

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024**



**MỤC LỤC**

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

CHƯƠNG DƯƠNG  
CỔ PHẦN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.625.253.087.008</b>	<b>1.613.192.772.213</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>79.189.646.426</b>	<b>121.234.285.956</b>
Tiền	111		35.193.573.362	77.502.576.435
Các khoản tương đương tiền	112		43.996.073.064	43.731.709.521
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>333.356.302.353</b>	<b>350.356.302.353</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(184.511.130)	(184.511.130)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		332.632.653.628	349.632.653.628
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>767.026.949.473</b>	<b>745.816.923.170</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	507.502.169.455	562.024.208.867
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	157.888.967.454	96.644.685.414
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	81.352.000.000	81.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	94.806.421.477	80.318.637.802
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(74.596.380.276)	(74.596.380.276)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.08	<b>429.898.578.580</b>	<b>382.430.670.682</b>
Hàng tồn kho	141		429.898.578.580	382.430.670.682
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>15.781.610.176</b>	<b>13.354.590.052</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	6.980.313.634	7.465.645.272
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	8.561.983.900	5.502.972.277
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	239.312.642	385.972.503

31  
DN  
31  
JMI  
TP

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>191.342.313.951</b>	<b>192.689.460.472</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>631.868.468</b>	<b>641.868.468</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	
Phải thu dài hạn khác	216	V.06	631.868.468	641.868.468
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>116.803.020.581</b>	<b>118.543.560.666</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	47.843.544.675	49.203.567.300
- Nguyên giá	222		159.362.775.841	159.062.558.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(111.519.231.166)	(109.858.991.268)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	5.789.318.181	5.954.727.272
- Nguyên giá	225		6.616.363.636	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(827.045.455)	(661.636.364)
Tài sản cố định vô hình	227	V.14	63.170.157.725	63.385.266.094
- Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.656.842.275)	(3.441.733.906)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.15	<b>38.770.249.423</b>	<b>39.222.333.568</b>
- Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.054.122.794)	(27.602.038.649)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<b>28.790.208.927</b>	<b>28.790.208.927</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		28.790.208.927	28.790.208.927
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.300.000.000</b>	<b>3.300.000.000</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	6.300.000.000	6.300.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.03	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.046.966.552</b>	<b>2.191.488.843</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	3.046.966.552	2.191.488.843
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.816.595.400.959</b>	<b>1.805.882.232.685</b>

16/1  
3 T  
HÀ  
DƯ  
16/1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**TẠI NGÀY 31/03/2024**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.477.530.173.443</b>	<b>1.467.567.753.766</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.230.006.638.482</b>	<b>1.216.344.692.532</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	182.647.518.847	182.054.805.011
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	156.979.412.712	147.675.911.907
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	9.966.208.532	13.147.766.905
Phải trả người lao động	314		5.046.027.074	9.135.541.258
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	54.467.115.124	53.711.674.330
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.943.286.457	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	17.022.833.993	17.459.388.137
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	779.757.585.726	777.767.559.967
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	11.231.386.200	11.260.531.200
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.945.263.817	4.131.513.817
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>247.523.534.961</b>	<b>251.223.061.234</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	44.403.250.568	48.075.098.501
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	108.797.972.654	108.747.972.654
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.395.230.654	6.586.344.478
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	37.109.350.599	37.124.328.926
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.11	19.765.669.717	19.637.255.906
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	899.393.042	899.393.042

1/1/2024  
1/1/2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>339.065.227.516</b>	<b>338.314.478.919</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>339.065.227.516</b>	<b>338.314.478.919</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	219.887.160.000	219.887.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	7.929.219.555	7.929.219.555
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	69.275.110.813	68.328.481.136
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		68.328.481.136	41.765.786.811
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		946.629.677	26.562.694.325
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	27.654.827.548	27.850.708.628
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.816.595.400.959</b>	<b>1.805.882.232.685</b>

