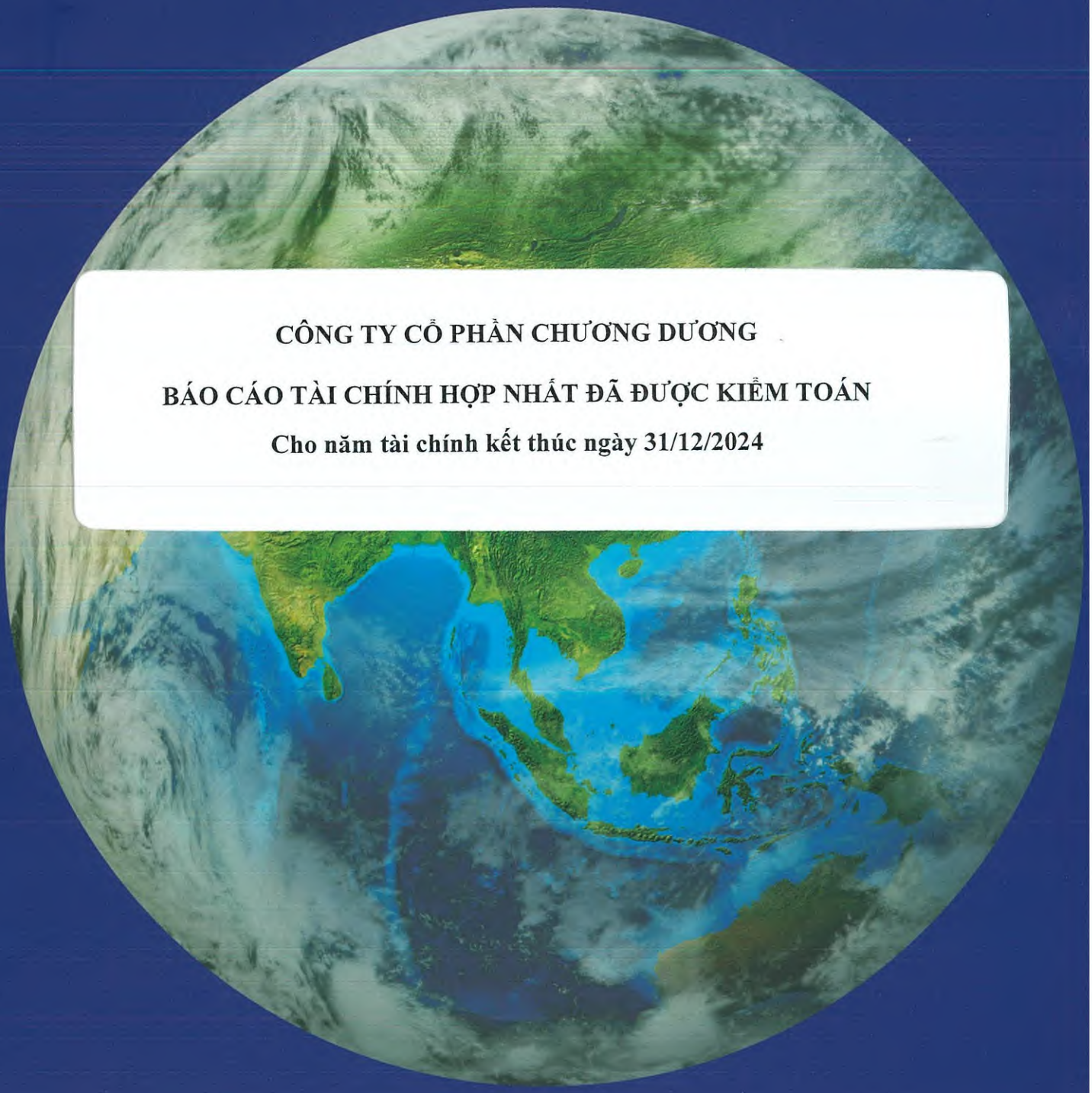
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101461657
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

CPA VIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

INPACT MEMBER

Local Expertise
International Presence



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trai Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpavietnam.vn
www.cpavietnam.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 02 năm 2025

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 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 58

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 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương (gọi tắt là "Công ty") ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là "Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHƯƠNG DƯƠNG CORPORATION. Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

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

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Mã cổ phiếu: CDC.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 7.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 31/12/2024.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024 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 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,

M.S.D.N: 0303146167 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc
(Giấy ủy quyền số 38/UQ-ĐDPL ngày 06/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị)
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

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: 74/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 17/02/2025, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2024, 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 khác

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

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

Nguyễn Thị Mai Hoa	**Lê Thanh Tùng Lâm**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2021-137-1

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)**	**100**		**1.606.697.004.677**	**1.613.192.772.213**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**23.693.652.340**	**121.234.285.956**
1.	Tiền	111		12.743.652.340	77.502.576.435
2.	Các khoản tương đương tiền	112		10.950.000.000	43.731.709.521
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**368.964.722.794**	**350.356.302.353**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(189.059.630)	(184.511.130)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		368.245.622.569	349.632.653.628
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**865.338.817.827**	**745.816.923.170**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	218.765.602.312	562.024.208.867
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	427.013.317.539	96.644.685.414
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	56.352.000.000	81.352.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	198.130.107.000	80.318.637.802
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(34.995.980.387)	(74.596.380.276)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.8**	**337.990.318.787**	**382.430.670.682**
1.	Hàng tồn kho	141		337.990.318.787	382.430.670.682
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**10.709.492.929**	**13.354.590.052**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.018.273.240	7.465.645.272
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.108.598.832	5.502.972.277
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.582.620.857	385.972.503

