

*Tp. HCM, Ngày 07 tháng 04 năm 2020*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP HCM**

-----

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
Mã chứng khoán: **CDC**  
Địa chỉ trụ sở chính: **328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. HCM**  
Điện thoại: **08-38367734 – 38368878**  
Fax: **08-38360582**  
Người thực hiện công bố thông tin: **Ông VĂN MINH HOÀNG**  
Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): **08-38367734**  
Loại thông tin công bố  24 giờ  72 giờ  bất thường  theo yêu cầu  định kỳ:

Nội dung thông tin công bố (\*):  
**Báo cáo thường niên Công ty Cổ phần Chương Dương**

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/04/2020 tại đường dẫn <http://chuongduongcorp.vn> của công ty.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2019

**Người đại diện theo pháp luật/**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Quang Huy*



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



CTCP CHƯƠNG DƯƠNG

# DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT



BĐS: Bất động sản  
ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông  
CTCP: Công ty cổ phần  
HĐQT: Hội đồng quản trị  
BĐH: Ban điều hành  
BKS: Ban kiểm soát  
T/v: Thành viên

HĐKD: Hoạt động kinh doanh  
SXKD: Sản xuất kinh doanh  
UBCK: Ủy ban chứng khoán  
NHNN: Ngân hàng nhà nước  
CBCNV: Cán bộ công nhân viên  
NQ: Nghị quyết  
QĐ: Quyết định



## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1</b>	<b>5</b>	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất	
Thông tin khái quát	6	kinh doanh	58
Quá trình hình thành phát triển	8	Kế hoạch kinh doanh năm 2020	62
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	12		
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	15	<b>PHẦN 4</b>	<b>71</b>
Định hướng phát triển	18	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động	72
Các rủi ro trong kinh doanh	20	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của ban	74
		điều hành	74
<b>PHẦN 2</b>	<b>29</b>	Kế hoạch, định hướng của HĐQT	74
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	30		
trong năm	30	<b>PHẦN 5</b>	<b>77</b>
Tình hình tài chính	34	Hội đồng quản trị	78
Tình hình hoạt động đầu tư	39	Ban kiểm soát	80
Tổ chức và nhân sự	40	Đào tạo về quản trị công ty	81
Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn csh	48	Các khoản giao dịch, thù lao và các	
Báo cáo tác động tới môi trường và xã	50	khoản lợi ích	82
hội	50	Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ	83
		<b>PHẦN 6</b>	<b>87</b>
<b>PHẦN 3</b>	<b>53</b>	Báo cáo tài chính	88
Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất			
kinh doanh	54		



# PHẦN 1

## TÌNH HÌNH CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro trong kinh doanh

# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

## CTCP

## CHƯƠNG DƯƠNG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303146167 (số cũ: 4103002011) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/4/2017
- Vốn điều lệ: 157.064.060.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 234.206.069.600 đồng
- Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
- Số điện thoại: (84.28)3 836 7734 – (84.28) 3 836 8878
- Số Fax: (84.28) 3 836 0582
- Website: [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)
- Email: [cdacic@vnn.vn](mailto:cdacic@vnn.vn)
- Mã cổ phiếu: CDC



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN

CTCP Chương Dương (Chương Dương Corp.) được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây lắp – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây Dựng (tiền thân là hãng Eiffel Asia thuộc hệ thống kinh doanh Eiffel của Cộng Hòa Pháp).



## CHUYỂN GIAO

Effeil Asia được chuyển giao cho Chính phủ Việt Nam và đổi tên thành Xí nghiệp Lắp máy.



## 21/11/2003

Công ty cổ phần hóa thành CTCP Đầu tư & Xây lắp Chương Dương ACIC (theo quyết định số 1589/QĐ-BXD) với mã chứng khoán là CDC.



## 4/2009

Công ty chính thức được đổi tên thành CTCP Chương Dương (CDC).



## PHÁT TRIỂN

Công ty tiếp tục tập trung đầu tư phát triển ở 3 mảng chính: xây lắp và sản xuất công nghiệp, kinh doanh Bất động sản và cung cấp dịch vụ Bất động sản.



## 4/12/1998

Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ra quyết định đổi tên thành Công ty Xây lắp.



## 12/2007

Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại TTGD CK Hà Nội.



## 9/2010

Hơn 12.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ SGD CK Hà Nội vào niêm yết tại SGD CK TP. HCM.



## Quá trình tăng vốn

- 
**Năm 2006:** Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 14 tỷ đồng lên 18 tỷ đồng;
- 
**Năm 2007:** Tăng vốn từ 18 tỷ đồng lên 36 tỷ đồng;
- 
**Năm 2009:** Tăng vốn từ 36 tỷ đồng lên 64,657 tỷ đồng;
- 
**Năm 2010:** Tăng vốn từ 64,657 tỷ đồng lên 124,65 tỷ đồng;
- 
**Năm 2011:** Tăng vốn lên 149,587 tỷ đồng;
- 
**Năm 2014:** Tăng vốn lên 157,064 tỷ đồng bằng cách trả cổ tức bằng cổ phiếu;



## Thành tích đạt được



- Huân chương Lao động hạng I;
- Huân chương Lao động hạng II;
- Huân chương Lao động hạng III;
- Cờ thi đua Bộ Xây Dựng năm 2016;
- Một cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh Hùng Lao Động, một cá nhân được trao tặng Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ;
- Bằng khen của Chính Phủ;
- Các huy chương vàng chất lượng cao và bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng. Các giải thưởng này được trao theo dự án/công trình mà Công ty đã thực hiện:

TÊN CÔNG TRÌNH	KHEN THƯỞNG	CƠ QUAN ĐÁNH GIÁ
Dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Trường An	Huy chương vàng chất lượng cao CT 2000	Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
Nhà máy điện Phú Mỹ 1	Đã được chủ đầu tư đánh giá đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao	Mitsubishi Heavy Industry Ltd.
Dàn giáo thép xây tô	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
Vi kèo thép khẩu độ 40,8m	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
Nhà máy thủy điện Thác Mơ	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
Nhà máy thủy điện Trị An	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
Nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam

# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## Ngành nghề kinh doanh

### Xây lắp và sản xuất công nghiệp

- Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay;
- Thiết kế, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng và công nghiệp (mặt bằng, kiến trúc, kết cấu, v.v...);
- Lắp đặt hệ thống điện và trạm biến thế từ 0,4 kV – 110 kV;
- Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực, thiết bị nâng;
- Thiết kế nội – ngoại thất công trình;
- Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thi công lắp đặt thiết bị PCCC;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc;
- Sản xuất, kinh doanh cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn;

### Kinh doanh bất động sản (BĐS)

- Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị;
- Kinh doanh bất động sản.

### Dịch vụ Bất động sản

- Dịch vụ tư vấn quản lý;
- Dịch vụ quản lý nhà cao tầng;
- Cho thuê mặt bằng;
- Dịch vụ sàn giao dịch Bất động sản;
- Tư vấn, môi giới Bất động sản.

### Các dịch vụ khác

- Dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (dịch vụ giữ xe);
- Bán buôn vật liệu xây dựng và các thiết bị lắp đặt trong xây dựng;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động giáo dục bậc trung học cơ sở;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Cho thuê máy móc, thiết bị dùng trong xây dựng.



## Địa bàn kinh doanh

- Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp chủ yếu hoạt động từ khu vực Nam Trung bộ trở vào miền Nam;
- Lĩnh vực Bất động sản chủ yếu tập trung tại khu vực TP. HCM và các công trình lân cận;



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### Mô hình quản trị

#### Công ty con:

CT TNHH MTV  
Kết cấu thép  
Chương Dương

- Vốn điều lệ: 13.218.000.000 đồng;
- Hoạt động kinh doanh chính: gia công, chế tạo kết cấu thép, xây lắp;
- Tỷ lệ sở hữu của CTCP Chương Dương: 100%