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

Võ Văn Giáp

TP. HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám Đốc



Văn Minh Hoàng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Quý 1.2024	Năm trước Quý 1.2023	Năm nay Lũy kế đến 31/03/2024	Năm trước Lũy kế đến 31/03/2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	214.046.516.191	256.539.562.468	214.046.516.191	256.539.562.468
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			136.500		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.02	214.046.516.191	256.539.425.968	214.046.516.191	256.539.562.468
Giá vốn hàng bán	11		200.378.669.396	236.384.193.174	200.378.669.396	236.384.193.174
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.667.846.795	20.155.232.794	13.667.846.795	20.155.369.294
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	2.839.277.945	940.520.115	2.839.277.945	940.520.115
Chi phí tài chính	22	VI.04	7.199.501.199	8.583.407.387	7.199.501.199	8.583.407.387
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.199.501.199	8.404.547.840	7.199.501.199	8.404.547.840
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24					
Chi phí bán hàng	25		487.703.680	673.074.689	487.703.680	673.074.689
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.356.231.557	9.905.602.676	7.356.231.557	9.905.602.676
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.463.688.304	1.933.658.157	1.463.688.304	1.933.804.657
Thu nhập khác	31		118.505.052	1.442.607.622	118.505.052	1.442.607.622
Chi phí khác	32		54.110.632	(77.107.159)	54.110.632	(77.107.159)
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		64.394.420	1.519.714.781	64.394.420	1.519.714.781
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.528.082.724	3.453.382.938	1.528.082.724	3.453.519.438
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	914.108.116	1.166.031.043	914.108.116	1.166.031.043
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.05	(136.773.989)	(187.504.631)	(136.773.989)	(187.504.631)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	60		750.748.597	2.474.856.526	750.748.597	2.474.993.026
Lợi nhuận sau thuế của công đồng không kiểm soát	61		946.629.677	1.868.607.050	946.629.677	1.868.607.050
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(195.881.080)	606.245.476	(195.881.080)	606.249.476
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		43	85	43	85
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		43	85	43	85

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2024	Quý 1 Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	1.528.082.724	3.453.519.438
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.492.841.503	2.522.606.288
- Các khoản dự phòng	03	(29.145.000)	(97.543.600)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(189.587.015)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.839.273.197)	(568.642.013)
- Chi phí lãi vay	06	7.199.501.199	8.404.547.840
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>8.352.007.229</b>	<b>13.524.900.938</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	57.725.770.886	171.316.822.556
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(43.578.684.058)	(189.635.664.723)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(56.055.255.406)	48.213.880.574
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	467.224.986	(2.055.717.552)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(13.126.709.196)	(10.765.292.965)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(3.489.164.560)	(2.549.929.489)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(471.000.000)	(524.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(50.175.810.119)</b>	<b>27.524.999.339</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(337.789.001)	(3.388.100.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(25.001.108.668)	(71.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	28.006.432.877	15.900.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.391.293.252	3.602.537.247
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>6.058.828.460</b>	<b>(54.885.562.753)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2024	Quý 1 Năm 2023
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	307.509.623.332	239.792.346.435
Tiền trả nợ gốc vay	34	(305.167.956.203)	(237.848.348.116)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(269.325.000)	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.072.342.129	1.943.998.319
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(42.044.639.530)	(25.416.565.095)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	121.234.285.956	92.839.374.434
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	79.189.646.426	67.422.809.339

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

TP. HCM ngày 26 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám Đốc



Vân Minh Hoàng



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần gần nhất vào ngày 08/12/2023.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31/03/2024 là 245 người (tại ngày 31/12/2023 là 245 người).

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp**

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

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp (Tiếp theo)**

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/03/2024 gồm:

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

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

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

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

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

**Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính Công ty Mẹ Công ty Cổ Phần Chương Dương có kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/03/2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính Công ty Mẹ cho năm 2023.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	20.476.393.850	968.628.225
Tiền gửi ngân hàng	14.644.279.512	76.533.948.210
Tương đương tiền (i)	44.068.973.064	43.731.709.521
<b>Cộng</b>	<b>79.189.646.426</b>	<b>121.234.285.956</b>

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.2 Đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Tại ngày 31/03/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Cty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM) (**)	105.289.800	(75.337.800)	105.289.800	(75.337.800)
Cty CP Đầu tư Thương mại Thủy sản (ICF) (**)	92.551.230	(80.726.230)	92.551.230	(80.726.230)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVF) (*)	673.329.125	0	673.329.125	0
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX) (**)	36.989.700	(28.447.100)	36.989.700	(28.447.100)
<b>Cộng</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>	<b>908.159.855</b>	<b>(184.511.130)</b>