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (CHUYỂN SANG) (100 = 110+120+130+140+150)**			**1.606.697.004.677**	**1.613.192.772.213**
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)**	**200**		**399.335.567.232**	**192.689.460.472**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**156.496.158.000**	**641.868.468**
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	138.856.500.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	17.639.658.000	641.868.468
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**12.289.166.804**	**118.543.560.666**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	12.289.166.804	49.203.567.300
-	*Nguyên giá*	*222*		*37.570.700.456*	*159.062.558.568*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(25.281.533.652)*	*(109.858.991.268)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.13	-	5.954.727.272
-	*Nguyên giá*	*225*		-	*6.616.363.636*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	*(661.636.364)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.12	-	63.385.266.094
-	*Nguyên giá*	*228*		-	*66.827.000.000*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		-	*(3.441.733.906)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	5.14	**37.237.596.336**	**39.222.333.568**
1.	Nguyên giá	231		65.399.041.982	66.824.372.217
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.161.445.646)	(27.602.038.649)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**119.870.710.830**	**28.790.208.927**
1.	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.15	119.780.086.830	28.790.208.927
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		90.624.000	-
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.2**	**71.847.288.275**	**3.300.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		71.847.288.275	-
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	6.300.000.000
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(3.000.000.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**1.594.646.987**	**2.191.488.843**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.074.057.488	2.191.488.843
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.16	520.589.499	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**2.006.032.571.909**	**1.805.882.232.685**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**1.549.513.931.564**	**1.467.567.753.766**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.176.618.475.106**	**1.216.344.692.532**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	100.117.710.850	182.054.805.011
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	47.173.792.583	147.675.911.907
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	10.627.213.331	13.147.766.905
4.	Phải trả người lao động	314		6.012.111.733	9.135.541.258
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	124.137.400.905	53.711.674.330
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.881.241.771	-
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	17.670.023.242	17.459.388.137
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	851.391.691.406	777.767.559.967
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	8.451.085.432	11.260.531.200
10.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.156.203.853	4.131.513.817
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**372.895.456.458**	**251.223.061.234**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	52.004.581.301	48.075.098.501
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	96.656.710.279	108.747.972.654
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	5.19	30.000.000.000	30.000.000.000
4.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
5.	Phải trả dài hạn khác	337	5.20	6.742.356.832	6.586.344.478
6.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	184.170.857.773	37.124.328.926
7.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.16	2.268.889.504	19.637.255.906
8.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	899.393.042	899.393.042
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 =410+430)**	**400**		**456.518.640.345**	**338.314.478.919**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.23**	**456.518.640.345**	**338.314.478.919**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.887.160.000	219.887.160.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*219.887.160.000*	*219.887.160.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		7.122.974.468	7.929.219.555
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.882.826.813	68.328.481.136
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*58.835.288.391*	*41.765.786.811*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*24.047.538.422*	*26.562.694.325*
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		132.306.769.464	27.850.708.628
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.006.032.571.909**	**1.805.882.232.685**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Võ Văn Giáp	Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**1.168.778.153.337**	**1.303.709.579.011**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	136.500
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**	**6.1**	**1.168.778.153.337**	**1.303.709.442.511**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.100.691.473.489	1.207.878.440.093
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**68.086.679.848**	**95.831.002.418**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	37.822.325.892	25.257.415.756
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	64.206.445.190	59.459.139.502
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*60.765.723.085*	*54.999.947.028*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.789.211.388	(722.038.531)
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	1.472.197.062	1.869.547.896
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	38.489.332.004	40.420.645.149
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**3.530.242.872**	**18.617.047.096**
12.	Thu nhập khác	31	6.7	9.138.202.604	3.880.562.038
13.	Chi phí khác	32	6.7	996.450.144	1.638.433.917
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.7**	**8.141.752.460**	**2.242.128.121**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**11.671.995.332**	**20.859.175.217**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	6.235.448.567	9.530.838.797
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	(17.888.955.901)	672.542.938
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**23.325.502.666**	**10.655.793.482**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**24.047.538.422**	**8.564.054.913**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**(722.035.756)**	**2.091.738.569**
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.10**	**1.094**	**344**
22.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**6.10**	**547**	**344**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Võ Văn Giáp	Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	**01**		***11.671.995.332***	***20.859.175.217***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		8.389.910.350	12.288.425.851
- Các khoản dự phòng	03		2.403.233.991	3.853.409.362
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		104.273.121	(76.081.841)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.899.229.579)	(24.267.460.890)
- Chi phí lãi vay	06		60.765.723.085	54.999.947.028
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**		***58.435.906.300***	***67.657.414.727***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(803.377.958.454)	149.166.675.331
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(160.471.584.649)	(140.039.317.669)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		315.693.156.428	(61.378.783.474)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.392.550.807	(3.404.253.779)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(58.062.417.225)	(53.977.040.783)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.918.147.206)	(4.541.731.508)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.524.850.000)	(1.098.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(652.833.343.999)**	**(47.615.537.155)**
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		(469.217.273)	(8.803.914.359)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(244.420.153.708)	(133.858.893.628)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		206.487.785.619	21.408.325.895
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(44.946.728.322)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		25.700.000.002	1.999.999.998
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.236.138.637	19.146.409.676
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(34.412.175.045)***	***(100.108.072.418)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		148.700.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.539.951.278.033	1.118.184.244.753
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.093.863.644.405)	(939.737.415.506)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(448.875.000)	(1.077.300.000)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.633.873.200)	(1.249.900.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***589.704.885.428***	***176.119.628.447***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(97.540.633.616)**	**28.396.018.874**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**121.234.285.956**	**92.839.374.434**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		-	*(1.107.352)*
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**23.693.652.340**	**121.234.285.956**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Võ Văn Giáp	Văn Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chương Dương ban đầu được thành lập là một đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 141/TCT-TCCB ngày 08/01/1980 của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 (nay là "Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP). Công ty sau đó được chuyển sang hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/12/2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên Công ty bằng tiếng Anh: CHƯƠNG DƯƠNG CORPORATION. Tên Công ty viết tắt: CHUONGDUONG CORP.

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

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Mã cổ phiếu: CDC.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2024 là 153 người (tại ngày 31/12/2023 là 245 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

(ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các Công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.

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

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

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

(iv) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các đơn vị trực thuộc này đã tạm ngưng hoạt động

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 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

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của các công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian không quá 10 năm.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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 thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải được thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên Báo cáo tài chính hợp nhất trừ khi Công ty có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho Công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó Công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được sử dụng để áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu được lập cùng ngày với Báo cáo tài chính hợp nhất. Các điều chỉnh thích hợp cũng được áp dụng trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty liên kết với với chính sách kế toán của Công ty cho các giao dịch và sự kiện giống nhau phát sinh trong các trường hợp tương tự.

