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp như sau:

- 20% tính trên thu nhập chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường, không bao gồm hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội
- 10% tính trên thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

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

##### **Các bên liên quan**

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	21.697.392	148.914.061
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.614.072.859	32.656.181.428
Các khoản tương đương tiền (i)	10.950.000.000	4.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.585.770.251</b>	<b>37.305.095.489</b>

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất từ 1,6%/năm đến 1,9%/năm. Đồng thời, số tiền gửi này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 5.19.

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	368.245.622.569	368.245.622.569	335.631.544.960	335.631.544.960
<b>Tổng</b>	<b>368.245.622.569</b>	<b>368.245.622.569</b>	<b>335.631.544.960</b>	<b>335.631.544.960</b>

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất áp dụng là 4,5%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**b. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
<b>Cổ phiếu</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(189.059.630)</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	(iv)	673.329.125	(iv)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	3.262.000	105.289.800	29.952.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)	11.825.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)	8.542.600
<b>Tổng</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(189.059.630)</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được niêm yết hoặc được giao dịch công khai trên thị trường chứng khoán được xác định bằng số cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/12/2024.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)					
	Tỷ lệ	Vốn giữ năm	Quyền biểu quyết	Giá gốc hợp lý	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc hợp lý	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				<b>174.779.835.248</b>		<b>(6.593.689.355)</b>	<b>109.779.835.248</b>		<b>(17.073.735.577)</b>
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (i)	53,58%	53,58%	100%	150.000.000.000	(iv)	-	-	(iv)	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%	100%	13.218.000.000	(iv)	(4.328.341.707)	13.218.000.000	(iv)	(4.369.134.506)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100%	100%	100%	10.000.000.000	(iv)	(703.512.400)	10.000.000.000	(iv)	-
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	66,67%	66,67%	66,67%	1.300.000.000	(iv)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(iv)	(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39,93%	90,00%	90,00%	132.926.281	(iv)	(132.926.281)	132.926.281	(iv)	(132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	88,96%	88,96%	88,96%	128.908.967	(iv)	(128.908.967)	128.908.967	(iv)	(128.908.967)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)							71.000.000.000	(iv)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)							14.000.000.000	(iv)	(11.142.765.823)
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>				<b>76.500.000.000</b>		<b>(4.710.458.359)</b>	<b>1.300.000.000</b>		<b>(1.300.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	44,50%	44,50%	44,50%	71.000.000.000	(iv)	-	-	(iv)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)	21,00%	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(iv)	(3.410.458.359)	1.300.000.000	(iv)	(1.300.000.000)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26,00%	26,00%	26,00%	1.300.000.000	(iv)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(iv)	(1.300.000.000)
<b>Tổng</b>				<b>251.279.835.248</b>		<b>(11.304.147.714)</b>	<b>111.079.835.248</b>		<b>(18.373.735.577)</b>

(i) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland theo Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT ngày 14/3/2024 với vốn điều lệ là 280.000.000.000 VND. Trụ sở Công ty đặt tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

(ii) Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (“Công ty 525”) giảm từ 71,08% xuống 44,50% do Công ty không thực hiện mua cổ phần trong đợt chào bán để tăng vốn điều lệ của Công ty 525, theo Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT ngày 21/5/2024 của Hội đồng Quản trị. Tại ngày Báo cáo tài chính tổng hợp, khoản đầu tư này được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

(iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (“Công ty Thương mại Chương Dương”) được phân loại là khoản đầu tư vào Công ty liên kết do Công ty đã chuyển nhượng một phần cổ phần nắm giữ tương ứng với 49% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương theo Nghị quyết số 178/NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 của Hội đồng Quản trị.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

- (iv) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2024 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

Các giao dịch và số dư trọng yếu của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	30.419.967.313	168.326.141.443
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	56.223.665.843	-
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	32.210.723.085	32.800.723.085
Các đối tượng khác	142.244.570.748	170.464.505.781
<b>Tổng</b>	<b>261.098.926.989</b>	<b>371.591.370.309</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>58.325.411.650</i>	<i>2.207.299.480</i>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	274.169.500.000	12.615.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	1.064.234.826	15.798.193.964
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	13.431.853.995	13.457.377.032
Các đối tượng khác	63.176.167.698	36.527.341.598
<b>Tổng</b>	<b>351.841.756.519</b>	<b>78.398.412.594</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>31.717.728.361</i>	<i>33.809.649.530</i>

**5.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	38.543.517.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	56.352.000.000	78.352.000.000
<b>Tổng</b>	<b>56.352.000.000</b>	<b>116.895.517.742</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>-</i>	<i>38.543.517.742</i>