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

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

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	332.632.653.628	332.632.653.628	349.632.653.628	349.632.653.628
	<b>332.632.653.628</b>	<b>332.632.653.628</b>	<b>349.632.653.628</b>	<b>349.632.653.628</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.2 Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất áp dụng từ 3.7%/năm đến 6.8%/năm. Trong đó, Công ty đã sử dụng các khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng với giá trị tại ngày 31/03/2024 là 332.632.653.628VND (tại ngày 31/12/2023: 349.632.653.628VND).

**c. Đầu tư vào đơn vị khác**

**Đầu tư vào công ty liên kết:**

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Tỷ lệ	Giá gốc VND	Tỷ lệ	Giá gốc VND
Cty CP Tháp Nam Việt	40.86%	1.300.000.000	40.86%	1.300.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**Đầu tư tài chính khác:**

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Tỷ lệ	Giá gốc
Công ty CP Xây Dựng CIENCOS		300.000.000		300.000.000
Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Châu Á	4.89%	6.000.000.000	4.89%	6.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>6.300.000.000</b>		<b>6.300.000.000</b>
				<b>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>
				<b>3.000.000.000</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<i>Phải thu khách hàng bên ngoài</i>		
Công ty CP PT Địa ốc Cienco 5	25.995.635.124	25.995.635.124
Ban QLDA PTĐT DHL Tiểu Vùng Sông Mekong	-	11.933.853.000
Cty TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát	32.800.723.085	32.800.723.085
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	133.874.476.643	168.326.141.443
Các khách hàng khác	314.831.334.603	323.970.841.695
<b>Cộng</b>	<b>507.502.169.455</b>	<b>563.027.194.347</b>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn là bên liên quan</i>	<b>127.229.220</b>	<b>127.229.220</b>

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng bên ngoài	157.727.062.435	96.482.780.395
Phải thu khách hàng là bên liên quan	161.905.019	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>157.888.967.454</b>	<b>96.644.685.414</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Công ty CP Đầu Tư Hoàng Hải	81.352.000.000	81.352.000.000
<b>Cộng</b>	<b>81.352.000.000</b>	<b>81.352.000.000</b>

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

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

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

**5.6 Phải thu khác**

	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cá nhân / ban điều hành	52.235.253.845	31.133.197.914
Ký quỹ, ký cược	280.522.000	216.272.000
Lãi tiền gửi dự thu	-	2.705.224.000
Lãi cho vay	11.888.341.485	6.555.230.357
Phải thu khác	30.402.304.147	39.708.713.531
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	631.868.468	641.868.468
<b>Cộng</b>	<b>95.438.289.945</b>	<b>80.960.506.270</b>

**5.7 Nợ khó thu hồi**

	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Phải thu khách hàng	68.903.841.393	68.903.841.393
Trả trước cho người bán	2.762.813.621	2.762.813.621
Tạm ứng	2.522.778.515	2.522.778.515
Phải thu khác	406.946.747	406.946.747
<b>Cộng</b>	<b>74.596.380.276</b>	<b>74.596.380.276</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.983.273.674	-	2.215.611.092	-
Công cụ, dụng cụ	976.733.690	-	986.957.190	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	424.991.710.481	-	379.036.290.901	-
Hàng hóa	1.946.860.735	-	191.811.499	-
<b>Cộng</b>	<b>429.898.578.580</b>	<b>-</b>	<b>243.168.716.619</b>	<b>-</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án Nhà ở XH Chương Dương Home	50.528.721.948	52.939.771.677
CT NOXH Bà Điểm Hóc Môn	183.177.152.992	177.430.066.210
CT Cảng Quốc tế Long Sơn	13.398.031.781	8.343.877.321
Các công trình khác	177.887.803.760	140.322.575.693
<b>Cộng</b>	<b>424.991.710.481</b>	<b>379.036.290.901</b>
<b>5.9 Chi phí trả trước</b>	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ	6.980.313.634	7.465.645.272
<b>Cộng</b>	<b>6.980.313.634</b>	<b>3.909.308.109</b>
<i>b) Dài hạn</i>		
Chi phí công cụ dụng cụ	2.706.386.936	1.703.012.299
Chi phí trang trí nội thất	340.579.616	488.476.544
<b>Cộng</b>	<b>3.046.966.552</b>	<b>2.191.488.843</b>
<b>5.10 Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<i>a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>		
Chi phí của DA KDC Tân Hương	28.790.208.927	28.790.208.927
<i>b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Chi phí sửa chữa khu văn phòng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>28.790.208.927</b>	<b>28.790.208.927</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.11 Thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
TS thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
<b>a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.765.669.717	19.696.911.687