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được 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, vật kiến trúc	05 - 33
Máy móc, thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

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

Thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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
Nhà và quyền sử dụng đất	25 - 41

Nguyên tắc kế toán Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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.

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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".

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ, sau khi trừ phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ, sau khi trừ phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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.

Ban 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.

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	317.648.756	968.628.225
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.426.003.584	76.533.948.210
Các khoản tương đương tiền (i)	10.950.000.000	43.731.709.521
Tổng	**23.693.652.340**	**121.234.285.956**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất từ 1,6%/năm đến 1,9%/năm. Đồng thời, số tiền gửi này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 5.22.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**368.245.622.569**	**368.245.622.569**	**349.632.653.628**	**349.632.653.628**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	368.245.622.569	368.245.622.569	349.632.653.628	349.632.653.628
Tổng	**368.245.622.569**	**368.245.622.569**	**349.632.653.628**	**349.632.653.628**

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**908.159.855**		**(189.059.630)**	**908.159.855**		**(184.511.130)**
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	(i)	-	673.329.125	(i)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai (Mã chứng khoán: HOM)	105.289.800	3.262.000	(102.027.800)	105.289.800	29.952.000	(75.337.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (Mã chứng khoán: ICF)	92.551.230	32.552.300	(59.998.930)	92.551.230	11.825.000	(80.726.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Mã chứng khoán: PVX)	36.989.700	9.956.800	(27.032.900)	36.989.700	8.542.600	(28.447.100)
Tổng	**908.159.855**		**(189.059.630)**	908.159.855		(184.511.130)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ		31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết			**76.500.000.000**		**71.847.288.275**	**1.300.000.000**		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (ii)	44,50%	44,50%	71.000.000.000	(i)	71.062.132.341			
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (iii)	21,00%	21,00%	4.200.000.000	(i)	785.155.934			
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	40,86%	40,86%	1.300.000.000	(i)	-	1.300.000.000	(i)	-
Tổng			**76.500.000.000**		**71.847.288.275**	**1.300.000.000**		-

d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (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 đơn vị khác			-		-	**6.300.000.000**		**(3.000.000.000)**
Công ty Cổ phần Xây dựng CIENCO5						300.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Châu Á						6.000.000.000	(i)	(3.000.000.000)
Tổng			-		-	**6.300.000.000**		**(3.000.000.000)**

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

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

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

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	30.412.982.112	168.326.141.443
Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát	32.210.723.085	32.800.723.085
Các đối tượng khác	156.141.897.115	360.897.344.339
Tổng	**218.765.602.312**	**562.024.208.867**
Trong đó,		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***93.500.000***	***127.229.220***

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**427.013.317.539**	**96.644.685.414**
Trả trước theo Hợp đồng cho các cá nhân chuyển nhượng đất tại Dự án Bà Điểm	274.169.500.000	12.615.500.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 161	-	18.183.280.000
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	-	15.506.136.000
Các đối tượng khác	152.843.817.539	50.339.769.414
b) Dài hạn	**138.856.500.000**	**-**
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	138.856.500.000	-
Tổng	**565.869.817.539**	**96.644.685.414**
Trong đó,		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***1.064.234.826***	***161.905.019***

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải (i)	56.352.000.000	81.352.000.000
Tổng	**56.352.000.000**	**81.352.000.000**

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
a) Ngắn hạn	**198.130.107.000**	**(4.721.092.823)**	**80.318.637.802**	**(6.720.873.902)**
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.280.983.446	-	9.260.454.357	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	11.750.000.000	-	11.000.000.002	-
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc nộp thừa	214.355.982	-	-	-
Tạm ứng	39.237.565.867	(2.522.778.515)	31.133.197.914	(2.522.778.515)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	327.272.000	-	216.272.000	-
Ứng kinh phí cho công trình	-	-	2.360.861.895	-
Tạm ứng kinh phí cho Dự án (i)	110.320.836.286	-	-	-
Các khoản khác	25.999.093.419	(2.198.314.308)	26.347.851.634	(4.198.095.387)
b) Dài hạn	**17.639.658.000**	**-**	**641.868.468**	**-**
Ký cược ký quỹ dài hạn	239.658.000	-	641.868.468	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia (ii)	17.400.000.000	-	-	-
Tổng	**215.769.765.000**	**(4.721.092.823)**	**80.960.506.270**	**(6.720.873.902)**
Trong đó,				
Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***2.592.242.026***	**-**	**-**	**-**

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

(ii) Khoản uỷ thác đầu tư của Công ty TNHH Chương Dương E&C, một Công ty con của Công ty, theo Hợp đồng uỷ thác đầu tư ngày 08/06/2024 với Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia. Mục đích của việc góp vốn đầu tư vào Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân.

5.7 Nợ xấu

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Phải thu khách hàng	31.294.139.277	4.653.908.892	68.903.841.393	3.620.352.423
Tạm ứng	2.522.778.515	-	2.522.778.515	-
Phải thu khác	2.198.314.308	-	4.027.299.170	-
Trả trước cho người bán	3.634.657.179	-	2.762.813.621	-
Tổng	**39.649.889.279**	**4.653.908.892**	**78.216.732.699**	**3.620.352.423**

5.7 Nợ xấu (Tiếp theo)

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

	Quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm VND	Quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm VND	Quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm VND	Quá hạn từ 03 năm trở lên VND
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	-	-	-	3.845.755.611
Các đối tượng khác	-	5.071.012.012	-	30.733.121.656
Tổng	**-**	**5.071.012.012**	**-**	**34.578.877.267**

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	582.203.644	-	2.215.611.092	-
Công cụ, dụng cụ	31.472.835	-	986.957.190	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	336.397.263.587	-	379.036.290.901	-
Hàng hóa	979.378.721	-	191.811.499	-
Tổng	**337.990.318.787**	**-**	**382.430.670.682**	**-**

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm (i)	163.795.884.803	-	177.430.066.210	-
Dự án Chương Dương Home (ii)	-	-	52.939.771.677	-
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	-	-	8.343.877.321	-
Các công trình khác	172.601.378.784	-	140.322.575.693	-
Tổng	**336.397.263.587**	**-**	**379.036.290.901**	**-**