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay với thời gian cho vay là 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm – 11%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.6 Phải thu khác**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>166.661.961.600</b>	<b>(2.695.781.121)</b>	<b>63.000.080.929</b>	<b>(2.762.813.621)</b>
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.280.983.446	-	9.013.632.438	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	198.926.706	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	27.651.423.161	-	27.729.311.896	-
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	308.272.000	-	208.272.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	11.750.000.000	-	11.000.000.002	-
Tạm ứng chi phí phát triển Dự án (i)	110.320.836.286	-	-	-
Các khoản khác	6.151.520.001	(2.695.781.121)	15.048.864.593	(2.762.813.621)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>56.658.000</b>	<b>-</b>	<b>52.658.000</b>	<b>-</b>
Ký cược ký quỹ dài hạn	56.658.000	-	52.658.000	-
<b>Tổng</b>	<b>166.718.619.600</b>	<b>(2.695.781.121)</b>	<b>63.052.738.929</b>	<b>(2.762.813.621)</b>
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>4.011.974.445</i>	<i>-</i>	<i>12.946.883.902</i>	<i>-</i>

- (i) Khoản chi phí tạm ứng phát triển Dự án cho các cá nhân công tác tại Công ty được chấp thuận bởi Hội đồng quản trị theo tờ trình số 02A/CDC/Tr ngày 02/01/2024. Thời gian tạm ứng tối đa không quá 12 tháng theo từng tờ trình xin tạm ứng được phê duyệt.

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	28.240.973.628	2.535.506.006	21.803.844.305	-
Trả trước cho người bán	2.695.781.121	-	2.762.813.621	-
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	2.198.314.308	-	2.244.061.989	91.247.681
<b>Tổng</b>	<b>35.657.847.572</b>	<b>2.535.506.006</b>	<b>29.333.498.430</b>	<b>91.247.681</b>

Chi tiết thời gian quá hạn theo từng đối tượng nợ:

	Quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm VND	Quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm VND	Quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm VND	Quá hạn từ 03 năm trở lên VND
Bên liên quan	-	-	-	1.300.181.122
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	-	-	-	3.845.755.611
Các đối tượng khác	-	5.071.012.012	-	25.440.898.827
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>5.071.012.012</b>	<b>-</b>	<b>30.586.835.560</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	215.065.687.783	-	292.138.973.521	-
Hàng hóa	979.378.721	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>216.045.066.504</b>	<b>-</b>	<b>292.138.973.521</b>	<b>-</b>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	163.795.884.803	-	177.430.066.210	-
Dự án Chương Dương Home (ii)	-	-	53.219.971.723	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	-	-	8.343.877.321	-
Các công trình khác	51.269.802.980	-	53.145.058.267	-
<b>Tổng</b>	<b>215.065.687.783</b>	<b>-</b>	<b>292.138.973.521</b>	<b>-</b>

(i) Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của Dự án Bà Điểm.

Trong năm 2024, có 7.407.484.355 VND chi phí lãi vay và 5.680.019.792 VND lãi trái phiếu (năm 2023: có 2.189.408.923 VND chi phí lãi vay và 5.812.077.961 VND lãi trái phiếu) đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

(ii) Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, sau đó đã được điều chỉnh theo Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Quy mô của Dự án bao gồm 1.205 căn hộ trên tổng diện tích khu đất là 26.340,8 m<sup>2</sup>. Tại ngày Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo tổng hợp quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho các căn hộ của Dự án.

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>942.188.434</b>	<b>390.849.024</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	103.420.435	5.950.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	838.767.999	384.899.024
<b>b) Dài hạn</b>	<b>322.694.820</b>	<b>1.178.708.324</b>
Chi phí sửa chữa văn phòng	265.575.822	265.575.822
Chi phí trả trước dài hạn khác	57.118.998	913.132.502
<b>Tổng</b>	<b>1.264.883.254</b>	<b>1.569.557.348</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
<b>Phải nộp</b>	<b>5.807.464.704</b>	<b>6.680.792.888</b>	<b>5.753.879.103</b>	<b>6.734.378.489</b>
Thuế giá trị gia tăng	3.985.774.726	(1.374.885.048)	726.890.217	1.883.999.461
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.800.856.809	4.621.638.355	2.618.147.206	3.804.347.958
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.796.509.674	1.771.311.773	1.025.197.901
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	609.400.524	609.400.524	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	20.833.169	8.031.764	8.031.764	20.833.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	20.097.619	20.097.619	-
<b>Phải thu</b>	<b>94.064.699</b>	<b>94.064.699</b>	<b>3.319.081.966</b>	<b>3.319.081.966</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	3.319.081.966	3.319.081.966
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	94.064.699	94.064.699	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	102.505.537	6.255.937.344	12.916.555.580	821.532.102	20.096.530.563
Tăng trong năm	3.728.760.374	-	-	-	3.728.760.374
Phân loại lại	3.728.760.374	-	-	-	3.728.760.374
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	3.831.265.911	6.255.937.344	12.916.555.580	821.532.102	23.825.290.937
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	102.505.537	6.240.937.317	5.890.061.052	647.100.295	12.880.604.201
Tăng trong năm	2.001.383.383	15.000.027	1.340.369.760	68.745.456	3.425.498.626
Khấu hao trong năm	124.292.010	15.000.027	1.340.369.760	68.745.456	1.548.407.253
Phân loại lại	1.877.091.373	-	-	-	1.877.091.373
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	2.103.888.920	6.255.937.344	7.230.430.812	715.845.751	16.306.102.827
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2024	-	15.000.027	7.026.494.528	174.431.807	7.215.926.362
Tại ngày 31/12/2024	1.727.376.991	-	5.686.124.768	105.686.351	7.519.188.110