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.12 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2024	19.772.359.577	113.466.053.707	24.106.279.930	1.817.268.038	159.062.558.568
Tăng trong kỳ	46.500.000	177.272.727	-	76.444.546	300.217.273
Mua trong năm	46.500.000	177.272.727	-	76.444.546	300.217.273
<b>Giảm trong kỳ</b>	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2024	19.818.859.577	113.543.923.750	24.106.279.930	1.893.712.584	159.362.775.841
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2024	9.569.040.837	87.536.321.569	11.231.219.713	1.522.409.148	109.858.991.268
Tăng trong kỳ	258.100.350	416.828.181	960.670.056	24.641.311	1.660.239.898
Do trích khấu hao	258.100.350	416.828.181	960.670.056	24.641.311	1.660.239.898
<b>Giảm trong kỳ</b>					
Tại ngày 31/03/2024	9.827.141.188	87.953.149.750	12.191.889.769	1.547.050.459	111.519.231.166
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2024	10.203.318.739	25.830.329.454	12.875.060.217	294.858.890	49.203.567.300
Tại ngày 31/03/2024	9.991.718.389	25.590.774.000	11.914.390.161	346.662.125	47.843.544.675

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.13 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	Tại ngày 31/03/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2024
<b>Nguyên giá:</b>				
Thuê tài chính	6.616.363.636			6.616.363.636
<b>Cộng</b>	<b>6.616.363.636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.616.363.636</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Thuê tài chính	827.045.455	165.409.091	-	661.636.364
Giảm khác				
<b>Cộng</b>	<b>827.045.455</b>	<b>165.409.091</b>	<b>-</b>	<b>44.109.091</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>	<b>5.789.318.181</b>			<b>5.954.727.272</b>

**5.14 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	Tại ngày 31/03/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2024
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.827.000.000			66.827.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.827.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.827.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	3.656.842.275	215.108.369	-	3.441.733.906
<b>Cộng</b>	<b>3.656.842.275</b>	<b>215.108.369</b>	<b>-</b>	<b>3.441.733.906</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>	<b>63.170.157.725</b>			<b>63.385.266.094</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.15 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục				Đơn vị tính: VND
	Tại ngày 31/03/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2024
<b>Nguyên giá:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.824.372.217			66.824.372.217
<b>Cộng</b>	<b>66.824.372.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.824.372.217</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	28.054.122.794	452.084.145	-	27.602.038.649
<b>Cộng</b>	<b>28.054.122.794</b>	<b>452.084.145</b>	<b>-</b>	<b>27.602.038.649</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>	<b>38.770.249.423</b>			<b>39.222.333.568</b>

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.16 Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Cty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	3.992.189.682	3.992.189.682	4.934.298.204	4.934.298.204
Cty CP Thép Minh Sam	15.919.653.101	15.919.653.101	10.000.032.438	10.000.032.438
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	6.495.175.834	6.495.175.834	8.295.175.834	8.295.175.834
Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Bê Tông	7.753.845.594	7.753.845.594	10.241.015.888	10.241.015.888
Các đối tượng khác	148.486.654.636	148.486.654.636	148.584.282.647	148.584.282.647
<b>Cộng</b>	<b>182.054.805.011</b>	<b>182.054.805.011</b>	<b>182.054.805.011</b>	<b>182.054.805.011</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>1.591.679.443</b>	<b>1.591.679.443</b>	<b>1.591.679.443</b>	<b>1.591.679.443</b>