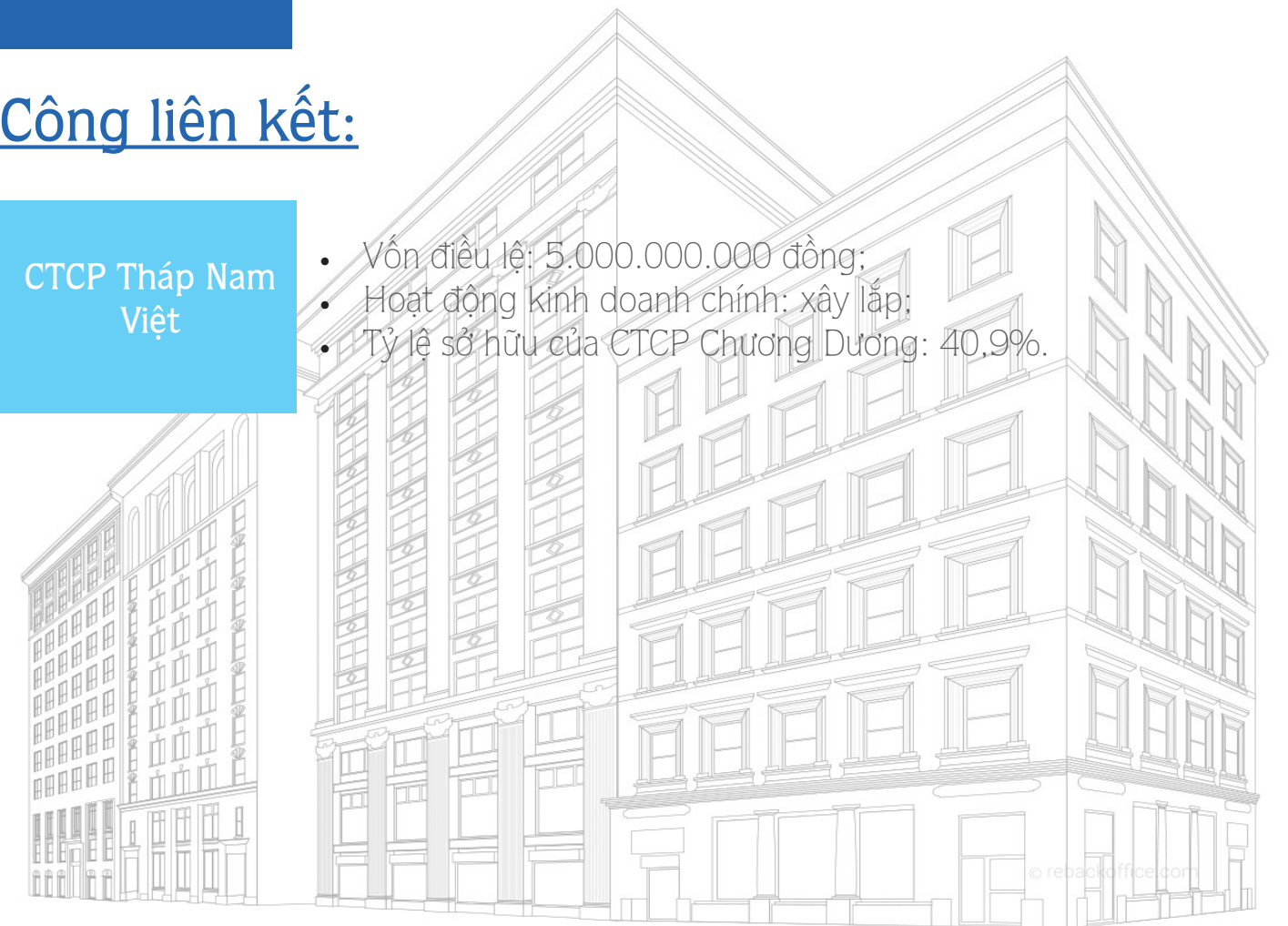
CT TNHH Tư vấn  
Đầu tư xây dựng  
Chương Dương

- Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng;
- Hoạt động kinh doanh chính: tư vấn, xây lắp;
- Tỷ lệ sở hữu của CTCP Chương Dương: 89%

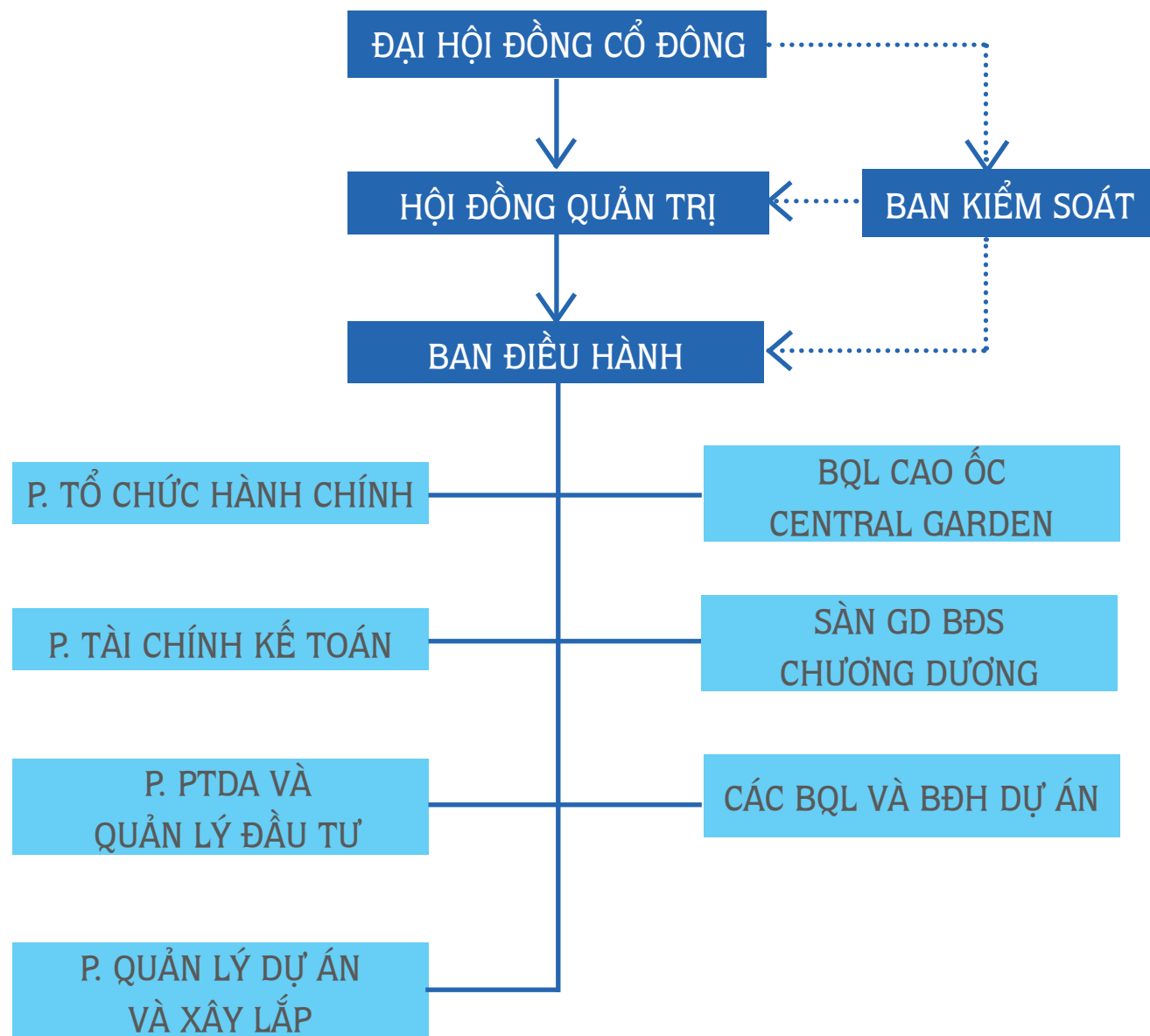
#### Công liên kết:

CTCP Tháp Nam  
Việt

- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng;
- Hoạt động kinh doanh chính: xây lắp;
- Tỷ lệ sở hữu của CTCP Chương Dương: 40,9%.



# Cơ cấu tổ chức



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành kinh doanh của Công ty.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cơ quan quản lý cao nhất của Công ty giữa 2 kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động

của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội cổ đông tất cả những vấn đề quản lý Công ty theo Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

## BAN KIỂM SOÁT

Do Đại hội đồng cổ đông bầu, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty.

## TỔNG GIÁM ĐỐC

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm, là người đại diện pháp nhân của Công ty trong mọi giao dịch. Tổng Giám Đốc là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội cổ đông về trách nhiệm điều hành Công ty





## Mục tiêu kinh doanh xuyên suốt

Trong suốt hơn 40 năm kể từ khi thành lập, CTCP Chương Dương luôn định hướng sẽ trở thành một trong những doanh nghiệp uy tín và chuyên sâu trong lĩnh vực xây lắp sản xuất công nghiệp, và kinh doanh bất động sản tại TP. HCM cũng như khu vực phía Nam.



