CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303146167
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023-08-29 16:24:50
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 62

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được soát xét của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty" cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch
Ông Trần Mai Cường	Thành viên
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Lê Văn Chính	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Đào Văn Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 40/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty thực hiện thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức quản lý. Theo đó, Công ty không có Ban Kiểm soát mà chỉ thành lập Ủy ban Kiểm toán do thành viên độc lập Hội đồng quản trị làm chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Danh sách các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Hoài Nam	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)
Ông Võ Văn Giáp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 05 năm 2023)
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 05 năm 2023)
Ông Đoàn Lam Trà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong kỳ. 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

RSM

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 37/2023/SX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng 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 Nhóm công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Nhóm công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

RSM

BÁO CÁO SOÁT XÉT (TIẾP THEO)

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/ 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0425-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 ngoài Việt Nam.

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.507.893.663.204**	**1.450.373.116.832**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**68.630.666.275**	**92.839.374.434**
1. Tiền	111		28.257.407.899	40.800.765.132
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.373.258.376	52.038.609.302
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4.2	**346.652.922.985**	**354.251.909.220**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(175.398.830)	(190.336.530)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		345.920.161.960	353.534.085.895
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**644.484.283.722**	**740.961.669.567**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	470.937.140.607	575.312.115.263
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	109.082.104.872	182.508.308.557
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	81.352.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	58.179.381.873	53.707.850.898
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(75.140.114.993)	(75.640.376.514)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	**140**		**418.742.137.650**	**243.168.716.619**
1. Hàng tồn kho	141	4.8	418.742.137.650	243.168.716.619
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**29.383.652.572**	**19.151.446.992**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.14	8.055.004.426	3.909.308.109
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.452.342.493	13.235.119.650
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	1.876.305.653	2.007.019.233
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**204.407.981.973**	**201.780.005.910**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**341.658.000**	**741.658.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	341.658.000	741.658.000
II. Tài sản cố định	**220**		**122.877.756.384**	**121.940.602.531**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	49.765.210.930	48.541.347.986
Nguyên giá	222		155.496.903.112	150.258.644.209
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.731.692.182)	(101.717.296.223)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.12	6.285.545.454	6.572.254.545
Nguyên giá	225		6.616.363.636	6.616.363.636
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(330.818.182)	(44.109.091)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	66.827.000.000	66.827.000.000
Nguyên giá	228		66.827.000.000	66.827.000.000
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.13	**40.126.501.858**	**41.030.670.148**
1. Nguyên giá	231		66.824.372.217	66.824.372.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.697.870.359)	(25.793.702.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**32.430.630.493**	**28.827.137.312**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	32.165.054.671	28.703.807.112
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		265.575.822	123.330.200
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**6.300.000.000**	**7.022.038.531**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	722.038.531
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.300.000.000	6.300.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.331.435.238**	**2.217.899.388**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.331.435.238	2.217.313.727
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	585.661
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.712.301.645.177**	**1.652.153.122.742**

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.389.692.043.885**	**1.329.467.650.582**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.045.178.536.817**	**1.019.925.873.711**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	167.421.565.487	216.463.330.444
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	184.160.727.019	171.231.828.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	10.370.608.984	9.885.772.378
4. Phải trả người lao động	314	4.18	8.240.683.188	9.594.160.495
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	65.652.702.972	57.042.567.682
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.21	6.547.679.227	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	15.181.526.931	13.110.993.903
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.22	561.726.357.360	516.804.734.211
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.23	21.691.371.832	21.738.471.832
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.24	4.185.313.817	4.054.013.817
II. Nợ dài hạn	**330**		**344.513.507.068**	**309.541.776.871**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.15	38.682.486.686	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.16	95.366.696.637	94.848.786.779
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.19	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	4.20	6.506.971.617	7.116.144.692
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.22	152.225.748.585	157.074.898.272
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.8	20.679.542.774	19.308.886.359
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.23	899.393.042	1.040.393.042
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**322.609.601.292**	**322.685.472.160**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.25	**322.609.601.292**	**322.685.472.160**
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		7.929.219.555	6.013.464.990
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.174.566.851	51.544.520.870
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		48.579.340.595	46.026.972.378
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.595.226.256	5.517.548.492
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		29.299.745.286	30.921.416.700
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.712.301.645.177**	**1.652.153.122.742**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	520.808.108.225	507.979.672.942
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		136.500	13.899.979
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		520.807.971.725	507.965.772.963
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	482.545.619.317	477.027.929.644
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.262.352.408	30.937.843.319
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	12.028.592.945	11.431.313.789
7. Chi phí tài chính	22	5.4	26.283.851.567	10.482.803.890
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*25.903.110.479*	*8.981.374.493*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(722.038.531)	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.121.873.744	2.040.236.526
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	17.203.760.793	21.871.964.838
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.959.420.718	7.974.151.854
12. Thu nhập khác	31		2.861.485.111	2.410.331.600
13. Chi phí khác	32		419.593.920	1.126.619.148
14. Lợi nhuận khác	40		2.441.891.191	1.283.712.452
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.401.311.909	9.257.864.306
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	2.957.477.001	2.123.736.937
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	1.370.656.415	(2.024.101)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.073.178.493	7.136.151.470
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.595.226.256	6.178.978.253
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		477.952.237	957.173.217
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.25.4	118	233
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.25.4	118	233