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Dài hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Công ty CP Tư vấn kỹ thuật HDC	1.990.328.846	1.990.328.846	6.680.795.508	6.680.795.508
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Đình Việt	6.161.492.715	6.161.492.715	6.161.492.715	6.161.492.715
Công ty CP XD và PT Hạ Tầng Công Nghiệp	10.166.857.896	10.166.857.896	10.166.857.896	10.166.857.896
Đối tượng khác	38.024.853.790	38.024.853.790	25.065.952.382	25.065.952.382
<b>Cộng</b>	<b>56.343.533.247</b>	<b>56.343.533.247</b>	<b>48.075.098.501</b>	<b>48.075.098.501</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.17 Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Khách thuê nhà ở dự án Chương Dương Home Công ty TNHH HRS Đỗ Trần	29.121.398.657	29.121.398.657	29.121.398.657	29.121.398.657
Các đối tượng khác	9.475.851.448	9.475.851.448	15.402.147.713	15.402.147.713
<b>Cộng</b>	<b>38.597.250.105</b>	<b>38.597.250.105</b>	<b>56.748.858.287</b>	<b>56.748.858.287</b>
<b>Dài hạn:</b>				
<i>Bên thứ ba:</i>				
Khách mua căn hộ dự án Chương Dương Home BQL DA đường Hồ Chi Minh - Cao tốc Vạn Ninh Cam lộ	86.857.972.654	86.857.972.654	86.807.972.654	86.807.972.654
<b>Cộng</b>	<b>21.940.000.000</b>	<b>21.940.000.000</b>	<b>21.940.000.000</b>	<b>21.940.000.000</b>
	<b>108.797.972.654</b>	<b>108.797.972.654</b>	<b>108.747.972.654</b>	<b>108.747.972.654</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	8.160.260.375	21.078.895.977	21.743.751.546	7.495.404.806
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.639.407.596	878.397.800	3.489.164.560	2.028.640.836
Thuế thu nhập cá nhân	154.112.155	585.547.377	516.676.585	222.982.947
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		25.193.164		25.193.164
Thuế BVMT và các loại thuế khác	193.986.779	17.003.805	17.003.805	193.986.779
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.147.766.905</b>	<b>22.581.031.716</b>	<b>25.762.590.089</b>	<b>9.966.208.532</b>
Tổng số thuế phải nộp Nhà nước	13.147.766.905			9.966.208.532
Tổng số thuế phải thu Nhà nước	385.972.503			239.312.642
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	5.502.972.277			8.561.983.900

Đơn vị tính: VND

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.19 Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí lãi vay	-	441.392.466
Chi phí lãi trái phiếu	1.113.365.170	1.113.365.170
Chi phí thi công các công trình		
<i>CT XD Sân bóng đá Trường ĐH Tôn Đức Thắng</i>	<i>6.745.681.635</i>	<i>6.745.681.635</i>
<i>CT Bệnh viện Đa Khoa Tây Nguyên</i>	<i>6.477.353.044</i>	<i>6.477.353.044</i>
<i>CT Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân</i>	-	-
<i>CT Cảng Quốc Tế Long Sơn</i>	<i>2.761.087.633</i>	<i>2.761.087.633</i>
<i>CT XD Khu dân cư Xuân Thảo Mỹ Yên</i>	<i>7.127.854.137</i>	<i>7.127.854.137</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>30.241.773.505</i>	<i>29.044.940.245</i>
<b>Cộng</b>	<b>54.467.115.124</b>	<b>53.711.674.330</b>

<b>Dài hạn:</b>		
Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	30.000.000.000	30.000.000.000

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

**5.20 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
KPCĐ. BHXH. BHYT.BHTN	4.971.968.481	4.919.536.650
Phí bảo trì các chung cư	2.775.598.466	2.805.209.692
Cổ tức và lợi nhuận phải trả	4.226.535.000	4.226.535.000
Phải trả. phải nộp khác	5.048.732.046	5.508.106.795
<b>Cộng</b>	<b>17.022.833.993</b>	<b>17.459.388.137</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận ký cược. ký quỹ dài hạn	6.395.230.654	6.586.344.478
Phải trả. phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.395.230.654</b>	<b>6.586.344.478</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.21 Dự phòng phải trả**