## Sứ mệnh

Để hoàn thành được mục tiêu kinh doanh đã đề ra, Công ty đã đặt ra những 5 nhiệm vụ cụ thể, bao gồm:

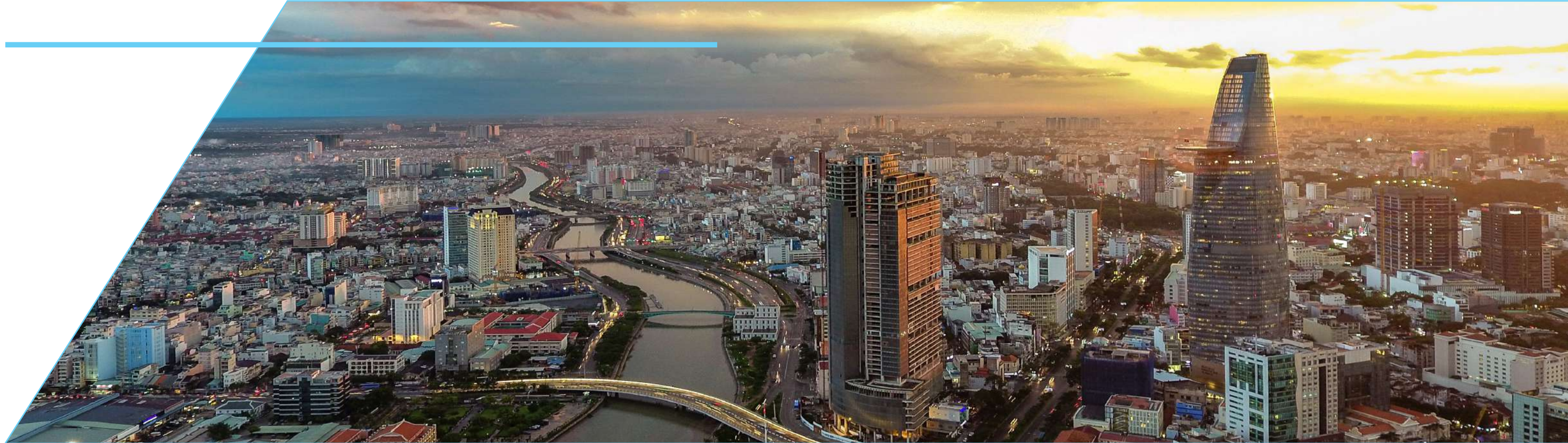
- Tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt nhất nhằm tối đa hóa lợi ích cho khách hàng và đóng góp cho sự phát triển của xã hội;
- Nâng cao hiệu quả quản trị và chất lượng quản lý để giúp doanh nghiệp gia tăng được giá trị thương hiệu và phát triển bền vững;
- Duy trì và phát triển văn hóa Công ty, đồng thời không ngừng quan tâm, cải thiện chất lượng cuộc sống cho người lao động;
- Tập trung mở rộng thị phần nhà ở đối với phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình ở đô thị;
- Phát triển thể mạnh vốn có của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và nhận thầu xây lắp, nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh trên thị trường.



## Các mục tiêu đối với môi trường và xã hội

Trong suốt quá trình hoạt động, CTCP Chương Dương vẫn luôn hướng tới những giá trị bền vững, không vì chú trọng vào phát triển lợi nhuận mà quên đi trách nhiệm với cộng đồng và xã hội. Vì vậy, hàng năm Công ty vẫn luôn cố gắng đóng góp cho cộng đồng những giá trị vật chất lẫn tinh thần:

- Đóng góp cho kinh phí hoạt động của các tổ chức thiện nguyện nơi đơn vị đặt trụ sở;
- Quyên góp, ủng hộ những hoàn cảnh khó khăn;
- Tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội tại địa phương;
- Quan tâm sâu sắc tới đời sống người lao động thông qua các hoạt động của Công đoàn trong Công ty;
- Coi trọng vấn đề bảo vệ môi trường, đặt tôn chỉ sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng và nguyên vật liệu lên hàng đầu.



## CÁC RỦI RO TRONG KINH DOANH

### Rủi ro kinh tế

Rủi ro kinh tế là rủi ro có ảnh hưởng trực tiếp đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất công nghiệp và kinh doanh bất động sản vì khi các yếu tố vĩ mô thay đổi thì lãi suất, lạm phát, cung cầu, v.v... trên thị trường cũng sẽ bị ảnh hưởng.

#### Chênh lệch cung – cầu trên thị trường

Kể từ năm 2018, thị trường bất động sản bắt đầu xuất hiện sự mất cân đối trong cung – cầu. Cụ thể, nhu cầu đối với căn hộ bình dân tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP. HCM tăng cao nhưng nguồn cung lại tập trung chủ yếu vào phân khúc trung và cao cấp. Sự lệch pha này có thể dẫn đến giá nhà, chung cư phân khúc thấp tăng trong khi các phân khúc trung và cao cấp có xu hướng giảm xuống. Không dừng lại ở đó, tình trạng này cũng có thể dẫn đến hàng tồn kho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phân khúc

này chậm luân chuyển, từ đó cũng gián tiếp dẫn đến tăng nợ xấu cho các ngân hàng. Để tránh nguy cơ bong bóng bất động sản, cân đối lại cung cầu trên thị trường cũng như hạn chế các vi phạm trong xây dựng, Chính phủ đã bắt đầu siết chặt quy trình cấp phép đầu tư dự án chung cư trên địa bàn các thành phố lớn. Đặc biệt, từ tháng 11/2018, TP. HCM đã dừng chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở mới tại các khu vực trung tâm thành phố.

Do danh mục dự án đầu tư và xây dựng chủ yếu tập trung vào mảng nhà ở xã hội

và chung cư bình dân nên rủi ro này có thể sẽ không gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến CTCP Chương Dương. Ngoài ra, trong thời gian tới, Công ty cũng chủ trương đầu tư vào những dự án cho phân khúc bình dân tại khu vực ngoại thành TP. HCM và các tỉnh thành khác lân cận khác, nhằm nắm bắt kịp thời cơ hội từ sự chênh lệch cung cầu hiện nay.

#### Chính sách tiền tệ

Dấu hiệu nóng lên của thị trường BĐS trong các năm gần đây đã buộc Ngân hàng Nhà nước đưa ra chính sách thắt chặt tín dụng đối với BĐS. Theo đó, Thông tư 22/2019/TT-NHNN được ban hành, đưa ra quy định khắt khe hơn cho các Ngân hàng trong cho vay. Cụ thể, tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn dùng để cho vay trung và dài hạn theo lộ trình sẽ tiếp tục giảm từ 40% xuống còn 37% kể từ

1/10/2020, sau đó về 34% kể từ 1/10/2021 và 30% từ 1/10/2022. Động thái này sẽ khiến các ngân hàng giảm tỷ lệ cho vay hoặc tăng tiêu chí đánh giá/thẩm định đối với hồ sơ xin vay vốn trung và dài hạn mà trong đó, nhu cầu vay vốn cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS chiếm chủ yếu. Với đặc trưng của các doanh nghiệp trong ngành là không thể không dùng nguồn tài trợ từ nợ vay, các doanh nghiệp này sẽ có thể gặp khó khăn khi huy động vốn cho dự án mới trong tương lai.

Bên cạnh đó, những khách hàng vay tiêu dùng với tổng giá trị từ 4 tỷ đồng trở lên sẽ bị áp hệ số rủi ro 120% kể từ 1/1/2020 và 150% kể từ 1/1/2021. Điều này cũng sẽ khiến ngân hàng hạn chế cho vay mua nhà cũng như làm giảm nhu cầu sở hữu nhà ở/căn hộ trên thị trường. Do đó, các công



ty chuyên kinh doanh bất động sản chắc chắn sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực.

Đối với CTCP Chương Dương, là doanh nghiệp có danh mục dự án phần lớn là các công trình dân dụng (nhà ở, chung cư, văn phòng,...) nên Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ rủi ro này. Đây là rủi ro mang tính hệ thống nên không thể bị loại trừ hoàn toàn mà chỉ có thể giảm thiểu tác động tiêu cực xuống mức có thể chấp nhận hoặc kiểm soát được. Để làm được điều đó, Công ty luôn chủ động trong việc cập nhật các thông báo và chỉ thị của NHNN để từ đó có thể đưa ra chiến lược kinh doanh phù hợp hơn như: cố gắng tăng xếp hạng tín nhiệm tại ngân hàng, mở rộng danh mục dự án sang loại hình ít chịu rủi ro hơn hoặc cố gắng đàm phán một mức giá hợp lý hơn với chủ đầu tư, v.v...

### **Rủi ro lãi suất**

Trong năm 2019, mặt bằng lãi suất nhìn chung khá ổn định. Theo đó, lãi suất cho vay ngắn hạn của các ngân hàng phổ biến

ở mức 6% - 9%/năm và lãi suất cho vay dài hạn phổ biến ở mức 9% - 11%/năm. Tuy nhiên, từ cuối năm 2019, các ngân hàng trung ương trên thế giới đã bắt đầu có động thái hạ lãi suất để hỗ trợ nền kinh tế có dấu hiệu chững lại do chiến tranh thương mại kéo dài, trong đó Việt Nam cũng không ngoại lệ. Quyết định số 2415 và 2416/QĐ-NHNN đánh dấu một trong những đợt điều chỉnh giảm lãi suất đầu tiên của NHNN trong giai đoạn khó khăn này. Biến động của lãi suất cho vay có thể ảnh hưởng trực tiếp tới tình hình hoạt động kinh doanh của CTCP Chương Dương vì tính tới thời điểm cuối năm 2019, nợ vay vẫn chiếm một tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty. Ngoài ra, vì khách hàng của Công ty cũng cần tài trợ từ vốn vay nên cũng không thể tránh khỏi sự ảnh hưởng từ biến động lãi suất. Tuy nhiên, mặc dù lãi suất cho vay hiện nay đang thay đổi theo chiều hướng có lợi cho cả Công ty lẫn người thuê/mua BĐS nhưng chính sách tiền tệ siết chặt vẫn còn là một rào cản khi

muốn tiếp cận nguồn tài trợ từ vốn vay.