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		7.401.311.909	9.257.864.306
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	5.205.273.340	3.072.506.140
Các khoản dự phòng	03		(515.199.221)	(228.776.411)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		24.376.011	1.082.777.626
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.115.827.272)	(11.431.313.789)
Chi phí lãi vay	06	5.4	25.903.110.479	8.981.374.493
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**26.903.045.246**	**10.734.432.365**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		173.050.489.441	(152.460.789.036)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(179.695.940.371)	(49.485.698.759)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		16.382.940.514	75.541.733.307
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(4.816.818.973)	(7.311.391.504)
Tiền lãi vay đã trả	14		(27.101.297.734)	(8.587.173.018)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.17	(2.549.929.489)	(5.734.242.727)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	4.24	(1.209.700.000)	(1.454.036.896)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**962.788.634**	**(138.757.166.268)**
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		(5.380.504.525)	(185.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(88.146.401.960)	(15.245.532.813)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.408.325.895	45.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.717.168.161	11.533.996.746
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(65.401.412.429)**	**41.103.463.933**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	500.297.855.778	487.790.802.855
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(459.529.290.142)	(339.749.466.579)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	4.22	(538.650.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.25.5	-	(1.810.392.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**40.229.915.636**	**146.230.944.276**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**(24.208.708.159)**	**48.577.241.941**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**92.839.374.434**	**25.311.722.545**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(21.764.785)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**68.630.666.275**	**73.867.199.701**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1, một doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 20 tháng 11 năm 2003, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Chương Dương theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 ngày 29 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 09 tháng 02 năm 2021 để thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 219.887.160.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	52.266.870.000	23,77	52.266.870.000	23,77
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính và Mua bán nợ Việt Nam	13.774.000.000	6,26	21.620.000.000	9,83
Ông Trịnh Minh Duy	12.718.530.000	5,78	12.718.530.000	5,78
Các cổ đông khác	141.125.870.000	64,19	133.279.870.000	60,62
Cộng	**219.887.160.000**	**100**	**219.887.160.000**	**100**

Mã chứng khoán: CDC.

Sàn chứng khoán: HOSE.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 08 công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2023 gồm:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương;
- Xí nghiệp Kết cấu thép Chương Dương – Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương.

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 250 (01 tháng 01 năm 2023 là: 258).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản;
- Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng;
- Cung cấp các dịch vụ quản lý nhà.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Nhóm công ty

Vào đầu năm 2023, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 08 công ty con trực tiếp.

(Xem trang tiếp theo)

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

1.6. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Gia công kết cấu thép	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
2.	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
3.	Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Dịch vụ quản lý tòa nhà	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
4.	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương (*)	Dịch vụ tư vấn xây dựng	Lầu 9 tòa nhà Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	88,96%	88,96%	88,96%
5.	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Thi công xây dựng	673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	71,08%	71,08%	71,08%
6.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (*)	Thi công xây dựng	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	90%	39,93%	39,93%
7.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một (*)	Thi công xây dựng	76/50 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	66,67%	66,67%	66,67%
8.	Công ty TNHH Chương Dương E&C (**)	Thi công xây dựng	Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	0%	0%

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.

(**) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-CDC ngày 20 tháng 06 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt phương án thành lập Công ty TNHH Chương Dương E&C với hoạt động chính là thi công xây dựng công trình. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

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

1.7. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt (*)	Tư vấn, thi công xây dựng	S0302b, Tầng 3, khu dịch vụ - thương mại, cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	26%	26%	26%

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, công ty liên kết đã tạm ngưng hoạt động.

(Xem trang tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Hợp nhất kinh doanh

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.4. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Nhóm công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Nhóm công ty trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

(Xem trang tiếp theo)

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Chi phí các công trình dở dang: Bao gồm các chi phí nguyên vật liệu, các chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan. Các chi phí này được tập hợp theo từng công trình, hạng mục công trình.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 33 năm
▪ Máy móc thiết bị	04 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 673 Trường Chinh, phường Hoà Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam của Nhóm công ty.

Với quyền sử dụng đất này, Nhóm công ty đã mua theo Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số183/HĐ-GQSDĐ/KTQĐ tại ngày 26 tháng 07 năm 2010 với Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng. Mục đích sử dụng tại thời điểm mua ngày 26 tháng 07 năm 2010 là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh với thời hạn sử dụng lâu dài. Tuy nhiên, thời hạn sử dụng đã được thay đổi từ lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2010 theo điều chỉnh trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cập nhật tại ngày 09 tháng 07 năm 2021.

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Nhóm công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

- Máy móc thiết bị 10 năm

Thuê hoạt động

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.

3.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

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

3.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Nhà và quyền sử dụng đất 25 - 41 năm

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn thiết bị vật tư công cụ. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh hợp nhất của kỳ báo cáo.

3.16. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.17. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Điều 48 Bộ luật lao động 2012, đối với người lao động đã có thời gian làm việc thường xuyên cho Nhóm 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 hợp nhất được lập dựa trên số năm làm việc của người lao động là tổng thời gian làm việc thực tế cho Nhóm 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 Nhóm công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong 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 2012.

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như 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 kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong kỳ vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.20. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Trường hợp, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.21 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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 được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra 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.

3.23. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí vay vốn; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

3.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%. Đối với hoạt động bán nhà ở xã hội thuế suất thuế TNDN là 10%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm 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. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Bán và và cho thuê nhà ở xã hội: 5%;
- Các hàng hóa và dịch vụ khác: 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

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

3.28. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.29. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	2.004.910.135	1.720.399.341
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.252.497.764	39.080.365.791
Các khoản tương đương tiền (*)	40.373.258.376	52.038.609.302
Cộng	**68.630.666.275**	**92.839.374.434**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 03 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 5,3%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hải Vân tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 với số tiền 35.873.258.376 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.22.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu:						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	[*]	-	673.329.125	[*]	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	105.289.800	34.320.000	(70.969.800)	105.289.800	28.080.000	(77.209.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản	92.551.230	12.298.000	(80.253.230)	92.551.230	7.095.000	(85.456.230)
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36.989.700	12.813.900	(24.175.800)	36.989.700	9.319.200	(27.670.500)
Cộng	**908.159.855**		**(175.398.830)**	**908.159.855**		**(190.336.530)**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	345.920.161.960	345.920.161.960	353.534.085.895	353.534.085.895

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 9,5%/năm.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 với số tiền 288.788.617.000 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.22.