	<b>Tại ngày 31/03/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	11.231.386.200	11.260.531.200
<b>Cộng</b>	<b>11.231.386.200</b>	<b>11.260.531.200</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
<b>Cộng</b>	<b>899.393.042</b>	<b>899.393.042</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.22 Vay và nợ thuế tài chính**

	Số cuối kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND
<b>* Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>779.757.585.726</b>	<b>307.509.623.332</b>	<b>305.519.597.573</b>	<b>777.767.559.967</b>
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Đồng Nai	249.984.710.008	56.133.878.210	54.974.288.529	248.825.120.327
NH NN&PT NT Việt Nam CN Thủ Đức	225.344.752.601	96.560.938.672	80.083.355.429	208.867.169.358
NH TMCP Công Thương VN - CN 4	83.947.081.537	31.330.000.000	59.417.592.361	112.034.673.898
NH TMCP Kỹ Thương VN - CN Gia Định	4.003.415.708	827.312.689	1.517.684.269	4.693.787.288
NH TMCP Ngoại Thương – CN Đồng Nai	11.687.168.854	7.256.942.392	4.937.362.647	9.367.589.109
NH TMCP ĐT&PTViệt Nam CN Hải Vân	49.745.811.003	87.146.128.562	87.076.418.555	49.676.100.996
NH SeABank Đà Nẵng	22.355.102.788	19.305.804.313	8.693.000.000	11.742.298.475
NH TMCP Công Thương VN - CN Đà Nẵng	14.474.171.819	8.948.618.494	8.415.254.412	13.940.807.737
NH Hàng Hải - MBS Đà Nẵng	353.333.330		53.000.001	406.333.331
Vay khác				150.000.000
<b>Trái phiếu</b>	<b>111.098.143.348</b>		<b>97.294.697</b>	<b>111.195.438.045</b>
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>6.613.894.730</b>		<b>254.346.673</b>	<b>6.868.241.403</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	6.613.894.730			6.613.894.730
Thuê mua Tài chính - NH TMCP Công thương HCM	-		254.346.673	254.346.673
<b>* Vay và nợ dài hạn</b>	<b>37.109.350.599</b>	<b>-</b>	<b>14.978.327</b>	<b>37.124.328.926</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	33.069.475.599			33.069.475.599
Thuê mua Tài chính - NH TMCP Công thương HCM	4.039.875.000		14.978.327	4.054.853.327
<b>Cộng</b>	<b>816.866.936.325</b>	<b>307.509.623.332</b>	<b>305.534.575.900</b>	<b>814.891.888.893</b>

15/03/2024



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/378299/HĐTD ngày 05/9/2022 với các thông tin chi tiết như sau:
- Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 350.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Trong đó, hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VND.;
  - Thời hạn cấp hạn mức vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 22 tháng 11 năm 2024.;
  - Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.;
  - Lãi suất vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể và khế ước nhận nợ.;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 669.801.764 VND; Quyền sử dụng đất xây dựng trường học tại Thửa đất số 662, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.149,45 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu và sử dụng 3.686,16 m<sup>2</sup> tầng hầm + lửng để xe và 276 m<sup>2</sup> sàn thương mại tầng trệt thuộc Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh; Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.
- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tp. Thủ Đức 2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1940-LAV-202200221 ngày 01/7/2022 với các thông tin chi tiết như sau:
- Hạn mức vay: Hạn mức tối đa là 330.000.000.000 VND. Trong đó, dư nợ cho vay tối đa 280.000.000.000. Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm hạn mức cho vay và mở LC thanh toán bằng vốn vay và hạn mức bảo lãnh.;
  - Thời hạn cấp hạn mức vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 29 tháng 12 năm 2024.;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2023 - 2024.;
  - Lãi suất vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể.;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Các hợp đồng tiền gửi của Nhóm công ty mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II; Quyền sử dụng đất tại Tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 chi tiết như sau:
- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 100.000.000.000 VND.;
  - Thời hạn cấp hạn mức vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 30 tháng 06 năm 2024.;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.;
  - Lãi suất vay: Theo từng giấy nhận và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất.;