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

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

(iii) Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, sau đó đó được điều chỉnh theo Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Quy mô của Dự án bao gồm 1.205 căn hộ trên tổng diện tích khu đất là 26.340,8 m2. Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện tạm quyết toán giá trị dự án theo Báo cáo hợp nhất quyết toán vốn đầu tư ngày 31/5/2024. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho các căn hộ của Dự án.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**1.018.273.240**	**7.465.645.272**
Chi phí vật tư, thiết bị	134.002.028	7.149.150.142
Chi phí sửa chữa	10.616.669	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	873.654.543	316.495.130
b) Dài hạn	**1.074.057.488**	**2.191.488.843**
Chi phí sửa chữa	570.772.090	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	503.285.398	2.191.488.843
Tổng	**2.092.330.728**	**9.657.134.115**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
Phải nộp	**13.147.766.905**	**11.038.355.883**	**13.558.909.457**	**10.627.213.331**
Thuế giá trị gia tăng	8.160.260.375	124.262.632	2.657.661.405	5.626.861.602
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.639.407.596	5.107.624.121	5.918.147.206	3.828.884.511
Thuế thu nhập cá nhân	154.112.155	4.693.704.159	3.698.682.265	1.149.134.049
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.218.801.048	1.218.801.048	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	193.986.779	(142.000.806)	29.652.804	22.333.169
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	35.964.729	35.964.729	-
Phải thu	**385.972.503**	**122.433.612**	**3.319.081.966**	**3.582.620.857**
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	18.197.488	18.197.488	3.319.081.966	3.319.081.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	35.710.316	10.171.425	-	25.538.891
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	94.064.699	94.064.699	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	238.000.000	-	-	238.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.11 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 01/01/2024	**19.772.359.577**	**113.366.651.023**	**24.106.279.930**	**1.817.268.038**	**159.062.558.568**
Tăng trong năm	**3.728.760.374**	**179.090.909**	**95.500.000**	**194.626.363**	**4.197.977.646**
Mua trong năm	-	179.090.909	95.500.000	194.626.363	469.217.272
Phân loại lại	3.728.760.374	-	-	-	3.728.760.374
Giảm trong năm	**(9.730.432.040)**	**(104.339.426.977)**	**(10.429.614.441)**	**(1.190.362.300)**	**(125.689.835.758)**
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(9.730.432.040)	(104.339.426.977)	(10.429.614.441)	(1.190.362.300)	(125.689.835.758)
Số dư tại ngày 31/12/2024	**13.770.687.911**	**9.206.314.955**	**13.772.165.489**	**821.532.101**	**37.570.700.456**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2024	**9.569.040.838**	**87.536.321.569**	**11.231.219.713**	**1.522.409.148**	**109.858.991.268**
Tăng trong năm	**2.834.151.350**	**2.242.657.350**	**1.670.536.171**	**90.448.767**	**6.837.793.638**
Khấu hao trong năm	957.059.977	2.242.657.350	1.670.536.171	90.448.767	4.960.702.265
Phân loại lại	1.877.091.373	-	-	-	1.877.091.373
Giảm trong năm	**(4.842.641.011)**	**(80.874.498.211)**	**(4.801.099.868)**	**(897.012.164)**	**(91.415.251.254)**
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(4.842.641.011)	(80.874.498.211)	(4.801.099.868)	(897.012.164)	(91.415.251.254)
Số dư tại ngày 31/12/2024	**7.560.551.177**	**8.904.480.708**	**8.100.656.016**	**715.845.751**	**25.281.533.652**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
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 31/12/2024	**6.210.136.734**	**301.834.247**	**5.671.509.473**	**105.686.350**	**12.289.166.804**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024: 13.535.980.063 VND (tại ngày 01/01/2024: 78.500.631.652 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 473.762.216 VND (tại ngày 01/01/2024: 669.801.764 VND).

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2024	**66.827.000.000**	**66.827.000.000**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	**(66.827.000.000)**	**(66.827.000.000)**
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(66.827.000.000)	(66.827.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2024	**3.441.733.906**	**3.441.733.906**
Tăng trong năm	**717.027.897**	**717.027.897**
Khấu hao trong năm	717.027.897	717.027.897
Giảm trong năm	**(4.158.761.803)**	**(4.158.761.803)**
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(4.158.761.803)	(4.158.761.803)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**63.385.266.094**	**63.385.266.094**
Tại ngày 31/12/2024	-	-

5.13 Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2024	**6.616.363.636**	**6.616.363.636**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	**(6.616.363.636)**	**(6.616.363.636)**
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(6.616.363.636)	(6.616.363.636)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2024	**661.636.364**	**661.636.364**
Tăng trong năm	**275.681.818**	**275.681.818**
Khấu hao trong năm	275.681.818	275.681.818
Giảm trong năm	**(937.318.182)**	**(937.318.182)**
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	(937.318.182)	(937.318.182)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**5.954.727.272**	**5.954.727.272**
Tại ngày 31/12/2024	-	-

5.14 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

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

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

- Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

- Quyền sử dụng đất công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được sử dụng là tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

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

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

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

5.15 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

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

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

Đồng thời, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất xây dựng trường học, quyền sở hữu và sử dụng tầng hầm và lửng để xe, và sàn thương mại tầng trệt thuộc Dự án Chung cư Tân Hương để đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

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

5.16 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	520.589.499	-
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**520.589.499**	**-**
Trong đó,		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***20%***	***20%***
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.268.889.504	19.637.255.906
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**2.268.889.504**	**19.637.255.906**
Trong đó,		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***20%***	***20%***