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

Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.300.000.000	-	1.300.000.000	722.038.531

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Xây dựng CIENCO5	300.000.000	[*]	-	300.000.000	[*]	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Châu Á	6.000.000.000	[*]	-	6.000.000.000	[*]	-
Cộng	**6.300.000.000**		**-**	**6.300.000.000**		**-**

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ.

[*] Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	389.917.661	2.550.444.043
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Long Sơn	110.430.178.259	115.805.743.979
Các khách hàng khác (*)	360.117.044.687	459.506.371.284
Cộng	**470.937.140.607**	**575.312.115.263**

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	161.905.019	161.905.019
Trả trước cho người bán:		
Các cá nhân chuyển nhượng đất tại dự án Bà Điểm	43.331.600.000	134.590.210.000
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	15.506.136.000
Các nhà cung cấp khác (*)	31.899.183.853	32.250.057.538
Cộng	**109.082.104.872**	**182.508.308.557**

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Hải vay với với kỳ hạn từ 03 tháng đến 12 tháng và lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	37.990.384.241	(2.524.748.914)	33.161.351.600	(2.684.078.143)
Lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn	4.323.733.843	-	3.417.364.612	-
Ứng kinh phí cho công trình	6.572.856.390	-	859.244.509	-
Ký quỹ, ký cược	284.622.000	-	284.522.000	-
Phải thu khác (*)	9.007.785.399	(3.549.454.302)	15.985.368.177	(3.549.454.302)
Cộng	**58.179.381.873**	**(6.074.203.216)**	**53.707.850.898**	**(6.233.532.445)**

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải thu khác cố dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu khác ngắn hạn.

Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ (**)	341.658.000	-	741.658.000	-

(**) Nhóm công ty đang đảm bảo khoản ký quỹ với số tiền 270.000.000 VND cho khoản thuê tài chính với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích thuê mua xe cần trục bánh xích với thời hạn là 60 tháng - Xem thêm Mục 4.22.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.7. Nợ xấu

Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước cho người bán, tạm ứng và phải thu khác quá hạn thanh toán được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	69.633.726.161	3.669.253.878	71.812.141.827	5.043.894.184
Trả trước cho người bán	3.101.439.494	-	3.081.162.647	442.566.221
Tạm ứng	2.524.748.914	-	2.684.078.143	-
Phải thu khác	4.293.348.786	743.894.484	4.293.348.786	743.894.484
Cộng	**79.553.263.355**	**4.413.148.362**	**81.870.731.403**	**6.230.354.889**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì khoản công nợ này đã phát sinh từ các năm trước nhưng không thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, tạm ứng và phải thu khác quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc CIENCO 5	25.995.635.124	-	Trên 03 năm	25.995.635.124	-	Trên 03 năm
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	10.439.356.191	1.831.724.836	Trên 03 năm	10.439.356.191	1.831.724.836	Trên 03 năm
Các khách hàng khác	43.118.272.040	2.581.423.526	Trên 01 năm	45.435.740.088	4.398.630.053	Trên 06 tháng
Cộng	**79.553.263.355**	**4.413.148.362**		**81.870.731.403**	**6.230.354.889**	

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

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.303.632.934	-	2.109.517.356	-
Công cụ, dụng cụ	992.511.790	-	963.552.194	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	412.889.652.697	-	226.171.501.758	-
Hàng hóa	2.556.340.229	-	13.517.800.612	-
Hàng gửi bán	-	-	406.344.699	-
Cộng	**418.742.137.650**	**-**	**243.168.716.619**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Bà Điểm (**)	135.206.960.201	13.970.175.309
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	63.854.347.724	40.342.705.812
Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home	54.106.786.913	56.270.701.140
Các công trình khác	159.721.557.859	115.587.919.497
Cộng (***)	**412.889.652.697**	**226.171.501.758**

(**) Là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay và lãi trái phiếu của dự án Bà Điểm.

Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ lần lượt là 1.440.072.058 VND và 3.154.293.567 VND - Xem thêm Mục 5.4.

(***) Trong đó, giá trị quyền sử đất tại Thửa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh - Xem thêm Mục 4.22.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	28.725.394.112	28.725.394.112	28.703.807.112	28.703.807.112
Dự án khu dân cư Đông Cầu Hương An (**)	3.439.660.559	3.439.660.559	-	-
Cộng	**32.165.054.671**	**32.165.054.671**	**28.703.807.112**	**28.703.807.112**

(*) Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được yêu cầu chuyển đổi công năng theo kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 93/STNMT-QLĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023, Nhóm công ty đang làm các thủ tục thay đổi mục tiêu thực hiện dự án trên phần đất giáo dục từ trường trung học cơ sở thành trường mầm non.

(**) Theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 06 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Nhóm công ty đã quyết định tạm dừng đầu tư vốn vào dự án khu dân cư Đông Cầu Hương An do điều kiện thị trường chưa thuận lợi.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị (*) VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (*) VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	19.772.359.577	106.783.823.937	22.085.192.657	1.617.268.038	150.258.644.209
Mua trong kỳ	-	4.391.080.721	717.178.182	-	5.108.258.903
Tăng khác	-	-	-	130.000.000	130.000.000
Tại ngày 30/06/2023	**19.772.359.577**	**111.174.904.658**	**22.802.370.839**	**1.747.268.038**	**155.496.903.112**
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	8.539.739.436	82.558.232.404	9.226.535.690	1.392.788.693	101.717.296.223
Khấu hao trong kỳ	514.650.701	2.443.639.520	973.712.178	82.393.560	4.014.395.959
Tại ngày 30/06/2023	**9.054.390.137**	**85.001.871.924**	**10.200.247.868**	**1.475.182.253**	**105.731.692.182**
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	11.232.620.141	24.225.591.533	12.858.656.967	224.479.345	48.541.347.986
Tại ngày 30/06/2023	**10.717.969.440**	**26.173.032.734**	**12.602.122.971**	**272.085.785**	**49.765.210.930**

Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 của TSCĐ hữu hình với số tiền 4.638.283.356 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.22.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 78.390.531.652 VND.