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024: 8.535.260.657 VND (tại ngày 01/01/2024: 8.523.220.739 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 669.801.764 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.12 Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê (i)</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>66.824.372.217</b>	<b>2.303.430.139</b>	<b>(3.728.760.374)</b>	<b>65.399.041.982</b>
Nhà và quyền sử dụng đất (ii)	66.824.372.217	2.303.430.139	(3.728.760.374)	65.399.041.982
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>27.602.038.649</b>	<b>2.436.498.370</b>	<b>(1.877.091.373)</b>	<b>28.161.445.646</b>
Nhà và quyền sử dụng đất (ii)	27.602.038.649	2.436.498.370	(1.877.091.373)	28.161.445.646
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>39.222.333.568</b>	<b>(133.068.231)</b>	<b>(1.851.669.001)</b>	<b>37.237.596.336</b>
Nhà và quyền sử dụng đất	39.222.333.568	(133.068.231)	(1.851.669.001)	37.237.596.336

- (i) Bất động sản đầu tư bao gồm tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; tòa nhà văn phòng và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty đã thế chấp, cầm cố các bất động sản đầu tư cho các mục đích sau đây:

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18).
- Quyền sử dụng đất 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, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).
- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm lần lượt là 37.307.668.352 VND và 18.098.739.132 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán tổng hợp.

- (ii) Trong năm 2024, Công ty đã phân loại lại phần diện tích cho thuê thuộc tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.226.673.610	30.226.673.610	28.790.208.927	28.790.208.927
Dự án Chương Dương Home (ii)	89.553.413.220	89.553.413.220	-	-
<b>Tổng</b>	<b>119.780.086.830</b>	<b>119.780.086.830</b>	<b>28.790.208.927</b>	<b>28.790.208.927</b>

- (i) Chi phí dở dang của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, Dự án xây dựng trường trung học cơ sở tại khu vực Chung cư Tân Hương (theo như ban đầu được phê duyệt chủ trương đầu tư) được kiến nghị chuyển đổi sang xây dựng trường mầm non để phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Quý và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa nhận được các thông báo hoặc văn bản chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án trường học.

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và sàn thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).

- (ii) Chi phí dở dang của Dự án Chương Dương Home tương ứng với diện tích nhà ở xã hội Công ty đang cho thuê với thời hạn là 5 năm, theo Luật Nhà ở năm 2014.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>87.285.134.713</b>	<b>87.285.134.713</b>	<b>164.685.367.810</b>	<b>164.685.367.810</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	12.338.705.115	12.338.705.115	30.847.808.489	30.847.808.489
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	7.921.754	7.921.754	24.091.404.297	24.091.404.297
Phải trả người bán khác	74.938.507.844	74.938.507.844	109.746.155.024	109.746.155.024
<b>b) Dài hạn</b>	<b>49.042.523.210</b>	<b>49.042.523.210</b>	<b>60.765.851.584</b>	<b>60.765.851.584</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công nghiệp	16.618.288.648	16.618.288.648	10.166.857.896	10.166.857.896
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.990.328.846	1.990.328.846	6.680.795.508	6.680.795.508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	82.961.339	82.961.339	6.161.492.715	6.161.492.715
Phải trả người bán khác	30.350.944.377	30.350.944.377	37.756.705.465	37.756.705.465
<b>Tổng</b>	<b>136.327.657.923</b>	<b>136.327.657.923</b>	<b>225.451.219.394</b>	<b>225.451.219.394</b>
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>14.727.424.100</i>	<i>14.727.424.100</i>	<i>59.921.653.108</i>	<i>59.921.653.108</i>
<i>Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>5.152.465.831</i>	<i>5.152.465.831</i>	<i>12.690.753.083</i>	<i>12.690.753.083</i>

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>25.684.491.867</b>	<b>56.748.858.287</b>
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	1.143.231.248	29.121.398.657
Công ty TNHH HRS Đỗ Trần	-	15.402.147.713
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	10.793.009.100	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	6.590.834.897	-
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	3.632.144.633	-
Đối tượng khác	3.525.271.989	12.225.311.917
<b>b) Dài hạn</b>	<b>96.656.710.279</b>	<b>86.807.972.654</b>
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96.656.710.279	86.807.972.654
<b>Tổng</b>	<b>122.341.202.146</b>	<b>143.556.830.941</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>105.232.890.183</b>	<b>34.505.572.324</b>
Trích trước chi phí lãi vay	4.258.063.496	1.554.757.636
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	74.978.434.147	29.246.251.411
Trích trước chi phí khác	-	155.000.000
Trích trước chi phí giá vốn của sản phẩm đã tiêu thụ của dự án Chương Dương Home	25.996.392.540	3.549.563.277
<b>a) Dài hạn</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>135.232.890.183</b>	<b>64.505.572.324</b>

- (i) Công ty thực hiện trích trước nghĩa vụ tài chính phải nộp liên quan đến Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa xác định cụ thể giá trị quyền sử dụng đất để tính nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Công ty. Giá trị khoản trích trước có thể thay đổi khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành các thông báo hoặc văn bản xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp.