### **Thương chiến Mỹ - Trung**

Trong năm 2019, căng thẳng thương mại Mỹ - Trung đã trở thành động lực chính dẫn đến sự dịch chuyển sản xuất của các doanh nghiệp nước ngoài có nhà máy tại Trung Quốc. Với lợi thế vị trí địa lý thuận lợi – giáp biên giới Trung Quốc, cộng với chi phí nhân công thấp và môi trường kinh doanh ổn định, Việt Nam đã trở thành điểm đến lý tưởng cho xu hướng chuyển dịch này. Nhờ đó, nhu cầu đầu tư xây dựng nhà máy và sử dụng BĐS khu công nghiệp cũng sẽ tăng lên đáng kể, đẩy giá thuê tại các khu công nghiệp lên cao. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hiện cả nước đã có 251 khu công nghiệp đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy khoảng 74%. Ngoài ra, còn có 75 khu công nghiệp khác vẫn đang trong giai đoạn phát triển và dự kiến sẽ mở rộng diện tích thêm khoảng 44% tổng diện tích khu công nghiệp hiện tại. Vì

vậy, các doanh nghiệp chuyên kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng nhà máy và đầu tư BĐS khu công nghiệp sẽ được hưởng lợi khá nhiều từ xu hướng này, tạo được khoảng cách trong tăng trưởng doanh thu so với các doanh nghiệp cùng ngành khác.

Đối với CTCP Chương Dương, do Công ty không tập trung phát triển chuyên sâu ở mảng xây dựng và kinh doanh BĐS khu công nghiệp nên không thể hưởng lợi tối đa từ xu hướng này. Vì vậy, tăng trưởng doanh thu của Công ty sẽ có nguy cơ yếu thế hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành có thị phần lớn trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh BĐS khu công nghiệp. Để hạn chế rủi ro này, CTCP Chương Dương luôn nỗ lực trong việc tìm kiếm và chọn lọc các dự án xây dựng và đầu tư thích hợp với tình hình vĩ mô hiện tại, đặc biệt là tập trung vào các dự án xây dựng nhà máy hoặc đầu tư vào phân khúc căn hộ bình dân và nhà ở xã hội.



## **Rủi ro đặc thù**

### **Rủi ro về nguồn nguyên vật liệu**

Nguyên vật liệu như thép, xi măng, gạch ốp lát,... là một trong những nguồn đầu vào chính, chiếm khoảng 70% tổng chi phí xây dựng của các công ty trong lĩnh vực này. Vì vậy, sự biến động về giá nguyên vật liệu cũng như tình hình ổn định của nguồn cung là một trong những mối quan tâm chính của Công ty. Tuy nhiên, việc kiểm soát ảnh hưởng từ rủi ro nguyên vật liệu khá phức tạp do nguồn cung nguyên vật liệu còn phụ thuộc vào địa điểm dự án, và biến động giá nguyên vật liệu không chỉ phụ thuộc vào ngành công nghiệp sản xuất ra nó mà còn



bị ảnh hưởng bởi chính hoạt động của ngành xây dựng và BĐS vì đây là thị trường đầu ra chính. Trong khi đó, hầu hết các dự án xây dựng đều kéo dài nhiều năm nên sự biến động của giá và nguồn cung nguyên vật liệu càng trở nên nhạy cảm.

Để hạn chế phần nào rủi ro này, CTCP Chương Dương luôn linh hoạt trong việc tìm kiếm các nhà cung cấp thích hợp, cũng như chủ động đàm phán và ký kết các hợp đồng xây dựng theo đơn giá sửa đổi thay vì hợp đồng trọn gói hay đơn giá cố định.

### Rủi ro bị chiếm dụng vốn

Đặc thù khác trong ngành xây dựng là các doanh nghiệp thầu xây dựng phải ứng trước tiền của mình để thanh toán cho chi phí vật liệu và chi phí lao động trong quá trình thi công. Vì vậy, khi nguồn vốn bị chiếm dụng này không được các chủ đầu tư thanh toán kịp thời và đầy đủ thì Công ty sẽ gặp khó khăn trong việc xoay vòng vốn để thanh toán cho các khoản vay đến hạn.

CTCP Chương Dương tối thiểu hóa rủi ro này bằng cách đánh giá kỹ lưỡng tình hình tài chính và khả năng thanh toán của khách hàng trước khi tham gia đấu thầu hay ký hợp đồng dự án. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của các bên.

### Rủi ro nguồn nhân lực

Là doanh nghiệp thâm dụng lao động, nguồn nhân lực là yếu tố không thể thiếu đối với Công ty. Hiện nay, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp là rất lớn, vì vậy cạnh tranh lao động trong ngành là rất cao. Bên cạnh đó, trong năm 2019, Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định số 90/2019/NĐ-CP về việc tăng mức lương tối thiểu vùng và chính thức có hiệu lực vào năm 2020. Những yếu tố này sẽ tạo sức ép tăng chi phí lao động của Công ty, gây ảnh hưởng tới lợi nhuận.

Trong nền kinh tế không ngừng vận động lẫn môi trường cạnh tranh khắc nghiệt như hiện tại, việc tăng chi phí nhân công là không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, CTCP Chương Dương cũng chủ động cải thiện chính sách đào tạo, khen thưởng, phúc lợi nhằm nâng cao năng suất lao động cho nhân viên, từ đó nâng cao được hiệu quả sử dụng chi phí của Công ty.



## Rủi ro luật pháp

CTCP Chương Dương thuộc loại hình công ty cổ phần, được niêm yết trên sàn HOSE, đồng thời hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh BĐS nên phải chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật có liên quan. Rủi ro luật pháp xảy ra khi những sự thay đổi trong hệ thống các văn bản pháp luật gián tiếp hoặc trực tiếp làm thay đổi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro về pháp luật, Công ty thường xuyên cập nhật các thay đổi trong quy định pháp luật để kịp thời thông tin tới toàn thể cán bộ, nhân viên, cổ đông, cùng cân nhắc để đưa ra những chiến lược kinh doanh thích hợp.

## Rủi ro khác

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty cũng không thể tránh khỏi các rủi ro bất khả kháng từ thiên tai, hỏa hoạn, v.v... Những rủi ro này có thể trực tiếp làm ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện dự án hoặc thậm chí là tài sản của Công ty.



Trước những thay đổi khó lường từ các tác nhân nội lẫn ngoại, CTCP Chương Dương vẫn luôn chuẩn bị tốt những phương án dự phòng để giảm thiểu thiệt hại xuống mức thấp nhất



# PHẦN 2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Tình hình hoạt động đầu tư

Tổ chức và nhân sự

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Báo cáo tác động tới môi trường và xã hội



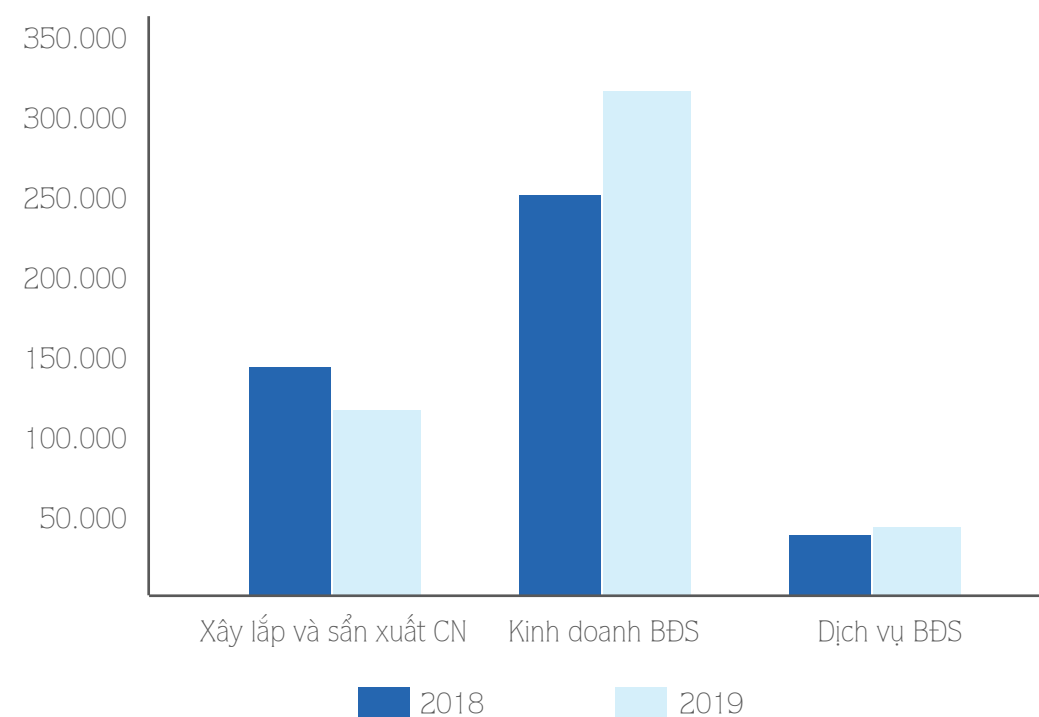
# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