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

4.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất tại 673 Trường Chinh, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Nhóm công ty đã mua theo Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 183/HĐ-GQSDĐ/KTQĐ tại ngày 26 tháng 07 năm 2010 với Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng.

Mục đích sử dụng tại thời điểm mua ngày 26 tháng 07 năm 2010 là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh với thời hạn sử dụng lâu dài. Tuy nhiên, thời hạn sử dụng đã được thay đổi từ lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2010 theo điều chỉnh trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cập nhật tại ngày 09 tháng 07 năm 2021.

4.12. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2023	6.616.363.636
Tại ngày 30/06/2023	**6.616.363.636**
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2023	44.109.091
Khấu hao trong kỳ	330.818.182
Giảm khác	(44.109.091)
Tại ngày 30/06/2023	**330.818.182**
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2023	6.572.254.545
Tại ngày 30/06/2023	**6.285.545.454**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	66.824.372.217	-	-	66.824.372.217
Cộng	**66.824.372.217**	**-**	**-**	**66.824.372.217**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	26.697.870.359	904.168.290	-	25.793.702.069
Cộng	**26.697.870.359**	**904.168.290**	**-**	**25.793.702.069**
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	40.126.501.858			41.030.670.148
Cộng	**40.126.501.858**			**41.030.670.148**

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

Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP - Xem thêm Mục 4.22.

Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để đảm bảo cho các khoản trái phiếu - Xem thêm Mục 4.22.

Quyền sử dụng đất tại tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.22.

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

4.14. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí vật tư thiết bị	7.917.913.384	3.632.525.645
Các khoản khác	137.091.042	276.782.464
Cộng	**8.055.004.426**	**3.909.308.109**

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

4.15. Phải trả người bán

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.591.679.443	1.591.679.443	1.653.365.632	1.653.365.632
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	165.829.886.044	165.829.886.044	214.809.964.812	214.809.964.812
Cộng	**167.421.565.487**	**167.421.565.487**	**216.463.330.444**	**216.463.330.444**

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải người bán ngắn hạn.

Dài hạn:				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Công Nghiệp	10.166.857.896	10.166.857.896	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật HDC	6.536.805.915	6.536.805.915	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (**)	21.978.822.875	21.978.822.875	-	-
Cộng	**38.682.486.686**	**38.682.486.686**	**-**	**-**

(**) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán dài hạn.

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

4.16. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	30.449.517.057	45.273.713.096
Công ty Kumho Engineering & Construction Co., Ltd	38.669.416.098	73.912.720.000
Ban quản lý dự án đường Hồ Chí Minh - Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ	34.276.933.500	-
Ban quản lý dự án Chuyên ngành giao thông tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	21.083.495.105	-
Các khách hàng khác (*)	59.681.365.259	52.045.395.853
Cộng	**184.160.727.019**	**171.231.828.949**

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, mỗi khoản người mua trả tiền trước khác nhỏ hơn 10% tổng phải người mua trả tiền trước ngắn hạn.

Dài hạn:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	95.366.696.637	94.848.786.779

(Xem trang tiếp theo)

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

4.17. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	8.151.492.801	5.635.150.585	5.300.549.483	-	7.816.891.699
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.434.424.537	1.456.562.040	2.957.477.001	2.549.929.489	1.769.019.233	1.383.609.224
Thuế thu nhập cá nhân	203.881.116	272.205.146	808.630.360	1.231.591.006	-	491.284.676
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	292.103.680	292.103.680	-	-	-
Các loại thuế khác	-	198.245.317	26.352.117	22.093.579	-	193.986.779
Các khoản phí, lệ phí	238.000.000	-	-	-	238.000.000	-
Cộng	**1.876.305.653**	**10.370.608.984**	**9.719.713.743**	**9.104.163.557**	**2.007.019.233**	**9.885.772.378**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.18. Phải trả người lao động

Là khoản tiền lương tháng 05 và tháng 06 năm 2023 còn phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

4.19. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí liên quan đến các công trình	43.808.814.391	35.827.356.250
Công trình khu dịch vụ công nghiệp Long Sơn	*12.101.584.243*	*8.409.453.011*
Công trình Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên	*7.127.854.137*	-
Công trình đài cọc và khán đài sân bóng đá trường Đại học Tôn Đức Thắng	*7.012.097.386*	*7.012.097.386*
Công trình Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên	*6.828.611.388*	*6.828.611.388*
Các công trình khác	*10.738.667.237*	*13.577.194.465*
Chi phí lãi trái phiếu	1.180.842.465	1.180.842.466
Chi phí lãi vay	1.008.164.246	1.130.698.558
Các khoản trích trước khác	19.654.881.870	18.903.670.408
Cộng	**65.652.702.972**	**57.042.567.682**
Dài hạn:		
Dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	30.000.000.000	30.000.000.000

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.20. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Tài sản thừa chờ giải quyết	5.950.169	5.950.169
Kinh phí công đoàn	1.198.446.376	1.109.526.444
Bảo hiểm xã hội	3.211.095.556	2.917.899.608
Bảo hiểm y tế	287.325.823	253.799.460
Bảo hiểm thất nghiệp	127.991.547	137.930.466
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	243.694.060	55.944.000
Phí bảo trì chung cư	2.885.744.766	3.058.201.931
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.184.263.868	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.037.014.766	5.571.741.825
Cộng	**15.181.526.931**	**13.110.993.903**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.506.971.617	6.742.272.824
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	373.871.868
Cộng	**6.506.971.617**	**7.116.144.692**