Đồng thời, Công ty cũng chưa nhận được thông báo hoặc văn bản chính thức để tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án trường học do Dự án này được kiến nghị chuyển đổi công năng từ trường trung học cơ sở sang trường mầm theo Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh.

**5.17 Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>15.517.829.219</b>	<b>13.653.556.069</b>
Kinh phí công đoàn	482.243.509	401.475.105
Bảo hiểm xã hội	1.726.539.119	1.726.539.119
Bảo hiểm y tế	24.600.372	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	12.165.271
Phí bảo trì chung cư	2.425.143.142	2.805.209.692
Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland - Tiền mượn	7.000.000.000	7.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	3.847.137.806	1.683.566.510
<b>b) Dài hạn</b>	<b>20.041.491.832</b>	<b>6.418.344.478</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.606.156.832	6.418.344.478
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Nhà ở Xã hội Long Bình Tân	13.435.335.000	-
<b>Tổng</b>	<b>35.559.321.051</b>	<b>20.071.900.547</b>

Trong đó,

**Phải trả cho các bên liên quan**  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

<b>20.912.739.824</b>	<b>7.477.404.824</b>
-----------------------	----------------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.18 Dự phòng phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>8.432.854.738</b>	<b>11.242.300.506</b>
Dự phòng bảo hành cho Dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	11.242.300.506
<b>b) Dài hạn</b>	<b>899.393.042</b>	<b>899.393.042</b>
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
<b>Tổng</b>	<b>9.332.247.780</b>	<b>12.141.693.548</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Các khoản vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	840.324.090.648	840.324.090.648	1.079.108.630.865	852.841.328.999	614.056.788.782	614.056.788.782
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	831.243.876.716	831.243.876.716	1.069.745.660.746	845.944.678.082	607.442.894.052	607.442.894.052
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - TP. Hồ Chí Minh	300.432.191.898	300.432.191.898	339.589.987.475	287.982.915.904	248.825.120.327	248.825.120.327
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (iii)	312.874.523.464	312.874.523.464	486.807.828.659	382.800.474.553	208.867.169.358	208.867.169.358
Trái phiếu phát hành (iv)	-	-	-	29.187.577.213	29.187.577.213	29.187.577.213
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (v)	18.736.447.978	18.736.447.978	35.997.844.612	26.628.985.743	9.367.589.109	9.367.589.109
Đối tượng khác (vii)	34.100.000.000	34.100.000.000	39.750.000.000	5.650.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	165.100.713.376	165.100.713.376	167.600.000.000	2.499.286.624	-	-
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	9.080.213.932	9.080.213.932	9.362.970.119	6.896.650.917	6.613.894.730	6.613.894.730
Đối tượng khác	6.920.213.932	6.920.213.932	7.202.970.119	6.896.650.917	6.613.894.730	6.613.894.730
	2.160.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000	-	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	184.170.857.773	184.170.857.773	190.241.275.039	39.139.892.865	33.069.475.599	33.069.475.599
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vi)	27.680.857.773	27.680.857.773	1.521.033.375	6.909.651.201	33.069.475.599	33.069.475.599
Trái phiếu phát hành (iv)	110.950.000.000	110.950.000.000	113.020.241.664	2.070.241.664	-	-
Đối tượng khác	45.540.000.000	45.540.000.000	75.700.000.000	30.160.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>1.024.494.948.421</b>	<b>1.024.494.948.421</b>	<b>1.269.349.905.904</b>	<b>891.981.221.864</b>	<b>647.126.264.381</b>	<b>647.126.264.381</b>

Trong đó:

Vay các bên liên quan (Chi tiết tại  
Thuyết minh số 7.3)

68.701.071.705 68.701.071.705

39.683.370.329 39.683.370.329

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

#### 5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (i) Hợp Đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378/299/HĐTD ngày 26/11/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (“BIDV Đồng Nai”)

Hạn mức tín dụng : 450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023

Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 30/11/2025

Thời hạn của các khoản vay : không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.

Lãi suất : Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Biện pháp bảo đảm : Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm:

- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty;
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;
- Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sản khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 85.000.000.000 VND;
- Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư...) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

- (ii) Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202400235 ngày 11/10/2024 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh TP. Thủ Đức II (“Agribank Thủ Đức II”)

Hạn mức tín dụng : 450.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 350.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.