5.17 Phải trả người bán

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**100.117.710.850**	**100.117.710.850**	**182.054.805.011**	**182.054.805.011**
Đối tượng khác	100.117.710.850	100.117.710.850	182.054.805.011	182.054.805.011
b) Dài hạn	**52.004.581.301**	**52.004.581.301**	**48.075.098.501**	**48.075.098.501**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	16.618.288.648	16.618.288.648	10.166.857.896	10.166.857.896
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	1.990.328.846	1.990.328.846	6.680.795.508	6.680.795.508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đỉnh Việt	82.961.339	82.961.339	6.161.492.715	6.161.492.715
Đối tượng khác	33.313.002.468	33.313.002.468	25.065.952.382	25.065.952.382
Tổng	**152.122.292.151**	**152.122.292.151**	**230.129.903.512**	**230.129.903.512**
Trong đó,				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***12.113.725.786***	***12.113.725.786***	***3.183.358.886***	***3.183.358.886***
Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***16.406.467.631***	***16.406.467.631***	-	-

5.18 Người mua trả tiền trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**47.173.792.583**	**147.675.911.907**
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	1.143.231.248	29.121.398.657
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Các công trình	-	15.525.000.000
Công ty TNHH HRS Đỗ Trần	-	15.402.147.713
Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Uni-Vinafor Châu Đức	10.793.009.100	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Nam Việt	6.590.834.897	-
Đối tượng khác	28.646.717.338	87.627.365.537
b) Dài hạn	**96.656.710.279**	**108.747.972.654**
Khách hàng trả trước mua nhà ở Dự án Chương Dương Home	96.656.710.279	86.807.972.654
Ban Quản lý dự án đường Hồ Chí Minh - Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ	-	21.940.000.000
Tổng	**143.830.502.862**	**256.423.884.561**

5.19 Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**124.137.400.905**	**53.711.674.330**
Trích trước chi phí lãi vay, trái phiếu	4.258.063.496	1.554.757.636
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	74.978.434.147	32.795.814.688
Trích trước chi phí khác	302.356.331	-
Trích trước chi phí của dự án Chương Dương Home đã ghi nhận doanh thu	25.996.392.540	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	18.602.154.391	19.361.102.006
a) Dài hạn	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	**154.137.400.905**	**83.711.674.330**

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

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

5.20 Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**17.670.023.242**	**17.459.388.137**
Tài sản thừa chờ giải quyết	323.465.045	5.950.169
Kinh phí công đoàn	869.597.410	1.475.036.541
Bảo hiểm xã hội	1.909.114.798	3.062.643.285
Bảo hiểm y tế	24.600.372	257.613.450
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	124.243.374
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130.500.000	64.200.000
Cổ tức phải trả	-	4.226.535.000
Phí bảo trì chung cư	2.425.143.142	2.805.209.692
Phải trả ngắn hạn khác	11.975.437.204	5.437.956.626
b) Dài hạn	**6.742.356.832**	**6.586.344.478**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.742.356.832	6.586.344.478
Tổng	**24.412.380.074**	**24.045.732.615**

5.21 Dự phòng phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**8.451.085.432**	**11.260.531.200**
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	8.432.854.738	11.242.300.506
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	18.230.694	18.230.694
b) Dài hạn	**899.393.042**	**899.393.042**
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	899.393.042
Tổng	**9.350.478.474**	**12.159.924.242**

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	***842.311.477.474***	***842.311.477.474***	***1.490.353.178.859***	***1.416.922.026.618***	***768.880.325.233***	***768.880.325.233***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (i)	300.432.191.898	300.432.191.898	339.589.987.475	287.982.915.904	248.825.120.327	248.825.120.327
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TP. Thủ Đức II (ii)	312.874.523.464	312.874.523.464	486.807.828.659	382.800.474.553	208.867.169.358	208.867.169.358
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	29.187.577.213	29.187.577.213	29.187.577.213
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (iii)	18.736.447.978	18.736.447.978	35.997.844.612	26.628.985.743	9.367.589.109	9.367.589.109
Trái phiếu phát hành (iv)	-	-	-	111.195.438.045	111.195.438.045	111.195.438.045
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (v)	4.172.600.758	4.172.600.758	9.562.677.968	10.083.864.498	4.693.787.288	4.693.787.288
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 TP. Hồ Chí Minh	-	-	169.267.876.350	252.114.973.035	82.847.096.685	82.847.096.685
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	-	59.985.180.510	59.985.180.510	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	-	-	117.225.415.585	166.081.516.581	48.856.100.996	48.856.100.996
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	21.962.972.157	33.705.270.632	11.742.298.475	11.742.298.475
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	22.846.404.333	35.994.552.070	13.148.147.737	13.148.147.737
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	11.690.175.884	11.690.175.884	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân - Thẻ tín dụng	-	-	18.815.326	18.815.326	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương (vi)	34.100.000.000	34.100.000.000	39.750.000.000	5.650.000.000	-	-
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (viii)	165.100.713.376	165.100.713.376	167.600.000.000	2.499.286.624	-	-
Đối tượng khác	6.895.000.000	6.895.000.000	8.048.000.000	1.303.000.000	150.000.000	150.000.000

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

a. Ngắn hạn (Tiếp theo)

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn (trang trước chuyển sang)	***842.311.477.474***	***842.311.477.474***	***1.490.353.178.859***	***1.416.922.026.618***	***768.880.325.233***	***768.880.325.233***
Vay dài hạn đến hạn trả	***9.080.213.932***	***9.080.213.932***	***10.187.885.123***	***9.994.905.925***	***8.887.234.734***	***8.887.234.734***
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	6.920.213.932	6.920.213.932	7.202.970.119	6.896.650.917	6.613.894.730	6.613.894.730
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	-	-		820.000.000	820.000.000	820.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	164.040.000	328.080.000	164.040.000	164.040.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	212.000.004	424.000.008	212.000.004	212.000.004
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	-	448.875.000	1.526.175.000	1.077.300.000	1.077.300.000
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (viii)	2.160.000.000	2.160.000.000	2.160.000.000	-	-	-
Tổng	**851.391.691.406**	**851.391.691.406**	**1.500.541.063.982**	**1.426.916.932.543**	**777.767.559.967**	**777.767.559.967**