4.21. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận tiền trước tiền cho thuê khu nhà ở xã hội Chương Dương Home quý 3 và quý 4/2023.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.22. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	560.649.057.360	559.571.757.360	502.984.071.991	459.139.748.842	516.804.734.211	516.804.734.211
Nợ thuê tài chính	1.077.300.000	1.077.300.000	1.077.300.000	-	-	-
Cộng	561.726.357.360	560.649.057.360	504.061.371.991	459.139.748.842	516.804.734.211	516.804.734.211
Dài hạn:						
Vay	37.090.713.570	37.090.713.570	530.000.000	3.581.381.502	40.142.095.072	40.142.095.072
Nợ thuê tài chính	3.770.550.000	3.770.550.000	-	1.615.950.000	5.386.500.000	5.386.500.000
Trái phiếu thường	111.364.485.015	111.364.485.015	-	181.818.185	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	152.225.748.585	152.225.748.585	530.000.000	5.379.149.687	157.074.898.272	157.074.898.272
Tổng cộng	**713.952.105.945**	**712.874.805.945**	**504.591.371.991**	**464.518.898.529**	**673.879.632.483**	**673.879.632.483**

(Xem trang tiếp theo)

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	167.267.573.807	167.267.573.807	85.287.745.592	66.954.745.104	148.934.573.319	148.934.573.319
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II	190.064.459.040	190.064.459.040	119.231.921.610	100.362.929.625	171.195.467.055	171.195.467.055
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh	149.021.912.507	149.021.912.507	131.825.600.939	133.772.286.538	150.968.598.106	150.968.598.106
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	38.787.798.591	38.787.798.591	152.607.580.758	148.141.018.570	34.321.236.403	34.321.236.403
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	4.683.926.237	4.683.926.237	4.683.926.237	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	3.990.954.752	3.990.954.752	5.731.080.642	6.697.969.388	4.957.843.498	4.957.843.498
Ông Đào Công Việt	400.000.000	400.000.000	400.000.000	-	-	-
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả - Xem thêm Mục 8	6.432.432.426	6.432.432.426	3.216.216.213	3.210.799.617	6.427.015.830	6.427.015.830
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	1.077.300.000	1.077.300.000	1.077.300.000	-	-	-
Cộng	**561.726.357.360**	**561.726.357.360**	**504.061.371.991**	**459.139.748.842**	**516.804.734.211**	**516.804.734.211**

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	1.200.000.000	1.200.000.000	-	380.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng	512.333.333	512.333.333	530.000.000	17.666.667	-	-
Vay bên liên quan - Xem thêm Mục 8	35.378.380.237	35.378.380.237	-	3.183.714.835	38.562.095.072	38.562.095.072
Nợ thuê tài chính	3.770.550.000	3.770.550.000	-	1.615.950.000	5.386.500.000	5.386.500.000
Trái phiếu phát hành	111.364.485.015	111.364.485.015	-	181.818.185	111.546.303.200	111.546.303.200
Cộng	**152.225.748.585**	**152.225.748.585**	**530.000.000**	**5.379.149.687**	**157.074.898.272**	**157.074.898.272**

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	Hạn mức tối đa là 350.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Trong đó: + Hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VND. + Hạn mức bảo lãnh khác (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 100.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tối đa đến hết ngày 31/08/2023.
Lãi suất:	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể và khế ước nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
Tài sản đảm bảo:	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 767.821.538 VND - Xem thêm Mục 4.10.

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

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II:

Hạn mức vay:	Hạn mức tối đa là 280.000.000.000 VND. Trong đó: dư nợ cho vay tối đa 230.000.000.000. Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm hạn mức cho vay và mở LC thanh toán bằng vốn vay và hạn mức bảo lãnh.
Thời hạn vay:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa đến hết ngày 01/07/2023.
Lãi suất:	Mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 6,5%/năm, trường hợp nhận nợ từ hai lần trở lên lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2022 - 2023.
Tài sản đảm bảo:	Các hợp đồng tiền gửi của Nhóm công ty mở lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Thủ Đức II - Xem thêm Mục 4.2; Quyền sử dụng đất tại Tầng 3 công trình thương mại, dịch vụ tại Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.13; Quyền sử đất tại Thửa đất số 541, Tờ bản đồ số 66 bộ địa chính tọa lạc tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức vay:	Hạn mức tối đa là 140.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa không quá 6 tháng.
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4 - Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân:

Hạn mức vay:	200.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Đến ngày 31/07/2023.
Lãi suất:	Lãi suất thả nổi được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân - Xem thêm Mục 4.1.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng:

Hạn mức vay:	200.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Không quá 9 tháng.
Lãi suất:	Theo từng lần giải ngân được thể hiện trên Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán, bão lãnh các loại phục vụ hoạt động thi công xây dựng.
Tài sản đảm bảo:	Hợp đồng cầm cố tiền gửi số REF2207600045/HĐCC-HĐTG/DN, số REF2207600045.01/HĐCC-HĐTG/DN và số REF2207600045.02/HĐCC-HĐTG/DN ký ngày 10/03/2023 - Xem thêm Mục 4.2.

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

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định:

Hạn mức vay:	10.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng kể từ ngày 15/03/2023 đến hết ngày 15/03/2024.
Lãi suất:	Theo 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.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	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.

- Vay cá nhân ông Đào Công Việt:

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

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân:

Hạn mức vay:	3.200.000.000 VND.
Thời hạn vay:	48 tháng kể từ ngày giải ngân.
Lãi suất:	Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 7,9%/năm và áp dụng cho kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng, lãi trả sau + margin 3%/năm.
Mục đích vay:	Mua xe ô tô Toyota Land Cruiser 4. V8, URJ202L-GNTEKW phục vụ điều hành công việc tại công trình.
Tài sản đảm bảo:	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 3.164.480.606 VND - Xem thêm Mục 4.10.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam MSB - Chi nhánh Đà Nẵng:

Hạn mức vay:	530.000.000 VND.
Thời hạn vay:	30 tháng.
Lãi suất:	Lãi suất thả nổi áp dụng cho kỳ đầu tiên là 12,98%/năm và áp dụng cho kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở + margin 2%/năm.
Mục đích vay:	Mua xe ô tô Ford Ranger phục vụ hoạt động của Nhóm công ty.
Tài sản đảm bảo:	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 705.981.212 VND - Xem thêm Mục 4.10.