Đơn vị: triệu đồng

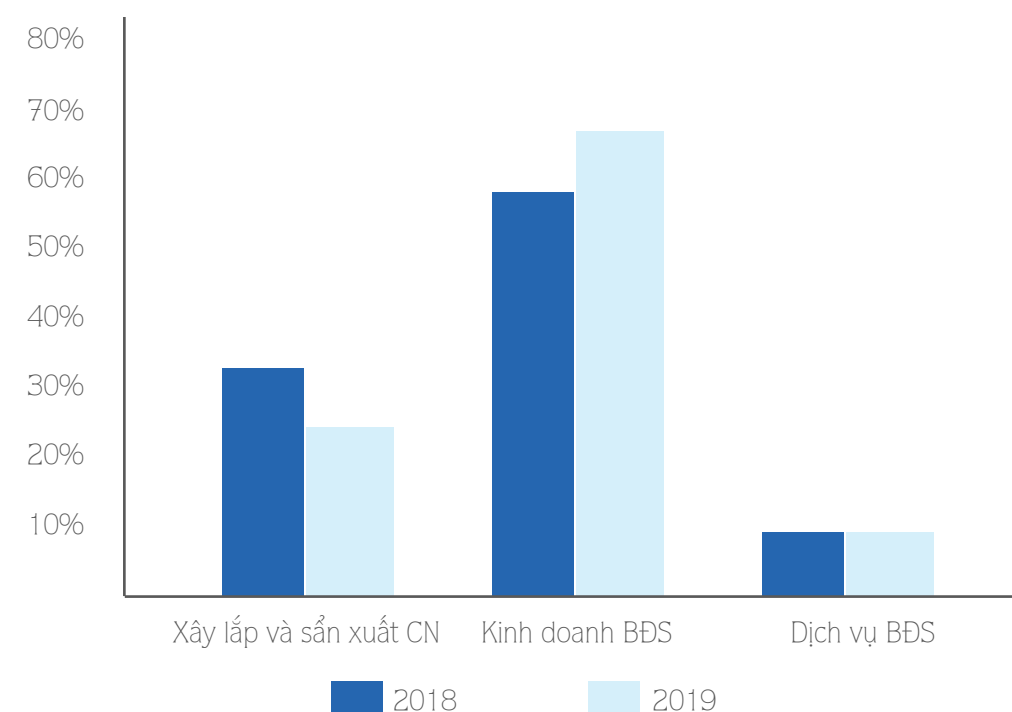
Chỉ tiêu	TH 2018	KH 2019	TH 2019	TH 2019/ KH 2019 [%]	TH 2019/ TH 2018 [%]
<b>Tổng giá trị sản lượng sản xuất kinh doanh</b>	<b>576.817</b>	<b>573.500</b>	<b>578.248</b>	<b>100,83%</b>	<b>100,25%</b>
- Giá trị xây lắp và sản xuất công nghiệp	259.326	266.000	205.768	77,36%	79,35%
- Giá trị kinh doanh BĐS	278.544	278.000	325.738	117,17%	116,94%
- Giá trị dịch vụ BĐS	38.947	29.500	46.742	158,45%	120,01%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>456.107</b>	<b>488.200</b>	<b>497.110</b>	<b>101,83%</b>	<b>108,99%</b>
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	143.908	194.000	113.043	58,27%	78,55%
- Doanh thu kinh doanh BĐS	254.121	257.000	318.360	123,88%	125,28%
- Doanh thu dịch vụ BĐS	38.679	29.200	42.493	145,52%	109,86%
- Doanh thu tài chính	8.924	8.000	18.122	226,53%	203,08%
- Doanh thu khác	10.504		5.440		51,79%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>36.000</b>	<b>39.000</b>	<b>42.562</b>	<b>109,13%</b>	<b>118,23%</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>33.834</b>	<b>31.200</b>	<b>33.980</b>	<b>108,91%</b>	<b>100,43%</b>

Trong năm 2019, mặc dù các yếu tố vĩ mô không thuận lợi cho ngành nhưng HĐQT và BGĐ đã không ngừng cố gắng điều hành và phát triển Công ty. Kết quả là tổng giá trị sản lượng trong hoạt động kinh doanh chính của Công ty năm vừa qua nhìn chung vượt kế hoạch 0,83% và cao hơn năm 2018 0,25%. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã đạt mức tăng trưởng doanh thu gần 9%, mức tăng trưởng lợi nhuận trước thuế là 18,23% và lợi nhuận sau thuế là 0,43% so với năm 2018.

Doanh thu các lĩnh vực kinh doanh chính năm 2019 - 2018



Biên lợi nhuận gộp các lĩnh vực kinh doanh chính năm 2019 - 2018



## Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp

Năm vừa qua, do các chính sách siết chặt quản lý của Chính phủ cũng như điều kiện cho vay của NHNN nên tình hình xin phép xây dựng các dự án mới trên địa bàn thành phố bị đình trệ. Đây cũng là nguyên nhân khiến cạnh tranh trong ngành càng trở nên khắc nghiệt, việc tham gia các gói thầu trở nên khó khăn hơn, khả năng trúng thầu của Công ty bị giảm xuống. Mặt khác, thời gian quay vòng vốn của Công ty cũng bị kéo dài đáng kể do (1) một số chủ đầu tư chậm thanh toán, trong khi các đơn vị thi công vệ tinh lại không có đủ nguồn vốn để bù vào nên tiến độ thi công bị chậm trễ; (2) một vài công trình bị tạm dừng do chủ đầu tư thay đổi thiết kế và (3) thay đổi nhân sự từ một số chủ đầu tư dẫn đến quá trình xử lý hồ sơ thanh quyết toán bị kéo dài. Các tác nhân này đã gián tiếp gây ảnh hưởng đến sản lượng thực hiện và ghi nhận doanh thu trong năm.

Giá trị sản lượng mảng xây lắp và sản xuất công nghiệp năm 2019 của Công ty chỉ đạt 205,77 tỷ, thấp hơn 20,65% (tương đương -53,56 tỷ) so với số liệu của năm 2018 và

thấp hơn 22,64% so với kế hoạch. Tương ứng, sự chững lại trong hoạt động kinh doanh của mảng xây lắp và sản xuất công nghiệp cũng là nguyên nhân mà doanh thu mảng này bị ảnh hưởng. Theo đó, doanh thu hợp đồng xây dựng chỉ đạt hơn 113 tỷ, thấp hơn 21,45% so với năm ngoái (tương đương -30,8 tỷ đồng).

Ngoài ra, do máy móc thiết bị hiện tại của Công ty đã cũ, không còn đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng, cộng với một số loại thiết bị quan trọng như máy đào, cầu tháp, vận thăng,... vẫn chưa trang bị được nên Công ty phải ký hợp đồng thuê với bên thứ ba mỗi khi thực hiện dự án. Vì vậy, giá vốn hàng bán của Công ty trong năm bị đội lên cao, biên lợi nhuận gộp bị ảnh hưởng rõ rệt (giảm từ 32% năm 2018 xuống 23% năm 2019).

Tuy nhiên, vào cuối năm 2019, Công ty đã trúng thầu một số dự án xây lắp mới, đảm bảo được công việc ổn định cho năm 2020 và có cơ sở để kỳ vọng kết quả kinh doanh mảng này năm sau sẽ có nhiều khởi sắc hơn.

## Lĩnh vực kinh doanh BĐS

Từ năm 2018, nhu cầu ở phân khúc nhà ở bình dân bắt đầu tăng cao trong khi nguồn cung cho phân khúc này lại không đủ đáp ứng. Do có lợi thế về kinh doanh nhà ở xã hội và khu chung cư bình dân, CTCP Chương Dương có thể nắm bắt được sự chênh lệch cung cầu này để nhanh chóng mở rộng thị phần và tăng doanh thu.