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Dài hạn

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (vii)	27.680.857.773	27.680.857.773	1.521.033.375	6.909.651.201	33.069.475.599	33.069.475.599
Trái phiếu phát hành (iv)	110.950.000.000	110.950.000.000	113.020.241.664	2.070.241.664	-	-
Huy động vốn từ cá nhân cho Công ty Cổ phần Chương Dương vay (viii)	45.540.000.000	45.540.000.000	75.700.000.000	30.160.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	-	194.333.327	194.333.327	194.333.327
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	-	628.620.000	628.620.000	628.620.000
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	-	-	-	3.231.900.000	3.231.900.000	3.231.900.000
Tổng	**184.170.857.773**	**184.170.857.773**	**190.241.275.039**	**43.194.746.192**	**37.124.328.926**	**37.124.328.926**
Trong đó:						
Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***68.701.071.705***	***68.701.071.705***			***39.683.370.329***	***39.683.370.329***

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng	:	450.000.000.000 VND, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán, dư bảo lãnh khác của Công ty tại BIDV Đồng Nai phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, nhưng không quá ngày 30/11/2025
Thời hạn của các khoản vay	:	không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại.
Lãi suất:	:	Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
Biện pháp bảo đảm	:	Thế chấp tài sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại BIDV Đồng Nai bao gồm: - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty; - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; - Quyền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng trường học và diện tích sàn khu thương mại, dịch vụ - giữ xe tại Dự án Chung cư cao cấp Tân Hương tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV Đồng Nai với giá trị tối thiểu là 85.000.000.000 VND; - Quyền tài sản (như quyền đòi nợ, khoản phải thu, vật tư…) phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được BIDV Đồng Nai cấp tín dụng.

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

Hạn mức tín dụng	:	450.000.000.000 VND, trong đó dư nợ cho vay tối đa là 350.000.000.000 VND, đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1940-LAV-202300261 ngày 23/8/2023.
Thời hạn cấp hạn mức	:	Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 10/10/2025
Thời hạn của các khoản vay	:	không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích sử dụng vốn	:	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 – 2025
Lãi suất:	:	Quy định theo từng lần nhận nợ
Biện pháp bảo đảm	:	Cầm cố tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Agribank Thủ Đức II: - Hợp đồng tiền gửi Công ty mở tại Agribank Thủ Đức II với tổng giá trị là 138.000.000.000 VND. - Quyền sử dụng đất đối với tầng 3, công trình thương mại, dịch vụ, tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. - Quyền sử dụng đất tại phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hạn mức tín dụng	:	25.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực
Thời hạn của các khoản vay	:	Không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn
Mục đích vay	:	Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định
Lãi suất vay	:	Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn
Biện pháp bảo đảm	:	Cầm cố, thế chấp tài sản, quyền tài sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty tại Vietcombank Đông Đồng Nai - Hợp đồng tiền gửi và toàn bộ tiền lãi phát sinh tại Vietcombank Đông Đồng Nai với giá trị là 2.500.000.000 VND; - Hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển, quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại trị giá 25.000.000.000 VND; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thương mại số 186-2023/PTSC-LPGTV/HĐ ngày 04/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương và Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Các điều khoản phát hành trái phiếu như sau:

Mã trái phiếu	:	CDCH2124001
Ngày phát hành	:	26/11/2021
Mệnh giá trái phiếu	:	100.000 VND/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	:	1.119.500 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2024	:	1.109.500 trái phiếu
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Lãi suất cố định	:	11%/năm
Kỳ trả lãi	:	06 tháng/lần kể từ ngày phát sinh
Ngày thanh toán lãi	:	Định kỳ mỗi 06 tháng kể từ ngày phát hành
Tổng giá trị phát hành	:	300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu	:	111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu
Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu	:	Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác
Điều khoản mua lại trái phiếu	:	- sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền mua lại trái phiếu đã phát hành; - sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Công ty có nghĩa vụ mua lại trái phiếu từ Chủ sở hữu trái phiếu thực hiện quyền và tổng số lượng trái phiếu mua lại trước hạn không vượt quá 50% lượng trái phiếu được phát hành.
Tài sản đảm bảo	:	Tài sản thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu như sau: - Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m2, hầm 1.000 m2; - 50% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525;
Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau	:	- Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND; - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác...): 108.197.878.220 VND.

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(v) Hợp đồng cấp tín dụng số PDL20ZZ0033 ngày 25/01/2022 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định ("Techcombank Gia Định")

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 25/01/2022 đến hết ngày 25/01/2023 và được gia hạn đến 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.

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

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

(vii) Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016 với Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP:

Số tiền vay là	:	3.000.000 USD;
Thời hạn cấp hạn mức vay	:	15 năm bao gồm 5 năm ân hạn;
Mục đích vay	:	Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất trung bình 6 tháng của các ngân hàng lớn bằng đồng USD theo thông báo của ADB 6 tháng/lần;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tầng 1 và tầng 2 Khu thương mại dịch vụ Central Garden;
Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2024	:	6.920.213.932 VND tương đương với 270.839,27 USD;

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/12/2024							
Đối tượng cho vay	**Nợ ngắn hạn**	**Nợ dài hạn đến hạn trả**	**Nợ dài hạn**	**Số và ngày hợp đồng vay**	**Lãi suất vay**	**Thời gian đáo hạn**	**Tài sản đảm bảo**	**Mục đích vay**
Bà Đoàn Nguyễn Yến Linh	15.564.713.376	-	-	Số 09/2024/CDC-DNYL ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn; chi phí triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn khác
Ông Lê Minh Đức	17.248.000.000	-	-	Số 02/2024/HĐVV/CDC-LMĐ ngày 21/6/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	15.020.000.000	-	-	Số 11/2024/CDC-NTD ngày 26/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Khổng Trung Kiên	16.464.000.000	-	-	Số 03/2024/HĐVV/CDC-KTK ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Chí Tùng	15.820.000.000	-	-	Số 07/2024/CDC-NCT ngày 26/8/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Tô Thị Thủy	17.640.000.000	-	-	Số 01/2024/HĐVV/CDC-TTT ngày 17/4/2024 và các phụ lục Hợp đồng vay vốn	8,8%/năm	12 tháng		
Ông Hoàng Anh Tuấn	15.820.000.000	-	-	Số 06/2024/CDC-HAT ngày 21/8/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Nguyễn Tôn Văn Học	15.520.000.000	-	-	Số 12/2024/CDC-NTVH ngày 30/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Ông Trần Đức Anh	19.540.000.000	-	-	Số 05/2024/CDC-TĐA ngày 15/8/2024 và số 10/2024/CDC-NHN-DA ngày 27/9/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	16.464.000.000	-	-	Số 04/2024/HĐVV/CDC-ĐVS ngày 26/7/2024	8,6%/năm	12 tháng		
Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh	-	720.000.000	14.980.000.000	Số 13/2024/CDC-NTHO ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Phú Soái	-	720.000.000	15.280.000.000	Số 13/2024/CDC-TPS ngày 29/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Ông Trần Đức Độ	-	720.000.000	15.280.000.000	Số 14/2024/CDC-TDD ngày 24/10/2024	8,6%/năm	60 tháng		
Tổng	**165.100.713.376**	**2.160.000.000**	**45.540.000.000**					