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

- Vay dài hạn bên liên quan:

Hạn mức vay:	3.000.000 USD.
Thời hạn vay:	15 năm gồm 5 năm ân hạn.
Lãi suất:	LiBOR 6 tháng bằng đồng USD theo thông bao của ADB 6 tháng/lần.
Mục đích vay:	Trả nợ cho Ngân hàng TMCP VietBank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo:	Tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden - Xem thêm Mục 4.13.

Các khoản nợ thuê tài chính được chi tiết như sau:

	Kỳ này VND			Kỳ trước VND		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Thời hạn:						
Trên 1 năm đến 5 năm	822.643.989	283.993.989	538.650.000	-	-	-

Nợ thuê tài chính dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê tài chính số 160/2022/CN.MN-CTTC ngày 19 tháng 12 năm 2022 được dùng với mục đích thuê mua xe cần trục bánh xích với thời hạn là 60 tháng, lãi suất thả nổi được tính theo công thức được quy định tại Phụ lục số 1 đính kèm với hợp đồng, được đảm bảo bằng một khoản ký quỹ - Xem thêm Mục 4.6.

(Xem trang tiếp theo)

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

Trái phiếu thường được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành:						
Loại phát hành theo mệnh giá	111.950.000.000	11%	36 tháng	111.950.000.000	11%	36 tháng

Ngày phát hành:	26/11/2021.
Ngày thu tiền:	Từ tháng 01/2022 đến tháng 03/2022.
Ngày đáo hạn:	26/11/2024.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, có đảm bảo bằng tài sản.
Mã trái phiếu:	CDCH21240001.
Hình thức:	Trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
Mệnh giá:	100.000 VND/trái phiếu.
Tổng giá trị phát hành:	300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu:	111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu.
Kỳ tính lãi:	6 tháng/lần.
Ngày thanh toán lãi:	6 tháng/lần.
Mục đích sử dụng:	Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và dự án Bà Điểm.
Điều khoản mua lại:	Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Nhóm công ty có quyền yêu cầu mua lại trái phiếu đã phát hành, sau 24 tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Nhóm công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu. Nhóm công ty có nghĩa vụ mua lại số trái phiếu này từ Chủ sở hữu trái phiếu nhưng không vượt quá 50% số lượng trái phiếu được phát hành.
Bảo đảm cho trái phiếu:	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 - Xem thêm Mục 4.13.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh:	62.830.716.836 VND.
Dự án Bà Điểm:	47.950.000.000 VND.
Chi phí phát hành trái phiếu:	1.169.283.164 VND.

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

4.23. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home	21.673.141.138	21.720.241.138
Dự phòng phải trả khác	18.230.694	18.230.694
Cộng	**21.691.371.832**	**21.738.471.832**
Dài hạn:		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	899.393.042	1.040.393.042

4.24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2023	4.054.013.817
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng quản trị trong kỳ	1.341.000.000
Chi trong kỳ	(1.209.700.000)
Tại ngày 30/06/2023	**4.185.313.817**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.25. Vốn chủ sở hữu

4.25.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	4.121.984.965	40.542.868.025	32.197.316.721	311.068.239.311
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	6.178.978.253	957.173.217	7.136.151.470
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.891.480.025	(1.891.480.025)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.278.426.587)	(146.002.234)	(1.424.428.821)
Tại ngày 30/06/2022	219.887.160.000	14.318.909.600	6.013.464.990	43.551.939.666	31.198.095.704	314.969.569.960
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	(661.429.761)	(608.417.428)	(1.269.847.189)
Hoàn nhập cổ tức	-	-	-	1.668.603.000	678.897.000	2.347.500.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	6.985.407.965	(347.158.576)	6.638.249.389
Tại ngày 01/01/2023	219.887.160.000	14.318.909.600	6.013.464.990	51.544.520.870	30.921.416.700	322.685.472.160
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	2.595.226.256	477.952.237	3.073.178.493
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.810.392.000)	(1.810.392.000)
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)
Chi thù lao cho Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	(165.000.000)	-	(165.000.000)
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do ghi nhận thiếu (**)	-	-	1.622.754.565	(1.622.754.565)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	2.374.290	(31.651)	2.342.639
Tại ngày 30/06/2023	**219.887.160.000**	**14.318.909.600**	**7.929.219.555**	**51.174.566.851**	**29.299.745.286**	**322.609.601.292**

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2023 số 40/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 26 tháng 04 năm 2023 của công ty mẹ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 122/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 04 năm 2023 của công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525), Nhóm công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao cho Hội đồng quản trị của công ty mẹ và công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525).

(**) Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển do năm trước ghi nhận thiếu quỹ đầu tư phát triển của các cổ đông công ty mẹ.

4.25.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	52.268.760.000	52.268.760.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính và Mua bán nợ Việt Nam	13.774.000.000	21.620.000.000
Ông Trịnh Minh Duy	12.718.530.000	12.718.530.000
Vốn góp của các đối tượng khác	141.125.870.000	133.279.870.000
Cộng	**219.887.160.000**	**219.887.160.000**

4.25.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	21.988.716	21.988.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	21.988.716	21.988.716

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.25.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	2.595.226.256	6.178.978.253
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(1.051.800.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.595.226.256	5.127.178.253
Số cổ phần để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**118**	**233**

(*) Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 do Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu" có thể giảm, dẫn đến việc lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu giảm tương ứng.