Thời hạn cấp hạn mức : Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 10/10/2025

Thời hạn của các khoản vay : không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích sử dụng vốn : Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 – 2025

Lãi suất : Quy định theo từng lần nhận nợ

Biện pháp bảo đảm : Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II:

- Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 138.000.000.000 VND.
- Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 20240026/CTD/KHBB ngày 07/6/2024 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai ("Vietcombank Đồng Đăng Nai"):

Hạn mức tín dụng : 25.000.000.000 VND

Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực

Thời hạn của các khoản vay : Không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn

Mục đích vay : Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định

Lãi suất vay : Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn

Biện pháp bảo đảm : Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đồng Đăng Nai

- Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đồng Đăng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND;

- Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 25.000.000.000 VND;

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

(iv) Thông tin trái phiếu phát hành như sau:

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)			
Trái phiếu phát hành	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	110.950.000.000	11%	60 tháng	111.950.000.000	11%	36 tháng

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### 5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã số trái phiếu : CDCH2124001  
Ngày phát hành : 26/11/2021  
Mệnh giá trái phiếu : 100.000 VND/trái phiếu  
Khối lượng trái phiếu phát hành : 1.119.500 trái phiếu  
Khối lượng trái phiếu còn lưu : 1.109.500 trái phiếu  
hành tại ngày 31/12/2024  
Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản  
Lãi suất cố định : 11%/năm  
Kỳ trả lãi : 06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh  
Ngày thanh toán lãi : Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành  
Tổng giá trị phát hành : 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu  
Tổng số tiền thực tế thu được : 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu

Mục đích sử dụng vốn từ 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 trái phiếu : - sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành;  
- sau 24 (hai mươi bốn) 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 trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.

Tài sản đảm bảo : Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau:  
- 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>;  
- 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;

Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt : - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;  
phát hành trái phiếu như sau : - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

Theo Nghị quyết số 159/NQ-NSHTP ngày 15/11/2024 của Hội nghị Chủ sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương (mã CDCH2124001), trái phiếu được gia hạn từ 36 tháng lên 60 tháng. Theo đó, ngày đáo hạn được điều chỉnh từ ngày 26/11/2024 lên ngày 26/11/2026. Các điều khoản về việc phát hành trái phiếu không thay đổi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(v) Hợp đồng vay tiền số 2210/2024/HĐVT/CDC-CDT ngày 22/10/2024 với Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương:

Số tiền vay : 40.000.000.000 VND  
Thời hạn cho vay : 12 tháng  
Mục đích vay : Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh  
Lãi suất vay : Lãi suất tiền gửi VND có kỳ hạn 06 tháng lĩnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ của Ngân hàng TMCP An Bình + Biên độ 3%/năm, lãi được trả định kỳ hàng quý  
Hình thức đảm bảo tiền vay : Khoản vay không có tài sản đảm bảo

(vi) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CCI-CDC ngày 15/3/2016 với Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP:

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 : 6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD  
hạn trả tại ngày 31/12/2024



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(vii) Theo Nghị quyết số 106/NQ-HĐQT ngày 10/6/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty được chấp thuận chủ trương huy động vốn thông qua cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác. Chi tiết các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Đối tượng cho vay	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Nợ dài hạn	Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất vay	Thời gian đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	15.564.713.376	-	-	- Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Lê Minh Đức	17.248.000.000	-	-	- Số 02/2024/HEVV/CDC-LMD ngày 21/6/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	15.020.000.000	-	-	- Số 11/2024/CDC-NTD ngày 26/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Không Trung Kiên	16.464.000.000	-	-	- Số 03/2024/HEVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Cái Tùng	15.820.000.000	-	-	- Số 07/2024/CDC-NCT ngày 26/8/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Tô Thị Thủy	17.640.000.000	-	-	- Số 01/2024/HEVV/CDC-TTT ngày 17/4/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,8%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác
Ông Hoàng Arh Tuấn	15.820.000.000	-	-	- Số 06/2024/CDC-HAT ngày 21/8/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Tôn Văn Học	15.520.000.000	-	-	- Số 12/2024/CDC-NTVH ngày 30/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Trần Đức Anh	19.540.000.000	-	-	- Số 05/2024/CDC-TĐA ngày 15/8/2024 và số 10/2024/CDC-NHN-DA ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	16.464.000.000	-	-	- Số 04/2024/HEVV/CDC-DVS ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	720.000.000	14.980.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	15.280.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ	-	720.000.000	15.280.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
<b>Tổng</b>	<b>165.100.713.376</b>	<b>2.160.000.000</b>	<b>45.540.000.000</b>					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	5.633.734.244	39.006.078.877	278.845.882.721
Lãi trong năm trước	-	-	-	33.595.441.580	33.595.441.580
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	293.000.000	(293.000.000)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(176.000.000)	(176.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	72.132.520.457	312.265.324.301
Số dư tại ngày 01/01/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	72.132.520.457	312.265.324.301
Lãi trong năm này	-	-	-	21.087.526.568	21.087.526.568
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(1.007.000.000)	(1.007.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	219.887.160.000	14.318.909.600	5.926.734.244	92.213.047.025	332.345.850.869