Trong năm, Công ty đã hoàn thành và bàn

giao toàn bộ Block A2 và B1 của dự án Chương Dương cho khách hàng. Số lượng căn hộ tiêu thụ tại dự án này rất khả quan, doanh thu đã vượt kế hoạch đề ra. Ngoài ra, tòa nhà văn phòng, khu thương mại tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM cũng đã đạt gần 100% diện tích thuê, các hợp đồng đã hết hạn cũng được điều chỉnh tăng giá do nhu cầu cao. Các dự án này trong

năm qua đã có đóng góp không nhỏ vào kết quả kinh doanh của Công ty. Theo đó, giá trị sản lượng kinh doanh BĐS năm nay đạt tới 325,74 tỷ, tăng 16,94% so với năm 2018 (tương đương +47,2 tỷ đồng) và vượt

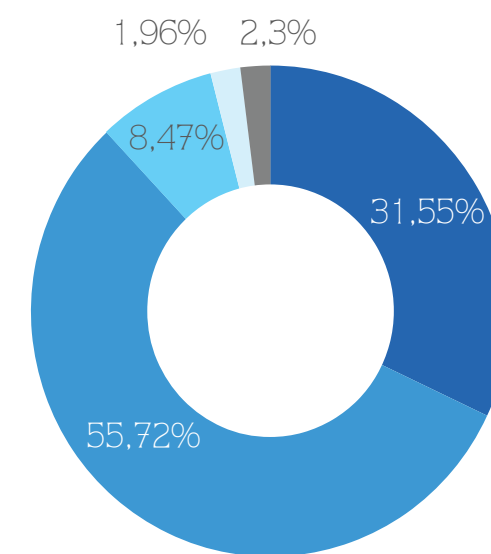
17,17% kế hoạch đề ra. Không những thế, giá thuê nhà và văn phòng tăng cũng giúp biên lợi nhuận gộp được cải thiện (tăng từ 56% năm 2018 lên 64% năm 2019).

## Lĩnh vực dịch vụ BĐS

Tình hình hoạt động của mảng này vẫn ổn định trong năm qua. Cả sản lượng kinh doanh và doanh thu đều tăng lần lượt 20% (tương đương 7,8 tỷ) và 9,9% (tương đương 8,8 tỷ) so với năm 2018. Tuy nhiên, do lĩnh vực kinh doanh dịch vụ chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng cơ cấu doanh thu nên mức tăng này vẫn chưa tạo ra được sự thay đổi đáng kể.

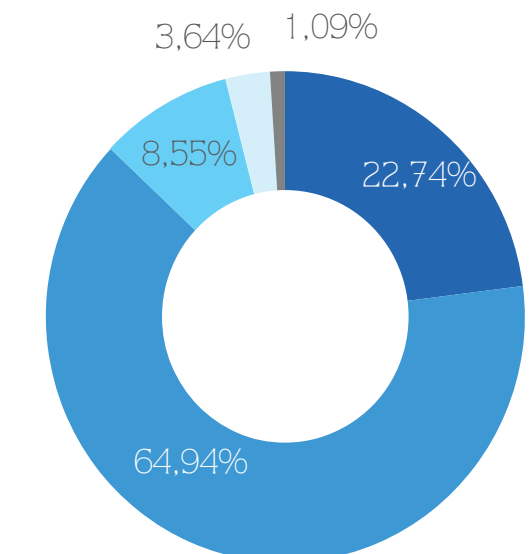
Vì những thay đổi trên, cơ cấu tổng doanh thu của Công ty trong năm qua đã có sự chuyển dịch đáng kể ở mảng xây lắp, sản xuất công nghiệp và mảng kinh doanh BĐS. Cụ thể, tỷ trọng doanh thu xây lắp và sản xuất năm 2019 đã giảm 8,81%, trong khi mảng kinh doanh BĐS tăng 8,32%. Các lĩnh vực còn lại do không chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu nên những thay đổi trong năm không dẫn đến sự dịch chuyển cơ cấu đáng kể.

Cơ cấu tổng doanh thu 2018



- Xây lắp và sản xuất CN
- Kinh doanh BĐS
- Dịch vụ BĐS

Cơ cấu tổng doanh thu 2019



- Hoạt động tài chính
- Hoạt động khác

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2018	Thực hiện 2019	% tăng giảm
1	Tổng tài sản	Tr. Đ	1.025.313	850.919	-17,0%
2	Doanh thu thuần	Tr. Đ	436.679	473.897	8,5%
3	Lợi nhuận HĐKD	Tr. Đ	29.261	37.343	27,6%
4	Lợi nhuận khác	Tr. Đ	10.446	5.220	-50,0%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tr. Đ	39.707	42.563	7,2%
6	Lợi nhuận sau thuế	Tr. Đ	33.835	33.980	0,4%

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2017	2018	2019
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,73	1,74	1,86
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,81	0,96	1,33
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	70,92	72,80	66,40
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	243,83	267,68	197,66
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,43	0,88	1,31
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,27	0,44	0,51
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,66	7,75	7,17
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	10,41	12,24	12,03
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	3,47	3,48	3,62
	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	16,51	6,70	7,88

## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

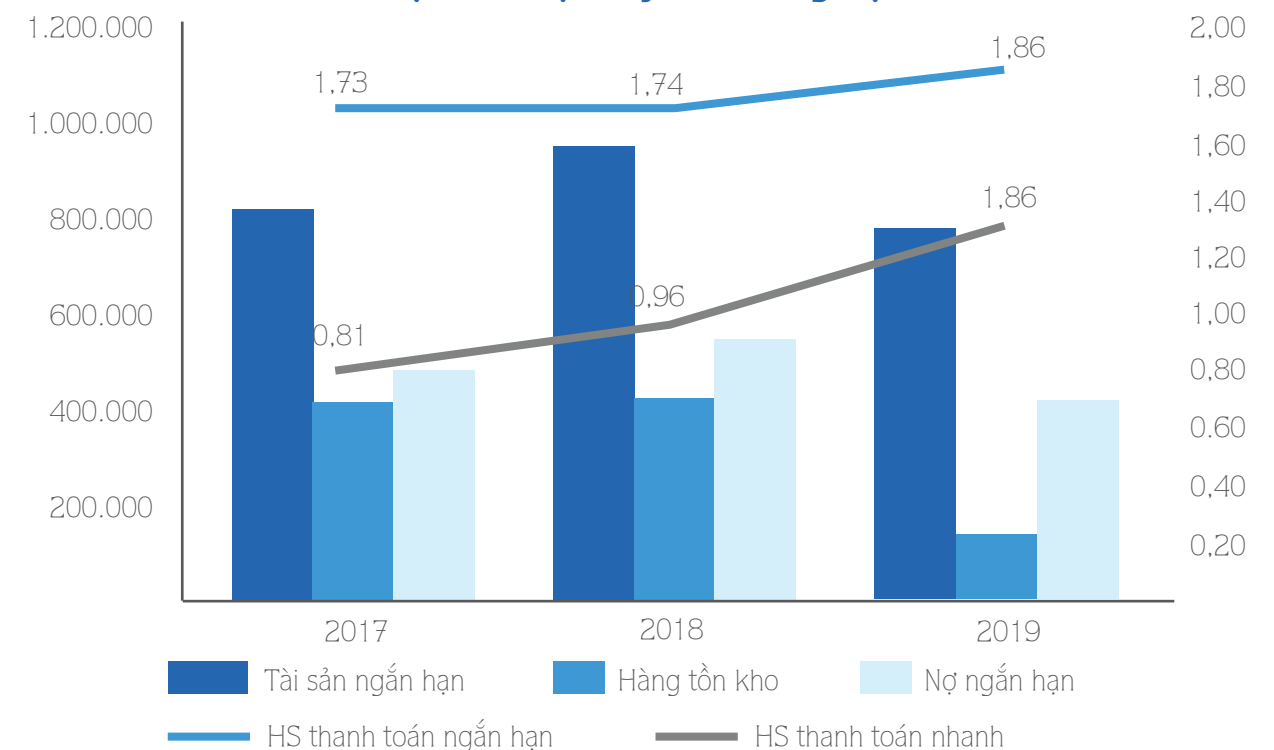
Nhờ vào việc cân đối hợp lý cơ cấu tài sản – nguồn vốn nên chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty năm vừa qua nhìn chung đã được cải thiện đáng kể.

Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,74 lần lên 1,86 lần trong khi năm trước đó chỉ tăng 0,1 lần. Trong năm 2019, do một số dự án cũ đã hoàn thành một phần và bàn giao cho người mua nên nhu cầu vốn lưu động của Công ty cũng giảm rõ rệt, dẫn đến giá trị tài sản ngắn hạn giảm 17,7% so với năm 2018. Song song đó, khoản người mua trả tiền trước cũng được ghi nhận giảm 37,6% (tương đương 104,83 tỷ) sau khi bàn giao dự án, đồng thời những nguồn tài trợ cho vốn lưu động như phải trả người bán và nợ vay ngắn hạn cũng giảm rõ rệt. Vì vậy, giá trị của nợ phải trả

giảm tới 24,3% - mức giảm cao hơn nhiều so với tài sản ngắn hạn, dẫn đến khả năng thanh toán nhanh của Công ty vẫn được cải thiện.