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

4.25.5. Cổ tức

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã trả trên tổng số của cổ phiếu phổ thông	-	1.810.392.000

4.25.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2023	6.013.464.990
Trích trong năm	293.000.000
Tăng khác	1.622.754.565
Tại ngày 30/06/2023	**7.929.219.555**

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	178.860.619.463	249.826.189.616
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.833.982.526	23.940.356.547
Doanh thu hợp đồng xây dựng	305.728.593.106	227.584.957.720
Giá vốn cho thuê bất động sản	30.384.913.130	6.628.169.059
Cộng	**520.808.108.225**	**507.979.672.942**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan	-	8.461.423.302

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	177.058.817.428	245.966.733.418
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.997.670.084	11.196.446.149
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	282.533.051.529	213.899.397.895
Giá vốn cho thuê bất động sản	15.956.080.276	5.965.352.182
Cộng	**482.545.619.317**	**477.027.929.644**

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.837.865.803	7.690.887.020
Lãi chênh lệch tỷ giá	189.587.015	-
Chiết khấu thanh toán	1.140.127	-
Lãi hợp tác đầu tư	-	3.740.426.769
Cộng	**12.028.592.945**	**11.431.313.789**

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	25.696.074.833	8.981.374.493
Chi phí phát hành trái phiếu	207.035.646	210.156.545
Lỗ chênh lệch tỷ giá	213.963.026	1.082.777.626
Lãi mua hàng trả chậm	181.514.418	-
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(14.937.700)	28.604.900
Chi phí tài chính khác	201.344	179.890.326
Cộng	**26.283.851.567**	**10.482.803.890**
Trong đó, chi phí lãi vay từ bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.515.353.411	390.018.478

Tổng chi phí lãi vay và lãi trái phiếu được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ lần lượt là 1.440.072.058 VND và 3.154.293.567 VND - Xem thêm Mục 4.8.

Chi phí tài chính kỳ này tăng gần 151% so với kỳ trước chủ yếu là do Nhóm công ty tăng các khoản vay để hỗ trợ vốn lưu động trong kỳ làm chi phí lãi vay tăng.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.115.978.325	14.363.210.207
Chi phí đồ dùng văn phòng	579.972.838	905.224.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.155.692.712	938.007.638
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(500.261.521)	(257.381.311)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.309.188.334	1.462.521.682
Chi phí bằng tiền khác	4.543.190.105	4.460.382.558
Cộng	**17.203.760.793**	**21.871.964.838**

Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này giảm hơn 21% so với kỳ trước chủ yếu là giảm chi phí lương do số lượng nhân viên quản lý chủ chốt giảm. Đồng thời, chi phí lương của kỳ này giảm theo chính sách lương được duyệt của Nhóm công ty.

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

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	171.289.219.408	37.027.669.035
Chi phí nhân công	28.564.561.495	24.636.829.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.205.273.340	3.072.506.140
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(500.261.521)	(257.381.311)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	331.060.931.835	177.106.924.601
Chi phí khác bằng tiền	7.685.986.828	24.905.358.246
Cộng	**543.305.711.385**	**266.491.906.013**

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	7.401.311.909	9.257.864.306
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	*6.772.924.959*	*8.812.271.091*
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động bán nhà ở xã hội	*628.386.950*	*445.593.215*
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.690.971.678	912.534.292
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(99.111.353)	-
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(644.125.342)	-
Điều chỉnh do hợp nhất	(2.545.270.896)	1.863.598
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	11.803.775.996	10.172.262.196
Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	*11.175.389.046*	*9.726.668.981*
Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	*628.386.950*	*445.593.215*
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Thuế suất thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	2.297.916.504	1.989.893.118
Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường	*2.235.077.809*	*1.945.333.796*
Thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội	*62.838.695*	*44.559.322*
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	659.560.497	133.843.819
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ	**2.957.477.001**	**2.123.736.937**

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

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

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả của Nhóm công ty và những biến động trong kỳ và năm trước được trình bày như sau:

	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn VND	Tài sản cố định tăng thêm khi mua công ty con VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.318.812.866	18.150.892.622	19.469.705.488
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	589.199.396	(750.018.525)	(160.819.129)
Tại ngày 01/01/2023	1.908.012.262	17.400.874.097	19.308.886.359
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	1.745.665.677	(375.009.262)	1.370.656.415
Tại ngày 30/06/2023	**3.653.677.939**	**17.025.864.835**	**20.679.542.774**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	500.297.855.778	487.790.802.855

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	459.529.290.142	339.749.466.579

(Xem trang tiếp theo)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán hàng hóa;
- Cung cấp dịch vụ;
- Hoạt động xây dựng;
- Cho thuê bất động sản.

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023:

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Bán hàng hóa		Cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây dựng		Cho thuê bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần												
Từ khách hàng bên ngoài	178.860	249.812	5.834	23.940	305.729	227.585	30.385	6.628	-	-	520.808	507.965
Giữa các bộ phận	86.335	5.118	36.920	-	53.016	-	93	87	(176.364)	(5.205)	-	-
Cộng	**265.195**	**254.930**	**42.754**	**23.940**	**358.745**	**227.585**	**30.478**	**6.715**	**(176.364)**	**(5.205)**	**520.808**	**507.965**
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất												
Kết quả của bộ phận	1.802	3.846	(1.164)	12.744	23.196	13.685	14.429	663	-	-	38.263	30.938
Chi phí không phân bổ											18.326	23.912
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính											19.937	7.026

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

	Bán hàng hóa		Cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây dựng		Bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập tài chính											12.029	11.431
Chi phí tài chính											27.006	10.483
Thu nhập khác											2.861	2.411
Chi phí khác											420	1.127
Lợi nhuận trước thuế											7.401	9.258
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											2.957	2.124
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											1.371	(2)
Lợi nhuận sau thuế											**3.073**	**7.136**

(Xem trang tiếp theo)

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

Các thông tin khác

Nhóm công ty không có báo cáo bộ phận về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh vì tài sản và nợ phải trả của Nhóm công ty dùng chung cho hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ.