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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2023	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**6.013.464.990**	**50.565.967.086**	**30.523.276.922**	**321.308.778.598**
Lãi trong năm trước				8.564.054.913	2.091.738.569	10.655.793.482
Chia cổ tức	-	-			(5.476.435.800)	(5.476.435.800)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	293.000.000	(293.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(886.800.000)	(289.200.000)	(1.176.000.000)
Bán 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	-	-		11.998.639.412	1.001.360.588	13.000.000.000
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do ghi nhận thiếu	-	-	1.622.754.565	(1.622.754.565)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-				-
Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	2.374.290	(31.651)	2.342.639
Số dư tại ngày 31/12/2023	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**7.929.219.555**	**68.328.481.136**	**27.850.708.628**	**338.314.478.919**
Số dư tại ngày 01/01/2024	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**7.929.219.555**	**68.328.481.136**	**27.850.708.628**	**338.314.478.919**
Lãi trong năm nay	-	-	-	24.047.538.422	(722.035.756)	23.325.502.666
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	(407.338.200)	(407.338.200)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Mất kiểm soát và thanh lý Công ty con	-	-	(806.245.087)	(8.585.351.690)	(24.414.565.208)	(33.806.161.985)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(1.007.000.000)	-	(1.007.000.000)
Biến động khác	-	-	-	99.158.945	-	99.158.945
Số dư tại ngày 31/12/2024	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**7.122.974.468**	**82.882.826.813**	**132.306.769.464**	**456.518.640.345**

(i) Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty mẹ, trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.122.974.468	7.929.219.555
Tổng	**7.122.974.468**	**7.929.219.555**

5.24 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

a. Tài sản thuê ngoài

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Từ 01 năm trở xuống	405.299.982	694.207.360
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	(i)	2.336.829.440
Trên 05 năm	(i)	15.481.495.040
Tổng	**405.299.982**	**18.512.531.840**

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	213.678.484.338	735.659.960.530
Doanh thu bán hàng hóa	863.361.091.272	490.853.179.456
Doanh thu cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	21.159.007.219	15.584.578.994
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	70.579.570.508	61.611.723.531
Tổng	**1.168.778.153.337**	**1.303.709.442.511**

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	224.984.793.188	644.929.225.866
Giá vốn bán hàng hóa	866.574.056.100	512.848.660.288
Giá vốn cho thuê, kinh doanh bất động sản (i)	(20.360.174.789)	13.628.267.927
Giá vốn cung cấp dịch vụ (i)	29.492.798.990	36.472.286.012
Tổng	**1.100.691.473.489**	**1.207.878.440.093**

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

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.256.667.726	24.989.499.421
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	807.658.166	1.140.127
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	190.694.367
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	-	76.081.841
Lãi kinh doanh chứng khoán	12.758.000.000	-
Tổng	**37.822.325.892**	**25.257.415.756**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	60.765.723.085	54.999.947.028
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	479.720.277	2.994.174.600
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.710.079.172	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	104.273.121	-
Lỗ do thanh lý Công ty con	1.146.649.535	
Chi phí tài chính khác	-	1.465.017.874
Tổng	**64.206.445.190**	**59.459.139.502**
Trong đó,		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***2.947.855.257***	***3.104.915.906***

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên	909.224.087	1.468.318.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.912.949	63.603.458
Chi phí bằng tiền khác	338.060.026	337.626.348
Chi phí bán hàng khác	200.000.000	-
Tổng	**1.472.197.062**	**1.869.547.896**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.776.856.652	20.841.673.870
Chi phí vật liệu quản lý	28.537.857	
Chi phí đồ dùng văn phòng	986.079.727	967.802.766
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.654.113.662	3.930.141.543
Thuế phí và lệ phí	1.540.273.866	-
Chi phí/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.208.131.259	859.234.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.160.196.500	7.042.729.977
Chi phí bằng tiền khác	5.135.142.481	6.779.062.231
Tổng	**38.489.332.004**	**40.420.645.149**

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ các khoản phạt Hợp đồng kinh tế	7.116.000.915	1.624.547.695
Các khoản thu nhập từ hỗ trợ cho khách hàng tại Dự án	325.000.000	245.000.000
Các khoản khác	1.697.201.689	2.011.014.343
Tổng	**9.138.202.604**	**3.880.562.038**
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt Hợp đồng kinh tế	29.000.000	836.726.703
Chi phí phạt vi phạm hành chính	88.830.191	121.747.274
Các khoản khác	878.619.953	679.959.940
Tổng	**996.450.144**	**1.638.433.917**
Lợi nhuận khác	**8.141.752.460**	**2.242.128.121**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.370.377.061	7.827.735.943
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(134.928.494)	1.703.102.854
Tổng	**6.235.448.567**	**9.530.838.797**

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.766.734.854
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(512.529.537)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(17.376.426.364)	(1.094.191.916)
Tổng	**(17.888.955.901)**	**672.542.938**

6.10 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) (ii) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**24.047.538.422**	**8.564.054.913**
Các khoản điều chỉnh	-	(1.007.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	*(1.007.000.000)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	**24.047.538.422**	**7.557.054.913**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	**21.988.716**	**21.988.716**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	**1.094**	**344**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 Trình bày lại (ii) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**24.047.538.422**	**8.564.054.913**
Các khoản điều chỉnh	-	(1.007.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi		*(1.007.000.000)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	**24.047.538.422**	**7.557.054.913**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	**21.988.716**	**21.988.716**
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (iii)	21.988.716	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	**547**	**344**

6.10 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (Tiếp theo)

(i) Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông Công ty mẹ và lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(ii) Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/4/2024. Theo đó, lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại như sau:

	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**8.564.054.913**	**8.564.054.913**	**-**
Các khoản điều chỉnh	-	(1.007.000.000)	(1.007.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi		*(1.007.000.000)*	*(1.007.000.000)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	**8.564.054.913**	**7.557.054.913**	**(1.007.000.000)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	**21.988.716**	**21.988.716**	**-**
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**389**	**344**	**(45)**

(iii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2024, Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tổng số cổ phần dự kiến chào bán là 21.988.716 cổ phiếu. Thời gian thực hiện trong năm 2025.