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

- Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân theo Hợp đồng số 01/2022/1134935/HĐTD ngày 07/8/2022 với các thông tin như sau:
  - Hạn mức vay: 200.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Nhóm công ty;
  - Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (14/09/2023 - 14/09/2024);
  - Lãi suất vay: Lãi suất thả nổi được xác định trong Hợp đồng tín dụng cụ thể của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân
- (v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng với các thông tin như sau:
  - Hạn mức vay: 70.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 9 tháng;
  - Lãi suất vay: Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 9%/năm;
  - Hình thức đảm bảo tiền vay: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 01/2023/HĐBĐ-NHCT480-525 ngày 10 tháng 7 năm 2023 với giá trị tài sản được hai bên thống nhất là: 128.025.926.000 VND.

(vi) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai với các thông tin như sau:

- Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định.;
- Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa là ngày 18 tháng 06 năm 2024.;
- Lãi suất vay: Theo từng giấy nhận nợ.;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai; Tất cả các quyền tài sản và lợi ích thuộc sở hữu của CDC theo/phát sinh từ Hợp đồng thực hiện gói thầu "Thi công xây dựng - Dự án Bồn chứa LPG Thị Vải" số 186-2023/PTSC-LPGTV/HD ký giữa CDC và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam ngày 04 tháng 07 năm 2023 và các hợp đồng liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền (Quyền đòi nợ, các khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác / Quyền được bồi thường thiệt hại); Giá trị tài sản bảo

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

đảm là quyền tài sản vào ngày ký kết Hợp đồng là 29.991.548.989 VND. Giá trị có thể thay đổi và được định giá lại định kỳ theo chu kỳ định giá dựa trên Hợp đồng liên quan; Giá trị tài sản bảo đảm là hàng hóa được thế chấp vào ngày ký hợp đồng là 25.000.000.000 VND

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

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

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

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.23 Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>6.013.464.990</b>	<b>50.565.967.086</b>	<b>30.921.416.701</b>	<b>321.308.778.598</b>
Lãi trong năm				8.564.054.913	2.091.738.569	10.655.793.482
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			293.000.000	(293.000.000)		
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(886.800.000)	(289.200.000)	(1.176.000.000)
Biến động trong vốn CSH công ty con				11.998.639.412	1.001.360.588	13.000.000.000
Chia cổ tức tại công ty con					(5.476.435.800)	(5.476.435.800)
Điều chỉnh khác			1.622.754.565	(1.620.380.275)	(31.651)	2.342.639
<b>Số dư cuối năm trước 31/03/2024</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>7.929.219.555</b>	<b>68.328.481.136</b>	<b>27.850.708.628</b>	<b>338.314.478.919</b>
Lãi trong năm				946.629.677	(195.881.080)	750.748.597
Trích lập quỹ đầu tư phát triển						-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						-
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do ghi nhận thiếu						-
Biến động trong vốn CSH công ty con						-
Chia cổ tức tại công ty con						-
Điều chỉnh khác						-
<b>Số dư cuối kỳ - 31/03/2024</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>14.318.909.600</b>	<b>7.929.219.555</b>	<b>69.275.110.813</b>	<b>27.654.827.548</b>	<b>339.065.227.516</b>

12/2024 00/00.11

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP - 23.77%	52.266.870.000	52.266.870.000
Vốn góp của cổ đông khác - 76.23%	167.620.290.000	167.620.290.000
<b>Cộng</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>219.887.160.000</b>

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	219.887.160.000	219.887.160.000
<b>Cộng</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>219.887.160.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.988.716	21.988.716