Nhóm công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Nhóm công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
2. Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con
3. Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương - Serland	Công ty con
4. Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con
6. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
7. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
8. Công ty TNHH Chương Dương E&C	Công ty con
9. Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
10. Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
11. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm công ty đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	33.729.220	33.729.220
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	356.188.441	2.516.714.823
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**389.917.661**	**2.550.444.043**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	161.905.019

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả thương mại ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	1.591.679.443	1.591.679.443
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	-	61.686.189
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	**1.591.679.443**	**1.653.365.632**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vay dài hạn đến hạn trả - Xem thêm Mục 4.22:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	6.432.432.426	6.427.015.830
Vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.22:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	35.378.380.237	38.562.095.072

Trong kỳ, Nhóm công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay - Xem thêm Mục 5.4:		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	1.515.353.411	390.018.478

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh toán gốc vay:		
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.202.674.250	3.159.339.968

(Xem trang tiếp theo)

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

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của công ty mẹ được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Hồ Đình Thuần - Chủ tịch Hội đồng quản trị, thù lao và thu nhập	657.393.522	672.000.000
Ông Trần Mai Cường - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao	30.000.000	84.000.000
Ông Văn Minh Hoàng - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc, thù lao và thu nhập	467.670.522	564.000.000
Ông Nguyễn Chí Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao và thu nhập	126.519.000	-
Ông Nguyễn Hoài Nam - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao và thu nhập	84.603.022	-
Ông Lê Văn Chính - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, thù lao và thu nhập	149.321.909	437.250.000
Ông Trần Việt Đức - Thành viên Hội đồng quản trị, thù lao	-	84.000.000
Ông Đoàn Lam Trà - Phó Tổng giám đốc, thu nhập	194.791.849	-
Ông Phạm Sĩ Như Nhiên - Phó Tổng giám đốc, thu nhập	93.477.783	-
Ông Nguyễn Ngọc Tài - Phó Tổng giám đốc, thu nhập	-	402.250.000
Cộng	**1.803.777.607**	**2.243.500.000**

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN CỦA CÔNG TY MẸ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Minh Thành - Trưởng Ban Kiểm soát	140.895.522	263.399.000
Ông Nguyễn Chí Tùng - Thành viên Ban Kiểm soát	-	191.570.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung - Thành viên Ban Kiểm soát	-	48.000.000
Ông Võ Văn Giáp - Thành viên Ủy ban Kiểm toán	87.328.000	-
Cộng	**228.223.522**	**502.969.000**

10. CÁC NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI CHÍNH

Nhóm công ty đang thuê xe cần trục bánh xích với thời gian sử dụng ước tính 10 năm theo hợp đồng thuê tài chính với thời hạn 5 năm. Các khoản nợ thuê tài chính tối thiểu phải trả trong tương lai đã được trình bày ở Mục 4.22.

(Xem trang tiếp theo)

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

11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên cho thuê

Nhóm công ty cho thuê văn phòng và mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn từ 02 năm đến 06 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	12.183.030.669	10.660.230.663

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Nhóm công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	23.762.525.774	25.581.144.111
Trên 1 năm đến 5 năm	25.570.468.877	12.959.853.744
Trên 5 năm	7.700.000	107.800.000
Cộng	**49.340.694.651**	**38.648.797.855**

Nhóm công ty là bên đi thuê

Nhóm công ty thuê đất và thuê xe theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn từ 03 năm đến 50 năm, với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	352.103.680	171.176.940

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Nhóm công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	704.207.360	704.207.360
Trên 1 năm đến 5 năm	2.386.829.440	2.446.829.440
Trên 5 năm	15.773.598.720	16.065.702.400
Cộng	**18.864.635.520**	**19.216.739.200**

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

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2023 VND (Được báo cáo lại)	**Tại ngày 01/01/2023 VND** (Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	575.312.115.263	574.739.703.863
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.640.376.514)	(83.372.798.093)
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	150.258.644.209	152.078.294.209
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	(101.717.296.223)	(103.536.946.223)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	66.824.372.217	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(25.793.702.069)	(23.974.052.069)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	585.661	115.067.941
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	171.231.828.949	266.080.615.728
Chi phí phải trả ngắn hạn	57.042.567.682	85.102.441.043
Người mua trả tiền trước dài hạn	94.848.786.779	-
Chi phí phải trả dài hạn	30.000.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	19.308.886.359	19.696.911.687
Quỹ đầu tư phát triển	6.013.464.990	6.159.467.223
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	46.026.972.378	38.895.562.180
LNST chưa phân phối kỳ này	5.517.548.492	4.649.927.063
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	30.921.416.700	32.136.196.706

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là để phân loại số liệu nhằm đảm bảo tính phù hợp với số liệu và bản chất nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Việc phân loại này không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh đã báo cáo trước đây. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty tin rằng việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	**Kỳ trước VND** (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	233	271
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	233	271

Việc trình bày lại chỉ tiêu lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước do Nhóm công ty tính toán lại theo số Quỹ khen thưởng phúc lợi thực trích của năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2023 số 40/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 26 tháng 04 năm 2023 của công ty mẹ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 122/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 04 năm 2023 của công ty con (Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525).

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

13. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, Nhóm 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, Nhóm 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 kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, Nhóm công ty nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần 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 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, tòa tuyên án Công ty Cổ phần Dứa Hậu Giang có trách nhiệm trả cho Nhóm 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 thỏa thuận hai bên, trong vòng 06 tháng kể từ ngày tòa tuyên án, Công ty Cổ phần Dứa Hậu Giang sẽ hoàn trả số tiền này cho Nhóm công ty.

14. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023