6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.842.302.651	199.819.999.191
Chi phí nhân công	39.915.377.571	61.953.750.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.389.910.350	12.288.425.851
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi.	2.358.575.385	859.234.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.876.928.525	573.349.870.954
Chi phí khác bằng tiền	24.576.157.866	18.905.114.550
Tổng	**410.959.252.348**	**867.176.395.386**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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

7.2 Các cam kết, nợ tiềm tàng, và các thông tin tài chính khác

a. Cam kết cho thuê hoạt động

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Từ 01 năm trở xuống	17.024.559.196	24.970.382.191
Từ 01 năm đến dưới 05 năm	9.049.408.749	16.515.542.044
Trên 05 năm	7.363.636.344	-
Tổng	**33.437.604.289**	**41.485.924.235**

b. Thông tin các vụ kiện

b.1. Vụ kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng

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

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

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

7.3 Thông tin về các bên liên quan

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)
3	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)
4	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
5	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác	Thu nhập từ tiền lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	5.508.920.000	4.703.364.402

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

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

Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán

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

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

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

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giao dịch thanh toán gốc đi vay			**6.612.540.534**	**6.502.850.633**
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Tiền gốc vay	6.612.540.534	6.502.850.633
Chi phí tài chính			**2.947.855.257**	**3.104.915.906**
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	Lãi vay	2.947.855.257	3.104.915.906

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**93.500.000**	**127.229.220**
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	93.500.000	93.500.000
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	-	33.729.220
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**1.064.234.826**	**161.905.019**
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1.064.234.826	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	-	161.905.019
Phải thu khác ngắn hạn		**2.592.242.026**	**-**
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	1.031.161.800	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	1.561.080.226	(i)
Phải trả người bán ngắn hạn		**12.113.725.786**	**3.183.358.886**
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể		1.591.679.443
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	936.553	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	11.761.331.884	(i)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	351.457.349	1.591.679.443
Phải trả người bán dài hạn		**16.406.467.631**	**-**
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty liên kết (từ ngày 31/5/2024)	936.553	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	11.761.331.884	(i)
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	4.644.199.194	-
Vay và nợ thuê tài chính		**68.701.071.705**	**39.683.370.329**
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể	34.601.071.705	39.683.370.329
Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Công ty liên kết (từ ngày 31/12/2024)	34.100.000.000	-

(i) Các đơn vị này là Công ty con của Công ty trong năm 2023, do vậy, Công ty không trình bày số liệu so sánh.

7.4 Báo cáo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc đưa ra những quyết định quản lý của Công ty dựa trên các loại dịch vụ mà Công ty cung cấp. Mặt khác, rủi ro và tỷ suất sinh lời của các loại dịch vụ mà Công ty có sự khác biệt đáng kể và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm. Do vậy, Công ty lập Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, hoạt động xây dựng và bất động sản. Mặt khác, tài sản và nợ phải trả của từng bộ phận không được Công ty trình bày do được dùng chung cho tất cả lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang thực hiện. Công ty không lập Báo cáo bộ phận thứ yếu theo vị trị địa lý do Công ty chỉ hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu					
Từ khách hàng bên ngoài	863.361.091.272	70.579.570.508	213.678.484.338	21.159.007.219	1.168.778.153.337
Giữa các bộ phận	7.943.238.494	13.931.547.230	100.303.560.831	-	122.178.346.555
Loại trừ	(7.943.238.494)	(13.931.547.230)	(100.303.560.831)	-	(122.178.346.555)
Tổng cộng	**863.361.091.272**	**70.579.570.508**	**213.678.484.338**	**21.159.007.219**	**1.168.778.153.337**
Kết quả bộ phận	(3.212.964.828)	41.086.771.518	(11.306.308.850)	41.519.182.008	68.086.679.848
Chi phí không phân bổ					(31.819.776.606)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					36.266.903.242
Thu nhập tài chính					37.822.325.892
Chi phí tài chính					(64.206.445.190)
Lỗ từ công ty liên kết					1.789.211.388
Lợi nhuận trước thuế					11.671.995.332
Thuế TNDN hiện hành					(6.235.448.567)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					17.888.955.901
Lợi nhuận sau thuế trong năm					**23.325.502.666**

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu					
Từ khách hàng bên ngoài	490.853.179.456	61.611.723.531	735.659.960.530	15.584.578.994	1.303.709.442.511
Giữa các bộ phận	-	-	232.679.334.932	-	232.679.334.932
Loại trừ	-	-	(232.679.334.932)	-	(232.679.334.932)
Tổng cộng	**490.853.179.456**	**61.611.723.531**	**735.659.960.530**	**15.584.578.994**	**1.303.709.442.511**
Kết quả bộ phận	(21.995.480.832)	25.139.437.519	90.730.734.664	1.956.311.067	95.831.002.418
Chi phí không phân bổ					(40.048.064.924)
Lợi nhuận trước thuế, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính					55.782.937.494
Thu nhập tài chính					25.257.415.756
Chi phí tài chính					(59.459.139.502)
Lỗ từ công ty liên kết					(722.038.531)
Lợi nhuận trước thuế					20.859.175.217
Thuế TNDN hiện hành					(9.530.838.797)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(672.542.938)
Lợi nhuận sau thuế trong năm					**10.655.793.482**

7.5 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 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thanh Hiếu	Võ Văn Giáp	Văn Minh Hoàng

CPA VIETNAM

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

www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

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

www.inpactglobal.org