(i) Công ty Cổ phần Chương Dương trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 3% trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-DHĐCĐ ngày 15/4/2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	5.226.687	23,77%	52.266.870.000	5.226.687	23,77%	52.266.870.000
Ông Trịnh Duy Minh	822.853	3,74%	8.228.530.000	1.198.553	5,45%	11.985.530.000
Các cổ đông khác	15.939.176	72,49%	159.391.760.000	15.563.476	70,78%	155.634.760.000
<b>Tổng</b>	<b>21.988.716</b>	<b>100%</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>21.988.716</b>	<b>100%</b>	<b>219.887.160.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và chia lợi nhuận**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	219.887.160.000	219.887.160.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>21.988.716</b>	<b>21.988.716</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>21.988.716</b>	<b>21.988.716</b>
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>21.988.716</b>	<b>21.988.716</b>
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.926.734.244	5.926.734.244
<b>Tổng</b>	<b>5.926.734.244</b>	<b>5.926.734.244</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp**

**a. Tài sản thuê ngoài**

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Từ 01 năm trở xuống	405.299.982	584.207.360
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	(i)	2.336.829.440
Trên 05 năm	(i)	15.481.495.040
<b>Tổng</b>	<b>405.299.982</b>	<b>18.402.531.840</b>

- (i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty ký kết Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và các phụ lục Hợp đồng có liên quan, theo đó, Công ty thanh toán tiền thuê lại đất và phí sử dụng hạ tầng theo Hợp đồng quy định đến hết ngày 31/12/2025. Từ ngày 01/01/2026, tiền thuê lại đất được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước.

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

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu bán hàng hóa	640.093.895.114	301.659.055.565
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.385.678.362	52.404.737.746
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	172.728.023.516	400.218.808.074
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản	19.604.644.859	15.592.783.633
<b>Tổng</b>	<b>883.812.241.851</b>	<b>769.875.385.018</b>

- (i) Trong đó, doanh thu liên quan đến việc kinh doanh bất động sản đầu tư là 37.307.668.352 VND.

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	639.945.291.095	301.536.565.250
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	30.344.559.139	30.342.765.141
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	179.054.240.999	366.600.930.649
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	(21.163.231.315)	13.628.267.927
<b>Tổng (i)</b>	<b>828.180.859.918</b>	<b>712.108.528.967</b>

- (ii) Trong đó, giá vốn liên quan đến việc kinh doanh bất động sản đầu tư là 18.098.739.132 VND.

- (iii) Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản được điều chỉnh giảm theo giá trị dự án được tạm quyết toán theo Báo cáo tổng hợp quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024 với số tiền là 35.487.236.598 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.208.587.052	24.308.151.345
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	4.900.000.000	7.000.000.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	807.464.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.001.161.800	13.460.064.200
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	266.776.208
Lãi kinh doanh chứng khoán	12.758.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>39.675.212.852</b>	<b>45.034.991.753</b>
Trong đó,		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>2.630.300.635</i>	<i>15.083.044.241</i>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	48.997.740.760	41.879.904.323
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	479.720.277	(5.801.146)
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(7.069.587.863)	6.135.416.799
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.710.079.172	1.463.886.268
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	104.273.121	-
<b>Tổng</b>	<b>44.222.225.467</b>	<b>49.473.406.244</b>
Trong đó,		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>3.425.366.257</i>	<i>3.104.915.906</i>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.689.930.228	8.802.094.121
Chi phí đồ dùng văn phòng	884.046.845	780.041.920
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.158.875.664	1.158.875.664
Thuế phí và lệ phí	1.268.889.904	-
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.880.090.817	(313.385.289)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.227.773.063	1.495.351.057
Chi phí bằng tiền khác	3.014.413.370	2.843.671.482
<b>Tổng</b>	<b>25.124.019.891</b>	<b>14.766.648.955</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản thu nhập từ hỗ trợ cho khách hàng tại Dự án	325.000.000	245.000.000
Tiền phạt thu được từ các Hợp đồng kinh tế	29.000.000	477.447.695
Các khoản khác	639.715	353.840.967
<b>Tổng</b>	<b>354.639.715</b>	<b>1.076.288.662</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế	25.479.079	49.030.512
Các khoản phạt từ các Hợp đồng kinh tế	29.000.000	39.085.005
Các khoản khác	551.345.140	369
<b>Tổng</b>	<b>605.824.219</b>	<b>88.115.886</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(251.184.504)</b>	<b>988.172.776</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>29.000.000</i>	<i>-</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế, trong đó:</b>	<b>25.709.164.923</b>	<b>39.549.965.381</b>
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>(15.058.711.251)</i>	<i>37.884.528.320</i>
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>35.319.368.800</i>	<i>1.665.437.061</i>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản thương mại</i>	<i>5.448.507.374</i>	<i>-</i>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	<b>10.579.652.356</b>	<b>579.026.066</b>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.170.363.174</i>	<i>579.026.066</i>
<i>Chi phí lãi vay vượt mức khống chế theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020</i>	<i>9.409.289.182</i>	<i>-</i>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>(1.001.161.800)</b>	<b>(15.655.136.870)</b>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(1.001.161.800)</i>	<i>(13.460.064.200)</i>
<i>Các khoản điều chỉnh giảm khác</i>	<i>-</i>	<i>(2.195.072.670)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>35.287.655.479</b>	<b>24.473.854.577</b>
<b>Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó</b>	<b>35.287.655.479</b>	<b>24.473.854.577</b>
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>(5.480.220.695)</i>	<i>22.808.417.516</i>
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>35.319.368.800</i>	<i>1.665.437.061</i>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản thương mại</i>	<i>5.448.507.374</i>	<i>-</i>
<b>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó</b>		
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản thương mại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm, trong đó</b>	<b>4.621.638.355</b>	<b>4.728.227.209</b>
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>-</i>	<i>4.561.683.503</i>
<i>Hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>3.531.936.880</i>	<i>166.543.706</i>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản thương mại</i>	<i>1.089.701.475</i>	<i>-</i>
<b>Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay</b>	<b>-</b>	<b>1.226.296.592</b>
<i>Các khoản điều chỉnh khác</i>	<i>-</i>	<i>1.226.296.592</i>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.621.638.355</b>	<b>5.954.523.801</b>

**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.806.916.762	102.546.748.736
Chi phí nhân công	25.736.133.448	22.329.670.407
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.984.905.623	3.289.408.419
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.880.090.817	(313.385.289)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	197.362.968.111	479.446.041.894
Chi phí khác bằng tiền	20.559.581.409	10.173.063.579
<b>Tổng</b>	<b>292.330.596.170</b>	<b>617.471.547.746</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngày 23/01/2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT về việc tăng giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland, một Công ty con của Công ty, nhằm mục đích tăng vốn đầu tư phát triển Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giá trị vốn đầu tư tăng thêm tối thiểu của Công ty dự kiến là 98.000.000.000 VND. Thời gian thực hiện góp vốn tăng thêm theo tiến độ triển khai Dự án Long Bình Tân và đảm bảo hoàn tất trước 30/4/2026.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện nào khác, xét trên các khía cạnh trọng yếu, cần thiết phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**7.2 Các cam kết, nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác****a. Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các cam kết cho thuê hoạt động không hủy ngang bao gồm cho thuê kho bãi. Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Từ 01 năm trở xuống	17.024.559.196	24.226.382.191
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	9.049.408.749	15.388.142.044
Trên 05 năm	7.363.636.344	-
<b>Tổng</b>	<b>33.437.604.289</b>	<b>39.614.524.235</b>

**b. Thông tin các vụ kiện****b.1. Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng**

Ngày 15/02/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế. Trong đơn khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Trường Đại học Tôn Đức Thắng hoàn trả tổng số tiền là 4.307.246.285 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 3.845.755.611 VND, lãi quá hạn thanh toán là 461.490.674 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**b.2. Vụ kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang**

Ngày 22/11/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang tại Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng. Theo Quyết định số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, tòa tuyên án Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Công ty tổng số tiền là 11.578.845.490 VND, trong đó số tiền nợ gốc là 8.478.845.490 VND và tiền lãi là 3.100.000.000 VND. Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 22/8/2024, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành kê biên tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang để đấu giá và bán tài sản. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, hoạt động đấu giá tài sản bị kê biên đang được tiến hành.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan của Công ty như sau:

<b>STT</b>	<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
2	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con
3	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
6	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
8	Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
12	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	5.508.920.000	4.703.364.402

**Thù lao của Hội đồng Quản trị và người quản lý khác**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Ông Hồ Đình Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 06/12/2023)	30.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	145.000.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	90.000.000
Ông Lê Văn Chính	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 27/04/2023)	-	30.000.000
Ông Trần Mai Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 29/3/2024)	65.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	120.000.000	50.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị	55.000.000	-
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	60.000.000	45.000.000
<b>Tổng</b>		<b>715.000.000</b>	<b>515.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Nguyễn Chí Tùng	Nguyên Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
<b>Tổng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

**Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 06/12/2023)	-	1.347.393.522
Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.300.000.000	110.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 29/3/2024)	-	286.519.000
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	431.143.000	250.603.022
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	1.136.086.000	1.050.670.522
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc	648.913.000	387.477.783
Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/02/2024)	632.000.000	-
Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/10/2024)	200.000.000	-
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/5/2023)	-	149.321.909
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/5/2023)	-	194.791.849
Ông Lê Minh Thành	Trưởng Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 27/4/2023)	-	276.258.795
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 31/8/2023)	-	135.328.000
Ông Đoàn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	445.778.000	-
<b>Tổng</b>		<b>4.793.920.000</b>	<b>4.188.364.402</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
<b><u>Mua hàng</u></b>			<b>45.774.239.465</b>	<b>119.704.301.521</b>
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	3.485.786.640	2.112.989.005
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	6.939.205.010	10.450.373.308
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	26.462.193.742	291.060.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	943.815.577	76.541.492.937
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	7.943.238.496	30.308.386.271
<b><u>Bán hàng</u></b>			<b>84.063.241.481</b>	<b>30.492.777.007</b>
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	54.685.137.767	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	1.099.763.086	1.119.858.890
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	6.306.112.869	4.491.524.572
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Hàng hóa, dịch vụ	21.490.298.670	1.779.437
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	480.883.045	23.712.551.708
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Hàng hóa, dịch vụ	1.046.044	1.167.062.400
<b><u>Giao dịch cho vay</u></b>			<b>30.000.000.000</b>	<b>54.702.517.742</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Tiền gốc vay	30.000.000.000	54.702.517.742
<b><u>Giao dịch nhận thanh toán tiền cho vay</u></b>			<b>68.543.517.742</b>	<b>16.160.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Tiền gốc vay	68.543.517.742	16.160.000.000
<b><u>Doanh thu hoạt động tài chính</u></b>			<b>2.630.300.635</b>	<b>15.083.044.241</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Cổ tức	1.001.161.800	13.460.064.200
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	1.629.138.835	1.622.980.041
<b><u>Chi phí tài chính</u></b>			<b>3.425.366.257</b>	<b>3.104.915.906</b>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Lãi vay	2.947.855.257	3.104.915.906
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Lãi vay	477.511.000	-
<b><u>Thu nhập khác</u></b>			<b>29.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Các khoản phạt thu được	29.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
<b><u>Giao dịch thu - chi hộ</u></b>			<b>495.000.000</b>	<b>700.000.000</b>
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	Các khoản khác	110.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	Các khoản khác	265.000.000	110.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	Các khoản khác	30.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	Các khoản khác	90.000.000	240.000.000
<b><u>Giao dịch nhận nợ gốc vay</u></b>			<b>39.750.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		39.750.000.000	-
<b><u>Giao dịch thanh toán nợ gốc vay</u></b>			<b>12.262.540.534</b>	<b>6.502.850.633</b>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Tiền gốc	6.612.540.534	6.502.850.633
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết		5.650.000.000	-

**c. Số dư với các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2024 VND</u>	<u>01/01/2024 VND</u>
<b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	93.500.000	93.500.000
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	56.223.665.843	
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	2.006.041.015	796.301.620
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	2.204.792	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	-	1.283.768.640
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	-	33.729.220
<b><u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u></b>		<b>31.717.728.361</b>	<b>33.809.649.530</b>
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	503.266.968	564.266.968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	12.800.802.515	13.457.377.032
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con	3.018.322.568	3.752.906.547
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	-	75.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	14.331.101.484	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1.064.234.826	15.798.193.964
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	-	161.905.019

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b><u>Phải thu khác ngắn hạn</u></b>		<b>4.011.974.445</b>	<b>12.946.883.902</b>
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	646.688.202	
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	110.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	386.437.782	343.250.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	276.606.435	21.606.435
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	1.031.161.800	9.010.456.200
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	1.561.080.226	3.571.571.267
<b><u>Phải thu về cho vay</u></b>		<b>-</b>	<b>38.543.517.742</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	-	38.543.517.742
<b><u>Phải trả người bán ngắn hạn</u></b>		<b>14.727.424.100</b>	<b>59.921.653.108</b>
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	1.643.971.203	1.689.258.004
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	610.921.821	1.559.732.157
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	-	25.523.037
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	-	116.247.681
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	358.805.290	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	936.553	24.091.404.297
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	11.761.331.884	30.847.808.489
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	351.457.349	1.591.679.443
<b><u>Phải trả người bán dài hạn</u></b>		<b>5.152.465.831</b>	<b>12.690.753.083</b>
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	252.515.077	1.002.985.480
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	255.751.560	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết	4.644.199.194	11.687.767.603
<b><u>Vay và nợ thuê tài chính</u></b>		<b>68.701.071.705</b>	<b>39.683.370.329</b>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	34.601.071.705	39.683.370.329
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết	34.100.000.000	-
<b><u>Phải trả khác</u></b>		<b>20.912.739.824</b>	<b>7.477.404.824</b>
Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Công ty con	13.435.335.000	-
Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	477.404.824	477.404.824
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	7.000.000.000	7.000.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

**Người lập biểu**

  
**Cao Thị Thanh Hiếu**

**Kế toán trưởng**

  
**Võ Văn Giáp**

**Chủ tịch Hội đồng Giám đốc**

  
  
**Văn Minh Hoàng**

---

## CPA VIETNAM

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

[www.cpavietnam.vn](http://www.cpavietnam.vn)



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

[www.inpactglobal.org](http://www.inpactglobal.org)

---