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

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

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.314.428.859	4.834.819.209
Doanh thu hợp đồng xây dựng	80.993.521.443	107.091.464.936
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.234.885.173	11.930.050.769
Doanh thu bán hàng hóa thương mại	117.503.680.716	132.683.091.054
<b>Cộng</b>	<b>214.046.516.191</b>	<b>256.539.425.968</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.982.985.973	4.351.337.288
Giá vốn hợp đồng xây dựng	59.586.813.153	94.133.198.785
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.934.648.218	6.037.395.066
Giá vốn bán hàng hóa thương mại	129.874.222.052	131.862.262.035
<b>Cộng</b>	<b>200.378.669.396</b>	<b>236.384.193.174</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Lãi tiền gửi	686.074.000	750.933.100
Lãi cho vay	2.153.203.945	-
Chênh lệch tỷ giá có gốc ngoại tệ	-	189.587.015
<b>Cộng</b>	<b>2.839.277.945</b>	<b>940.520.115</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>KỲ NÀY VND</b>	<b>KỲ TRƯỚC VND</b>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	7.199.501.199	8.404.547.840
Chi phí tài chính khác	-	178.859.547
<b>Cộng</b>	<b>7.199.501.199</b>	<b>8.583.407.387</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

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

	<b>KỶ NÀY VND</b>	<b>KỶ TRƯỚC VND</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.528.082.724	2.038.545.330
<b>Cộng</b>	<b>1.528.082.724</b>	<b>2.038.545.330</b>

**7. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Thông tin về doanh thu – giá vốn – lợi nhuận theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 như sau:

<b>Chi tiêu</b>	<b>Bất động sản</b>	<b>Xây lắp</b>	<b>Dịch vụ</b>	<b>Thương mại</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu	3.314.428.859	80.993.521.443	12.234.885.173	117.503.680.716	214.046.516.191
Giá vốn	2.982.985.973	59.586.813.153	7.934.648.218	129.874.222.052	200.378.669.396
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>331.442.886</b>	<b>21.406.708.290</b>	<b>4.300.236.955</b>	<b>-12.370.541.336</b>	<b>13.667.846.795</b>
Doanh thu tài chính					2.839.277.945
Chi phí tài chính					7.199.501.199
Chi phí bán hàng					487.703.680
Chi phí quản lý doanh nghiệp					7.356.231.557
<b>Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế</b>					<b>1.463.688.304</b>
Hoạt động khác					64.394.420
Chi phí thuế TNDN					777.334.127
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>750.748.597</b>

Thông tin về doanh thu – giá vốn – lợi nhuận theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 như sau :

<b>Chi tiêu</b>	<b>Bất động sản</b>	<b>Xây lắp</b>	<b>Dịch vụ</b>	<b>Thương mại</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu	4.834.819.209	107.091.464.936	11.930.050.769	132.683.091.054	256.539.425.968
Giá vốn	4.351.337.288	94.133.198.785	6.037.395.066	131.862.262.035	236.384.193.174
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>483.481.921</b>	<b>12.958.266.151</b>	<b>5.892.655.703</b>	<b>820.829.019</b>	<b>20.155.232.794</b>
Doanh thu tài chính					940.520.115
Chi phí tài chính					8.583.407.387
Chi phí bán hàng					673.074.689
Chi phí quản lý doanh nghiệp					9.905.602.676
<b>Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế</b>					<b>1.933.668.157</b>
Hoạt động khác					1.519.714.781
Chi phí thuế TNDN					978.526.412
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>2.474.856.526</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**8. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	<u>Mối liên hệ</u>	
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP		Liên kết Đơn vị góp vốn
<b>8.1 Phải thu khách hàng</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	93.500.000	93.500.000
<b>Cộng</b>	<b>127.229.220</b>	<b>127.229.220</b>
<b>8.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>161.905.019</b>	<b>161.905.019</b>
<b>8.3 Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Tháp Nam Việt	1.591.679.443	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.591.679.443</b>	<b>1.591.679.443</b>

**9. THÔNG TIN KHÁC**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024*

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**

**Cao Thị Thanh Hiếu**

**Võ Văn Giáp**

**Văn Minh Hoàng**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024

**8. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	<u>Mối liên hệ</u>	
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP		Liên kết Đơn vị góp vốn
<b>8.1 Phải thu khách hàng</b>		
	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	93.500.000	2.516.714.823
<b>Cộng</b>	<b>127.229.220</b>	<b>2.550.444.043</b>
<b>8.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	-	161.905.019
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>161.905.019</b>
<b>8.3 Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Tháp Nam Việt	1.429.774.424	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP		61.686.189
<b>Cộng</b>	<b>1.429.774.424</b>	<b>1.653.365.632</b>

**9. THÔNG TIN KHÁC**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng