CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303146167
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023-04-06 00:28:35
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**Trang**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất	10 - 47

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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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.

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 thứ 15 vào ngày 09/02/2021.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 15 ngày 09/02/2021 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát 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 Trần Đình Thuần	Chủ tịch
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Lê Văn Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 29/11/2022)
Ông Trần Việt Đức	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/10/2022)

Ban Kiểm soát

Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 29/11/2022)
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/10/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Tài	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- 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 hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 154/2023/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 07/4/2023 từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin việc khởi kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề trên.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Vũ Ngọc Án	**Lê Thanh Tùng Lâm**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2021-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2023/UQCN-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**1.447.118.040.615**	**1.083.605.214.094**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**92.839.374.434**	**25.311.722.545**
1. Tiền	111		92.839.374.434	21.750.572.116
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.561.150.429
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**354.251.909.220**	**399.174.045.517**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.517.005
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doan	122		(190.336.530)	(136.504.730)
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	353.534.085.895	398.402.033.242
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**742.044.189.925**	**428.715.785.398**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	575.312.115.263	446.505.419.818
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	182.508.308.557	14.098.666.037
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	5.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	53.707.850.898	49.650.565.930
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(74.557.856.156)	(81.612.637.750)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5.8**	**242.463.645.689**	**218.688.903.616**
1. Hàng tồn kho	141		242.463.645.689	218.688.903.616
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**15.518.921.347**	**11.714.757.018**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	276.782.464	1.209.922.817
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.235.119.650	10.266.834.201
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	2.007.019.233	238.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	**200**		**209.709.667.322**	**203.413.777.117**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**741.658.000**	**133.658.000**
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	741.658.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	133.658.000
II. Tài sản cố định	**220**		**125.734.804.246**	**121.345.668.582**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	52.291.440.610	54.518.668.582
- Nguyên giá	*222*		*152.078.294.209*	*151.161.660.535*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(99.786.853.599)*	*(96.642.991.953)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.15	6.616.363.636	-
- Nguyên giá	*225*		*6.616.363.636*	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	66.827.000.000	66.827.000.000
- Nguyên giá	*228*		*66.827.000.000*	*66.827.000.000*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**41.030.670.148**	**42.839.006.728**
1. Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.974.052.069)	(22.165.715.489)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**28.827.137.312**	**28.703.807.112**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạ	241		28.703.807.112	28.703.807.112
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	123.330.200	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**7.522.629.944**	**8.022.038.531**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	1.222.629.944	722.038.531
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	6.300.000.000	7.300.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.852.767.672**	**2.369.598.164**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	5.852.767.672	2.254.530.223
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	-	115.067.941
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**1.656.827.707.937**	**1.287.018.991.211**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

		MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**1.329.668.758.952**	**975.950.751.900**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.050.847.424.449**	**901.160.357.579**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	216.463.330.444	129.093.338.103
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		169.978.618.729	165.014.115.133
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	10.153.705.595	13.299.019.093
4.	Phải trả người lao động	314		9.594.160.495	7.345.913.028
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	87.336.395.423	84.707.395.570
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	13.143.993.903	19.012.029.113
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	518.384.734.211	452.411.630.637
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.29	21.738.471.832	24.915.121.600
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.054.013.817	5.361.795.302
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**278.821.334.503**	**74.790.394.321**
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	0	96.101.996.999	-
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	152.667.727	152.667.727
2	Phải trả dài hạn khác	337	5.18	7.023.144.692	6.765.727.135
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	155.494.898.272	45.793.452.708
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.14	19.008.233.771	21.038.153.709
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.29	1.040.393.042	1.040.393.042
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 =410+430)**	**400**		**327.158.948.985**	**311.068.239.311**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.21**	**327.158.948.985**	**311.068.239.311**
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
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		5.633.734.244	4.121.984.965
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73.362.582.558	40.542.868.025
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*66.324.196.651*	*10.845.549.055*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*7.038.385.907*	*29.697.318.970*
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.956.562.583	32.197.316.721
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**-**	**-**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**1.656.827.707.937**	**1.287.018.991.211**

Thành phố Hồ Chí Minh,ngày 07 tháng 4 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Nguyễn Thị Bích Mỹ	Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**1.325.628.054.013**	**769.063.338.995**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	583.033.840	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**	**6.3**	**1.325.045.020.173**	**769.063.338.995**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.4	1.263.170.764.138	722.483.307.495
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**61.874.256.035**	**46.580.031.500**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	19.509.481.557	22.010.913.533
7.	Chi phí tài chính	22	6.6	40.267.396.578	12.796.041.038
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*38.938.925.310*	*12.695.084.541*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(77.370.056)
9.	Chi phí bán hàng	25	6.7	3.295.361.978	1.927.176.758
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	43.293.433.278	35.921.160.468
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**(5.472.454.242)**	**17.869.196.713**
12.	Thu nhập khác	31	6.8	20.038.627.415	19.694.136.637
13.	Chi phí khác	32	6.8	2.490.108.813	1.447.340.665
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.8**	**17.548.518.602**	**18.246.795.972**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**12.076.064.360**	**36.115.992.685**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	2.924.180.794	5.326.150.689
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	587.175.295	137.170.087
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**8.564.708.271**	**30.652.671.909**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**7.038.385.907**	**29.697.318.970**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**1.526.322.364**	**955.352.939**
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.11**	**188**	**795**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Nguyễn Thị Bích Mỹ	Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	**01**		**12.076.064.360**	**26.245.441.010**
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		4.724.442.345	81.891.425.364
- Các khoản dự phòng	03		(7.054.781.594)	84.536.879.492
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		2.646.950.000	(927.270.912)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.818.766.378)	(21.006.278.965)
- Chi phí lãi vay	06		38.938.925.310	12.695.084.541
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**		**31.512.834.043**	**183.435.280.530**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(306.958.611.240)	(355.559.523.634)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.774.742.073)	(13.566.207.600)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		93.262.552.669	98.978.570.597
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		500.201.978	(2.784.718.726)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	347.666.800
- Tiền lãi vay đã trả	14		(38.057.346.002)	(12.445.965.381)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.388.330.865)	(1.332.402.787)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	165.745.606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(249.903.441.490)**	**(102.761.554.595)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.176.826.872)	(191.777.284.683)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.491.566.594	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(315.539.085.556)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	268.287.010.034
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.212.837.908	18.175.916.583
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**17.526.577.630**	**(220.853.443.622)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
2. Tiền thu từ cho vay	33		848.961.411.936	561.419.601.212
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(676.153.192.789)	(261.428.015.023)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.347.500.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**170.460.719.147**	**299.991.586.189**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(61.916.144.713)**	**(23.623.412.028)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**25.311.722.545**	**48.935.134.573**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**(36.604.422.168)**	**25.311.722.545**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Nguyễn Thị Bích Mỹ	Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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.

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

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHUONG DUONG CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 thay đổi lần thứ 15 ngày 09/02/2021 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 tại ngày 31/12/2022 là 90 người (tại ngày 31/12/2021 là 85 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 TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Gia công kết cấu thép	100%	100%	100%
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại	100%	100%	100%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý toà nhà Chương Dương - Serland	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ quản lý tòa nhà	100%	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư XD Chương Dương	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Dịch vụ tư vấn xây dựng	88,96%	88,96%	88,96%
Công ty TNH Xây dựng Chương Dương số 1 (i)	76/50 Lê Văn Phan P.Phú Thọ Hoà, Phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân phú, TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	66,67%	66,67%	66,67%
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (ii)	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%	90%	90%
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	673 Trường Chinh, Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	Thi công xây dựng	71,08%	71,08%	71,08%
Công ty TNHH Chương Dương E&C (iii)	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328 - 330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công xây dựng	100%	0%	0%
Công ty liên doanh, liên kết					
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	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%	40,9%	26%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4 Cấu trúc Doanh nghiệp (Tiếp theo)

(i) Công ty TNH Xây dựng Chương Dương số 1 tạm ngưng hoạt động;

(ii) Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn tạm ngưng hoạt động;

(iii) 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.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2022 gồm:

Tên	Địa chỉ
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
Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương - Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương (i)	Đường 1A, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

(i) Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, các đơn vị trực thuộc này đang tạm ngưng hoạt động.

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

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

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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 hợp nhất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của các Chi nhánh và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các chi nhánh đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo là Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác

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 mà trong đó Công ty có ánh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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 mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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 phản 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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	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 kỳ.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê 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:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	25 - 30
Tòa nhà văn phòng	25 - 30

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê tài sản hữu hình 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.

Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

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 kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí trả trước ngắn hạn khác

Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 12 tháng.

Chi phí thi công nội thất

Chi phí thi công nội thất được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 36 tháng.

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.

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 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:

- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả (Tiếp theo)

- 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 vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay từ ngân hàng và các tổ chức khác; trái phiếu phát hành không có điều khoản chuyển đổi thành cổ phiếu.

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, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

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".

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào giá trị của các dự án kinh doanh bất động sản với tổng số tiền là 8.407.047.451 VND (năm trước: 7.012.529.519 VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

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 liên quan đến các dự án: Trích trước khi thực tế đã phát sinh nhưng Công ty chưa nhận được hóa đơn chứng từ liên quan.

- Chi phí lãi vay: Trích trước dựa trên nợ gốc, lãi suất áp dụng, và số ngày tính lãi.

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 giữa niên độ.

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.

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 được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả (Tiếp theo)

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Trợ cấp thôi việc cho nhân viên, được trích trước vào cuối mỗi năm tài chính cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31/12/2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31/12/2008 theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này 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.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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.

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thép, vật liệu xây dựng), doanh thu cung cấp dịch vụ (dịch vụ tiện ích đi kèm hoạt động cho thuê), doanh thu kinh doanh bất động sản (cho thuê nhà ở xã hội), doanh thu xây lắp.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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 hợp nhất của kỳ 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 hợp nhất; 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 kinh doanh bất động sản

Doanh thu kinh doanh bất động sản là doanh thu cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án Chương Dương Home.

Doanh thu cho thuê 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 dần vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- 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.

Doanh thu từ tiền lãi 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 trong năm 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 tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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 năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với các mức thuế suất như sau:

- Đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội: Áp dụng thuế suất 10% trên thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Đối với hoạt động kinh doanh khác: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Tổng Giám đốc Công ty cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty chịu ảnh hưởng về các loại hình hàng hóa dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, Báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh (bất động sản; xây dựng; dịch vụ; thương mại). Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý do Công ty chỉ hoạt động duy nhất tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	626.936.767	424.829.069
Tiền gửi ngân hàng	9.099.719.835	9.731.917.468
Các khoản tương đương tiền	4.500.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (i)	*4.500.000.000*	-
Tổng	**14.226.656.602**	**10.156.746.537**

(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 4,8%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	**908.159.855**		**(190.336.530)**	**908.517.005**	**99.603.400**	**(136.504.730)**
Trong đó chủ yếu:						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (Mã giao dịch: PVF) (i)	*673.329.125*	*(i)*	-	*673.329.125*	*(i)*	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã giao dịch: HOM) (ii)	*105.289.800*	*28.080.000*	*(77.209.800)*	*105.289.800*	*55.536.000*	*(49.753.800)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy sản (Mã giao dịch: ICF) (ii)	*92.551.230*	*7.095.000*	*(85.456.230)*	*92.551.230*	*15.609.000*	*(76.942.230)*
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã giao dịch: PVX) (ii)	*36.989.700*	*9.319.200*	*(27.670.500)*	*36.989.700*	*27.181.000*	*(9.808.700)*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Mã giao dịch: VCB) (ii)	-	-	-	*195.200*	*931.200*	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Việt Nam (Mã giao dịch: REE) (ii)	-	-	-	*161.950*	*346.200*	-
Tổng	**908.159.855**	-	**(190.336.530)**	**908.517.005**	**99.603.400**	**(136.504.730)**

(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.

(ii) Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngắn hạn	**350.025.760.000**	**350.025.760.000**	**385.020.000.000**	**385.020.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	350.025.760.000	350.025.760.000	385.020.000.000	385.020.000.000
Tổng	**350.025.760.000**	**350.025.760.000**	**385.020.000.000**	**385.020.000.000**

(i) 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 (Thuyết minh số 5.18) với giá trị tại ngày 31/12/2022 là 203.000.000.000 VND (tại ngày 31/12/2021: 218.000.000.000 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**115.779.835.248**		**(11.660.355.539)**	**115.779.835.248**		**(8.714.358.557)**
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	71,08%	71,08%	71.000.000.000	(i)	-	71.000.000.000	(i)	-
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	100%	100%	20.000.000.000	(i)	(5.218.744.453)	20.000.000.000	(i)	(2.321.460.559)
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	100%	100%	13.218.000.000	(i)	(4.879.775.838)	13.218.000.000	(i)	(4.831.062.750)
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	100%	100%	10.000.000.000	(i)	-	10.000.000.000	(i)	-
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	66,67%	66,67%	1.300.000.000	(i)	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(i)	(1.300.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	39,9%	51,0%	132.926.281	(i)	(132.926.281)	132.926.281	(i)	(132.926.281)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	89,0%	89,0%	128.908.967	(i)	(128.908.967)	128.908.967	(i)	(128.908.967)
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**1.300.000.000**		**(577.963.239)**	**1.300.000.000**		**(577.963.239)**
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	40,9%	40,9%	1.300.000.000	(i)	(577.963.239)	1.300.000.000	(i)	(577.963.239)
Tổng			**117.079.835.248**	**-**	**(12.238.318.778)**	**117.079.835.248**	**-**	**(9.292.321.796)**

(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.

(ii) Công ty thế chấp 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng 525 để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 5.17).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Ba Son	5.588.680.171	49.477.636.449
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	44.751.185.085	32.078.432.328
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư TLT	29.443.623.904	4.708.448.976
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	29.768.451.517	5.821.359.763
Phải thu các đối tượng khác	225.334.499.985	129.356.425.650
Tổng	**334.886.440.662**	**221.442.303.166**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***6.718.821.671***	***9.301.595.563***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	19.702.276.085	-
Các cá nhân chuyển nhượng đất tại dự án Bà Điểm, Hóc Môn	64.699.450.000	-
Các đối tượng khác	104.536.245.902	23.592.658.774
Tổng	**188.937.971.987**	**23.592.658.774**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**37.652.731.651**	**17.950.455.566**
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	5.000.000.000	-
Tổng	**5.000.000.000**	**-**

(i) 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 với số tiền cho vay là 5.000.000.000 VND thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn với lãi suất 08%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
a) Ngắn hạn	**36.950.869.881**	**(4.281.907.354)**	**18.566.020.970**	**(4.257.693.290)**
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	4.449.608.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	12.460.587.461	-	13.045.758.545	-
Ký cược, ký quỹ	208.272.000	-	213.272.000	-
Các khoản chi hộ cho công ty con	2.289.291.502	-	1.839.291.502	-
Lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn	3.417.364.612	-	2.907.732.438	-
Phải thu khác	14.125.746.306	(4.281.907.354)	559.966.485	(4.257.693.290)
b) Dài hạn	**52.658.000**	**-**	**52.658.000**	**-**
Ký cược, ký quỹ	52.658.000	-	52.658.000	-
Tổng	**37.003.527.881**	**(4.281.907.354)**	**18.618.678.970**	**(4.257.693.290)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.7 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Các khoản phải thu khách hàng	**25.999.367.712**	**2.769.199.786**	**(23.230.167.926)**	**25.223.054.715**	**1.686.970.744**	**(23.536.083.971)**
Sở Thể dục thể thao Tp. Hồ Chí Minh	2.872.953.570	-	(2.872.953.570)	2.872.953.570	-	(2.872.953.570)
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)	3.845.755.611	-	(3.845.755.611)
Các đối tượng khác	19.280.658.531	2.769.199.786	(16.511.458.745)	18.504.345.534	1.686.970.744	(16.817.374.790)
Phải thu khác	**2.208.541.539**	**-**	**(2.208.541.539)**	**2.208.541.539**	**199.140.382**	**(2.009.401.157)**
Các đối tượng khác	2.208.541.539	-	(2.208.541.539)	2.208.541.539	199.140.382	(2.009.401.157)
Trả trước cho người bán	**4.116.926.573**	**-**	**(4.116.926.573)**	**4.116.926.573**	**-**	**(4.116.926.573)**
Các đối tượng khác	4.116.926.573	-	(4.116.926.573)	4.116.926.573	-	(4.116.926.573)
Tổng	**32.324.835.824**	**2.769.199.786**	**(29.555.636.038)**	**31.548.522.827**	**1.886.111.126**	**(29.662.411.701)**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	164.584.946.002	-	172.949.722.591	-
Hàng hóa	5.531.112.650	-	-	-
Tổng	**170.116.058.652**	**-**	**172.949.722.591**	**-**

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

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	71.374.475.540	-	57.502.218.096	-
Dự án Bà Điểm - Hóc Môn	16.467.407.722	-	-	-
Các dự án khác	76.743.062.740	-	115.447.504.495	-
Tổng	**164.584.946.002**	**-**	**172.949.722.591**	**-**

Công ty đã thế chấp hàng tồn kho từ các công trình để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Thuyết minh 5.18).

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	**42.366.113**	**-**
Các khoản khác	42.366.113	-
b) Dài hạn	**1.092.611.267**	**1.370.504.151**
Chi phí thi công nội thất	488.476.544	735.823.244
Công cụ dụng cụ	604.134.723	634.680.907
Tổng	**1.134.977.380**	**1.370.504.151**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2022	**1.922.155.537**	**6.255.937.344**	**11.635.216.598**	**691.532.102**	**20.504.841.581**
Tăng trong năm	**-**	**-**	**1.281.338.982**	**-**	**1.281.338.982**
Mua trong năm	-	-	1.281.338.982	-	1.281.338.982
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**1.922.155.537**	**6.255.937.344**	**12.916.555.580**	**691.532.102**	**21.786.180.563**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2022	**1.922.155.537**	**6.177.600.378**	**3.306.141.623**	**482.327.725**	**11.888.225.263**
Tăng trong năm	**-**	**34.713.648**	**1.243.549.669**	**52.693.782**	**1.330.957.099**
Khấu hao trong năm	-	34.713.648	1.243.549.669	52.693.782	1.330.957.099
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**1.922.155.537**	**6.212.314.026**	**4.549.691.292**	**535.021.507**	**13.219.182.362**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2022	**-**	**78.336.966**	**8.329.074.975**	**209.204.377**	**8.616.616.318**
Tại ngày 31/12/2022	**-**	**43.623.318**	**8.366.864.288**	**156.510.595**	**8.566.998.201**

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 10.232.770.739 VND (tại ngày 31/12/2021 là 9.818.507.103 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 865.841.312 VND (tại ngày 31/12/2021 là 1.159.900.634 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**65.004.722.217**	-	-	**65.004.722.217**
- Nhà và quyền sử dụng đất	65.004.722.217	-	-	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế	**22.165.715.489**	**1.808.336.580**	-	**23.974.052.069**
- Nhà và quyền sử dụng đất	22.165.715.489	1.808.336.580	-	23.974.052.069
Giá trị còn lại	**42.839.006.728**	**(1.808.336.580)**	-	**41.030.670.148**
- Nhà và quyền sử dụng đất	42.839.006.728	(1.808.336.580)	-	41.030.670.148

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 24.760.079.469 VND và 7.762.377.397 VND.

Công ty đã sử dụng Bất động sản đầu tư tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Thuyết minh 5.18).

Theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày và thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của tài sản.

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**28.703.807.112**	**28.703.807.112**
Chi phí của hạng mục trường học tại dự án chung cư cao cấp Tân Hương (i)	28.703.807.112	28.703.807.112
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**123.330.200**	-
Chi phí sửa chữa, lắp đặt bàn làm việc	123.330.200	-
Tổng	**28.827.137.312**	**28.703.807.112**

(i) Trình bày chi phí đã đầu tư cho hạng mục trường học của Dự án chung cư cao cấp Tân Hương. Theo kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09/01/2023, Công ty đang làm các thủ tục thay đổi mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường Mầm non. Dự án sẽ tiếp tục được thực hiện trong năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	12.832.196.600	12.832.196.600	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đỉnh Việt	13.120.119.605	13.120.119.605	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	166.492.292.637	166.492.292.637	72.297.674.949	72.297.674.949
Tổng	**192.444.608.842**	**192.444.608.842**	**72.297.674.949**	**72.297.674.949**
Trong đó:				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	***26.790.460.708***	***26.790.460.708***	***21.753.819.931***	***21.753.819.931***

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	133.131.755.513	120.680.076.550
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Bạc Liêu	4.445.784.206	15.171.428.900
Các đối tượng khác	16.151.733.467	8.614.465.774
Tổng	**153.729.273.186**	**144.465.971.224**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	**225.000.000**	**225.000.000**

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	**8.088.434.012**	**8.287.110.192**	**12.152.895.506**	**4.222.648.698**
Thuế giá trị gia tăng	3.985.774.726	4.598.851.335	4.598.851.335	3.985.774.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.740.778.481	1.388.030.309	5.128.808.790	-
Thuế thu nhập cá nhân	224.206.164	1.238.713.802	1.246.879.163	216.040.803
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	726.241.996	726.241.996	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	137.674.641	335.272.750	452.114.222	20.833.169
Phải thu	**-**	**-**	**1.743.480.342**	**1.743.480.342**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.743.480.342	1.743.480.342

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**66.157.626.610**	**67.875.574.083**
Chi phí liên quan đến các dự án	37.185.870.893	48.131.099.770
- Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
- Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	-	*10.808.865.241*
- Dự án đài cọc và khán đài sân bóng đá trường Đại Học Tôn Đức Thắng	*7.012.097.386*	*7.012.097.386*
- Công trình Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2	*173.773.507*	*310.137.143*
- Gói thầu XL-1: Thi công Hạ tầng kỹ thuật - KDV CN Long Sơn	*8.409.453.011*	-
Chi phí lãi vay	990.331.346	249.119.160
Các khoản khác	27.981.424.371	19.495.355.153
Tổng	**66.157.626.610**	**67.875.574.083**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	**15.694.305.878**	**14.327.325.262**
Kinh phí công đoàn	252.908.245	249.119.160
Bảo hiểm xã hội	1.746.644.357	1.770.402.890
Bảo hiểm y tế	43.164.731	-
Bảo hiểm thất nghiệp	47.106.534	-
Chi hộ cho Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	8.867.061.430	9.485.026.699
Phí bảo trì chung cư	3.058.201.931	1.925.967.056
Lãi vay phải trả	-	182.134.545
Phải trả, phải nộp khác	1.679.218.650	714.674.912
b) Dài hạn	**6.649.272.824**	**6.746.855.267**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn (i)	6.649.272.824	6.746.855.267
Các khoải phía trả dài hạn khác	-	-
Tổng	**22.343.578.702**	**21.074.180.529**
Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan	***9.744.466.254***	***9.885.026.699***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)		

5.18 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**21.720.241.138**	**24.896.890.906**
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	21.720.241.138	24.896.890.906
Dài hạn	**1.040.393.042**	**1.040.393.042**
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.040.393.042	1.040.393.042
Tổng	**22.760.634.180**	**25.937.283.948**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022 (VND)		Biến động trong năm (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**370.725.654.310**	**370.725.654.310**	**533.724.739.783**	**501.607.314.482**	**338.608.229.009**	**338.608.229.009**
Vay ngắn hạn trong năm	***364.298.638.480***	***364.298.638.480***	***526.987.613.000***	***495.089.567.690***	***332.400.593.170***	***332.400.593.170***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	148.934.573.319	148.934.573.319	162.931.631.648	159.926.448.249	145.929.389.920	145.929.389.920
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 11 Tp. Hồ Chí Minh	-	-	-	15.341.000.674	15.341.000.674	15.341.000.674
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tp. Thủ Đức 2 (ii)	171.195.467.055	171.195.467.055	223.442.055.602	160.505.600.947	108.259.012.400	108.259.012.400
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 (iii)	44.168.598.106	44.168.598.106	88.947.478.936	96.548.385.146	51.769.504.316	51.769.504.316
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	51.666.446.814	62.768.132.674	11.101.685.860	11.101.685.860
Nợ dài hạn đến hạn trả	***6.427.015.830***	***6.427.015.830***	***6.737.126.783***	***6.517.746.792***	***6.207.635.839***	***6.207.635.839***
Tổng công ty Xây dựng số 1 - CTCP (iv)	6.427.015.830	6.427.015.830	6.737.126.783	6.517.746.792	6.207.635.839	6.207.635.839
b) Vay dài hạn	**150.108.398.272**	**150.108.398.272**	**114.983.472.650**	**8.328.527.086**	**43.453.452.708**	**43.453.452.708**
Tổng công ty Xây dựng số 1 - CTCP (iv)	38.562.095.072	38.562.095.072	2.269.633.086	7.160.990.722	43.453.452.708	43.453.452.708
Trái phiếu phát hành (v)	111.546.303.200	111.546.303.200	112.713.839.564	1.167.536.364	-	-
Tổng	**520.834.052.582**	**520.834.052.582**	**648.708.212.433**	**509.935.841.568**	**382.061.681.717**	**382.061.681.717**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 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 cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh khác (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, tối đa đến hết ngày 31/8/2023;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;
- Lãi suất vay: Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là hàng tồn kho, quyền đòi nợ hình thành từ các công trình do BIDV tài trợ tín dụng làm tài sản đảm bảo bổ sung.

(ii) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tp. Thủ Đức 2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1940-LAV-202200221 ngày 01/7/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 280.000.000.000 VND. Trong đó, dư nợ cho vay tối đa 230.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, đến hết ngày 01/7/2023;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản suất kinh doanh năm 2022-2023;
- Lãi suất vay: Mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 6,5%, trường hợp nhận nợ từ hai lần trở lên lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là toàn bộ hợp đồng tiền gửi của Công ty mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh TP. Thủ Đức II, tổng giá trị hợp đồng tiền gửi là 103.000.000.000 VND; Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT908-CDC ngày 15/8/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: Hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, đến hết ngày 15/8/2023;
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Áp dụng theo từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có điều chỉnh lãi suất;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản là tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 4.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(iv) 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: Tài sản cầm cố là tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại Sở giao dịch 2 Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2022 là 6.427.015.830 VND tương đương với 270.839,27 USD;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn tại ngày 31/12/2022 là 38.562.095.072 VND tương đương với 1.625.035,61 USD.

(v) 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:

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Giá trị	**Lãi suất**	**Kỳ hạn**	**Giá trị**	**Lãi suất**	**Kỳ hạn**
- Phát hành theo mệnh giá	**111.950.000.000**					
+ Trái phiếu mã CDCH2124001	111.950.000.000	11%	36 tháng			
Tổng	**111.950.000.000**					

- 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 giá trị phát hành: 300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu; tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu: 111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.483 trái phiếu;
- Kỳ tính lãi: 06 tháng/lần;
- Ngày thanh toán lãi: thanh toán định kỳ 6 tháng một lần;

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- 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 m2, hầm 1.000 m2; ii/ 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng 525, một công ty con của Công ty.

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

- Chi phí phát hành trái phiếu: 1.169.283.164 VND;
- Chi mua thép (hoạt động xây lắp, dự án): 98.798.750.000 VND;
- Chi mục đích khác (nhận chuyển nhượng đất): 13.202.440.000 VND;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 01/01/2021	**157.064.060.000**	**77.142.009.600**	**2.710.117.680**	**12.511.975.774**	**249.428.163.054**
Tăng vốn trong năm trước	62.823.100.000	(62.823.100.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	22.029.102.018	22.029.102.018
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.390.982.969	(1.390.982.969)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	(834.589.781)	(834.589.781)
Số dư tại ngày 31/12/2021	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**4.101.100.649**	**32.315.505.042**	**270.622.675.291**
Số dư tại ngày 01/01/2022	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**4.101.100.649**	**32.315.505.042**	**270.622.675.291**
Lãi trong năm nay	-	-	-	9.142.787.587	9.142.787.587
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.532.633.595	(1.532.633.595)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(919.580.157)	(919.580.157)
Số dư tại ngày 31/12/2022	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**5.633.734.244**	**39.006.078.877**	**278.845.882.721**

(i) Công ty trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 41/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2022, thông tin chi tiết như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 3% trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị là 919.580.157 VND;
- Quỹ đầu tư phát triển: 5% trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị là 1.532.633.595 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (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
Các cổ đông khác	16.762.029	76,23%	167.620.290.000	16.762.029	76,23%	167.620.290.000
Tổng	**21.988.716**	**100,00%**	**219.887.160.000**	**21.988.716**	**100,00%**	**219.887.160.000**

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	219.887.160.000	157.064.060.000
Vốn góp tăng trong năm	-	62.823.100.000
Vốn góp tại cuối năm	219.887.160.000	219.887.160.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
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**
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**21.988.716**	**21.988.716**
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	21.988.716
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.633.734.244	4.101.100.649

5.14 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

a. Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại TP. Hồ Chí Minh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành. Thông tin các lô đất như sau: Lô đất tại 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1 với tổng diện tích là 9.166,7 m2. Công ty thanh toán số tiền thuê đất này theo hình thức trả tiền hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa	168.568.917.223	225.218.227.889
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.760.079.469	26.700.672.240
Doanh thu hợp đồng xây dựng	438.239.593.804	115.983.756.220
Doanh thu kinh doanh bất động sản	24.109.934.536	81.705.491.199
Tổng	**655.678.525.032**	**449.608.147.548**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (trình bày lại)	***22.035.753.891***	***7.400.704.457***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	167.996.452.304	221.840.328.545
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.762.377.397	15.649.246.365
Giá vốn hợp đồng xây dựng	436.193.892.718	110.660.653.624
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.459.866.695	68.617.145.664
Tổng	**629.412.589.114**	**416.767.374.198**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.356.712.725	19.927.045.425
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.449.608.000	25.382.100
Lãi từ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	423.863.939	704.859.197
Lãi từ khoản hợp tác đầu tư	3.740.426.769	970.164.467
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	72.328.767	-
Tổng	**23.042.940.200**	**21.627.451.189**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	30.263.368.424	9.519.055.555
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.999.828.782	706.543.092
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.252.874.683	203.597.925
Tổng	**34.516.071.889**	**10.429.196.572**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**16.516.992.365**	**22.747.557.615**
Chi phí nhân viên quản lý	8.774.998.830	9.165.553.545
Chi phí vật liệu quản lý	516.581.138	802.698.487
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.072.003.903,00	724.082.498
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(106.775.663)	9.159.416.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.482.641.588	638.335.507
Chi phí khác	4.777.542.569	2.257.471.226
Tổng	**16.516.992.365**	**22.747.557.615**

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Lãi chậm trả	13.095.373.704	-
Thu nhập từ xóa sổ các khoản nợ phải trả không rõ đối tượng	70.503	5.558.291.568
Các khoản khác	335.279.800	694.435.751
Tổng	**13.430.724.007**	**6.252.727.319**
Chi phí khác		
Tiền phạt vi phạm hành chính và tiền chậm nộp	457.093.830	-
Tiền phạt hợp đồng kinh tế	705.037.966	-
Chi phí khác	13.586.179	485.603.987
Tổng	**1.175.717.975**	**485.603.987**
Lợi nhuận khác	**12.255.006.032**	**5.767.123.332**

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí mua hàng hóa	167.966.178.627	221.840.328.545
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	617.288.101	27.089.758.942
Chi phí nhân công	24.140.448.373	16.451.336.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.139.293.679	2.776.122.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.800.972.410	175.526.352.461
Chi phí khác	20.206.161.990	26.349.123.131
Tổng	**629.870.343.180**	**470.033.021.430**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**10.530.817.896**	**27.058.593.684**
Các khoản điều chỉnh tăng	**841.256.662**	**768.861.185**
Phạt vi phạm hành chính	-	-
Chi phí không được trừ	*841.256.662*	*768.861.185*
Các khoản điều chỉnh giảm	**4.449.608.000**	**25.382.100**
Cổ tức, lợi nhuận được chia	*4.449.608.000*	*25.382.100*
Thu nhập chịu thuế	**6.922.466.558**	**27.802.072.769**
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp, trong đó:	**6.922.466.558**	**27.802.072.769**
Hoạt động kinh doanh thông thường	*5.485.966.028*	*21.567.545.415*
Hoạt động bán nhà ở xã hội	*1.436.500.530*	*6.234.527.350*
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho		
Hoạt động kinh doanh thông thường	*20%*	*20%*
Hoạt động bán nhà ở xã hội	*10%*	*10%*
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành, trong đó:	**1.240.843.259**	**4.936.961.818**
Hoạt động kinh doanh thông thường	1.097.193.206	4.313.509.083
Hoạt động bán nhà ở xã hội	143.650.053	623.452.735
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	147.187.050	92.529.848
Tổng	**1.388.030.309**	**5.029.491.666**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các vụ kiện, tranh chấp thương mại

a. Khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng

Ngày 15/2/2022, Công ty nộp đơn khởi kiện Trường Đại học Tôn Đức Thắng tại Tòa án nhân dân quận 7, TP. 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, TP. 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 Báo cáo tài chính hợp nhất, vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân quận 7, TP. Hồ Chí Minh, do vậy, kết quả của vụ kiện và các ảnh hưởng (nếu có) chưa được xác nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
Các Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

b. Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch HĐQT	1.574.000.000	680.654.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.411.000.000	669.811.289
Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.026.750.000	516.895.862
Ông Nguyễn Ngọc Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc		235.100.450
Ông Trần Mai Cường	Thành viên HĐQT	168.000.000	162.695.871
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT	154.000.000	119.700.000
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	Thành viên HĐQT		78.941.721
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/11/2022)	447.670.000	248.124.364
Tổng		**4.781.420.000**	**2.711.923.557**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

c. Thu nhập của Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Ông Lê Minh Thành	Trưởng BKS	641.799.000	288.384.490
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 29/11/2022)	8.000.000	
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/10/2022)	(i)	(i)
Tổng		**745.799.000**	**384.384.490**

(i) Ông Nguyễn Chí Tùng được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương từ ngày 29/11/2022.

d. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giao dịch mua hàng			**32.103.746.026**	**53.034.554.897**
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	Mua hàng hóa	21.669.541.896	50.314.594.422
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	-	1.128.077.412
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	Công ty con	Mua dịch vụ	2.173.645.468	-
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Mua dịch vụ	718.565.659	259.731.975
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con	Mua dịch vụ	7.541.993.003	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	Mua dịch vụ	-	1.332.151.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giao dịch bán hàng			**22.035.753.891**	**7.400.704.457**
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng hóa	-	(330.758.071)
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	Bán hàng hóa	21.838.171.115	5.645.189.547
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	23.037.320	15.237.258
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	1.940.126.637
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	174.545.456	130.909.086
Chi phí tài chính			**1.395.216.294**	**1.058.989.272**
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Phí quản lý khoản vay	404.470.834	552.037.460
		Chi phí lãi vay	990.745.460	506.951.812
Giao dịch vay vốn				
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	Trả nợ vay	6.517.746.792	6.221.854.901
Giao dịch góp vốn			-	**81.000.000.000**
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Góp vốn	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con	Góp vốn	-	71.000.000.000
Giao dịch thu - chi hộ			**35.056.039.953**	**47.142.238.267**
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	Chi phí chi hộ	300.000.000	1.835.291.502
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	Công ty liên kết	Chi phí chi hộ	240.000.000	154.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con	Chi phí chi hộ	135.000.000	20.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	Thu hộ	26.853.357.797	27.308.986.732
		Chi hộ	7.527.682.156	17.823.960.033

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

e. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**6.718.821.671**	**9.301.595.563**
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	2.516.714.823	5.124.829.767
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	4.168.377.628	4.168.377.628
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	33.729.220	8.388.168
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**37.652.731.651**	**17.950.455.566**
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	19.702.276.085	-
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	503.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	Công ty con	13.457.377.032	13.457.377.032
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con	3.752.906.547	3.752.906.547
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	161.905.019	161.905.019
Phải thu khác ngắn hạn		**7.082.149.502**	**1.839.291.502**
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 525	Công ty con	4.604.608.000	20.000.000
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	1.685.291.502	1.385.291.502
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	394.000.000	184.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	343.250.000	250.000.000
Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con	55.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả người bán ngắn hạn		**26.790.460.708**	**21.753.819.931**
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	61.686.189	61.686.189
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	23.746.603.548	19.044.359.663
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	1.248.720.810	914.323.918
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	Công ty con	25.523.037	25.523.037
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	116.247.681	116.247.681
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	1.591.679.443	1.591.679.443
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**225.000.000**	**225.000.000**
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	225.000.000	225.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		**9.744.466.254**	**9.885.026.699**
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con	877.404.824	400.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con	8.867.061.430	9.485.026.699
Vay ngắn hạn		**6.427.015.830**	**6.207.635.839**
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	6.427.015.830	6.207.635.839
Vay dài hạn		**38.562.095.072**	**43.453.452.708**
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	38.562.095.072	43.453.452.708

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Nguyễn Thị Bích Mỹ	Văn Minh Hoàng