Cũng như hệ số thanh toán ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh của Công ty năm vừa qua cũng cao hơn so với giai đoạn trước đó. Tuy nhiên, so với mức tăng của 7,08% của hệ số ngắn hạn, mức tăng 38,11% của hệ số thanh toán nhanh thể hiện sự ảnh hưởng đáng kể của hàng tồn kho. Cuối năm 2018, tài khoản này chiếm tới 45% trong cơ cấu tài sản lưu động nhưng năm nay con số này chỉ còn 29%. Vì vậy, khi loại trừ hàng tồn kho (vốn có tính thanh khoản thấp) thì khả năng thanh toán nhanh của Công ty cũng tăng mạnh hơn hẳn.

Các nhân tố tạo nên sự thay đổi trong hệ số thanh toán

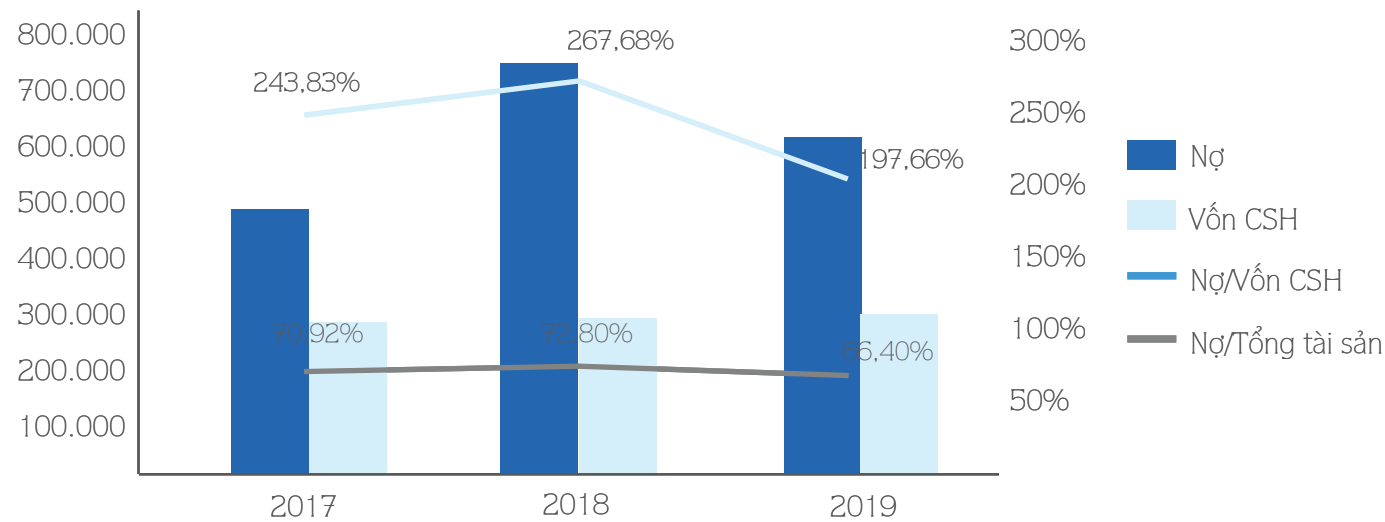


## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Trong cơ cấu nguồn vốn của CTCP Chương Dương, nợ luôn chiếm tỷ trọng vượt trội hơn so với vốn chủ sở hữu (trung bình khoảng 70%). Tuy nhiên, từ cuối năm 2018, tăng trưởng ngành xây dựng và BĐS đã có dấu hiệu chững lại, cạnh tranh cao dẫn đến khả năng thắng thầu các dự án mới của Công ty bị giảm xuống. Thêm vào đó, vì những dự án cũ cũng đã hoàn thành được

một phần nên nhu cầu vốn lưu động năm qua giảm rõ rệt và Công ty không cần phải tăng thêm nợ để tài trợ cho các nhu cầu này. Theo đó, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn trong hai năm trở lại đây cũng hạ xuống đáng kể: hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 72,8% năm 2018 xuống 66% năm 2019 và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 267,68% xuống 197,66% cùng kỳ.

Các nhân tố tạo nên sự thay đổi trong cơ cấu vốn

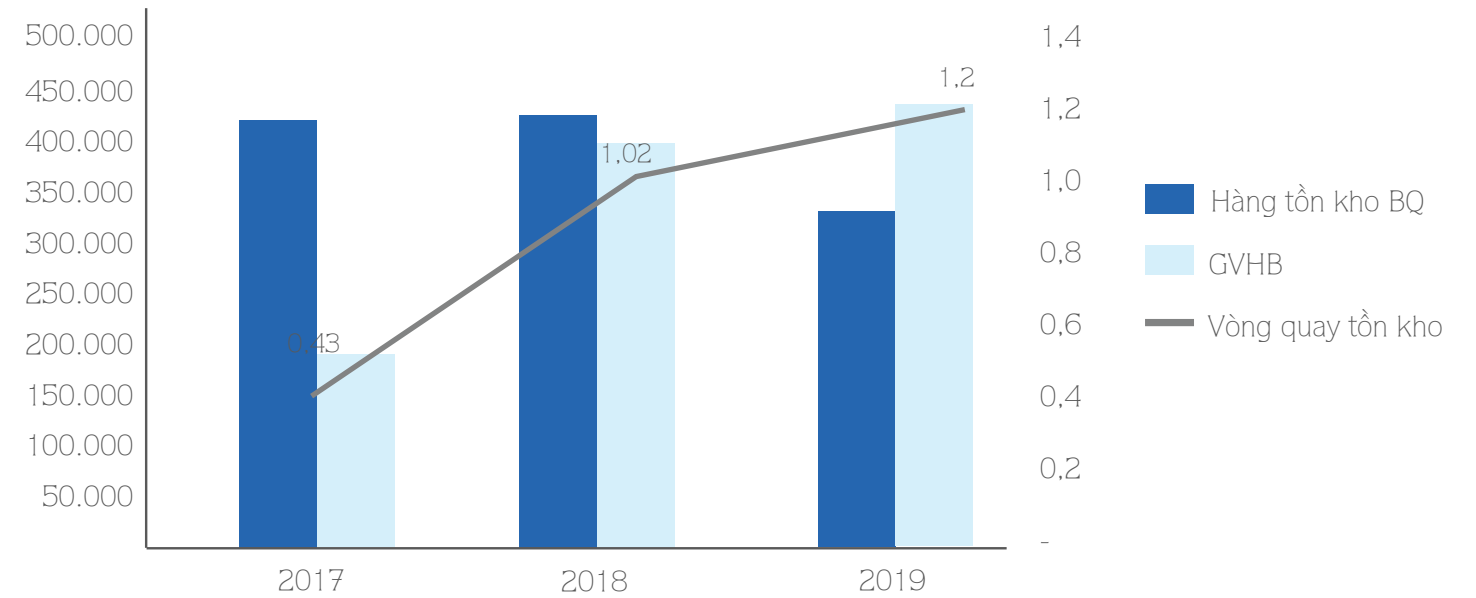


## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Dù đang trong bối cảnh khó khăn, Công ty vẫn thành công cải thiện năng lực hoạt động, thể hiện qua việc các chỉ số vòng quay hàng tồn kho và hiệu quả sử dụng tài sản khả quan trong hai năm gần đây. Năm vừa qua, chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho tăng từ 0,88 lần lên 1,31 lần. Nguyên nhân là khi hoàn thành và chuyển giao Block A2 và Block C1 của dự án nhà ở Xã hội Chương Dương Home cũng như một

số dự án khác, giá vốn hàng bán của Công ty tăng lên trong khi tồn kho (cụ thể là xây dựng cơ bản dở dang) giảm xuống. Sự biến động ngược chiều giữa giá vốn hàng bán và tồn kho bình quân (lần lượt là +9,67% và -26,53%) đã giúp thời gian lưu kho của Công ty được cải thiện, góp phần tiết kiệm nhu cầu vốn lưu động.

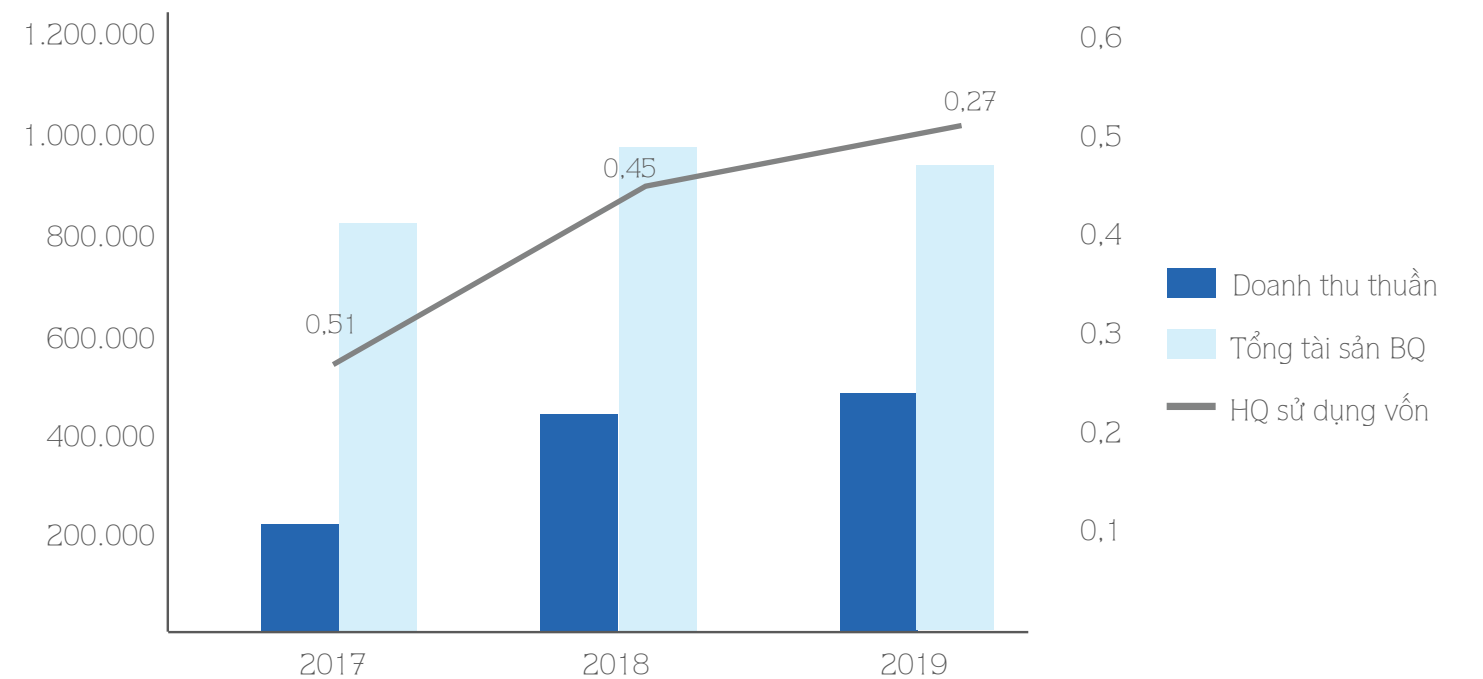
Các nhân tố tạo nên sự thay đổi trong vòng quay tồn kho



Cũng như chỉ số vòng quay hàng tồn kho, hiệu quả sử dụng tài sản trong 2 năm gần đây vẫn tiếp tục được cải thiện. Riêng trong giai đoạn 2018 – 2019, doanh thu lĩnh vực kinh doanh BĐS tăng trưởng ấn tượng (+25,28%) trong khi tài sản của mảng này lại giảm đi (chủ yếu là hàng tồn

kho) đã đóng góp đáng kể cho hiệu quả sử dụng tài sản. Theo đó, hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân tăng từ 0,44 lên 0,51 vòng, cho thấy doanh thu tăng không bị phụ thuộc nhiều vào việc đầu tư thêm tài sản.

Các nhân tố tạo nên sự thay đổi trong hiệu quả sử dụng vốn



# Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

So với năm 2017, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đa phần giảm đáng kể. Tuy nhiên, trong năm 2019, phía Công ty cũng đã cố gắng duy trì và cải thiện một số chỉ số chính, đảm bảo khả năng sinh lời cho Công ty, chủ nợ và cả chủ sở hữu.

## Biên lợi nhuận:

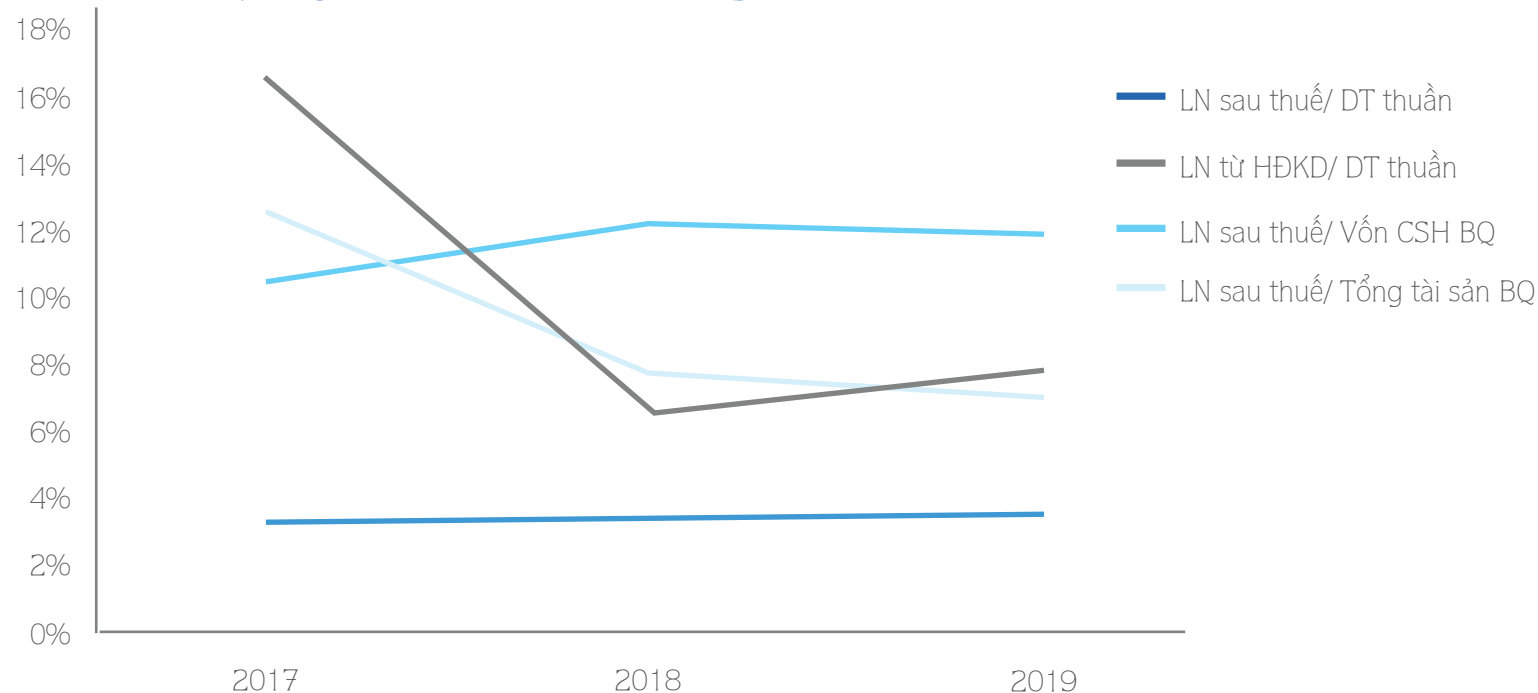
- Biên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh được cải thiện từ 6,7% lên 7,88% nhờ vào nỗ lực trong việc tăng hiệu quả tiết kiệm chi phí trực tiếp ở lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và tiết kiệm chi phí lãi vay từ việc giảm nợ thuê tài chính;
- Biên lợi nhuận sau thuế ngược lại, giảm từ 7,75% xuống 7,17% do ảnh hưởng từ lợi nhuận khác (giảm 5,23 tỷ). Tuy nhiên, nguồn thu này của Công ty không thuộc hoạt động kinh doanh

chính và tăng do khoản lãi tỷ giá là chủ yếu nên nhìn chung cũng không phản ánh hết được tình hình hoạt động thực tế tại Công ty.

## Tỷ suất sinh lời ROA và ROE:

Trong khi tỷ suất ROA giảm nhẹ từ 12,24% xuống 12,03% thì tỷ suất ROE lại tăng từ 3,48% lên 3,62%. Sự khác nhau này là do biến động ngược chiều giữa tổng tài sản bình quân và vốn chủ sở hữu bình quân: tổng tài sản bình quân giảm 3,39% do một số dự án đã được bàn giao, giúp tăng lợi nhuận giữ lại, từ đó thì vốn chủ sở hữu bình quân tăng thêm 2,53%. Vì vậy, nhìn chung thì trong năm vừa qua, lợi nhuận của cổ đông vẫn được Công ty duy trì và bảo đảm, không để bị ảnh hưởng quá tiêu cực bởi những khó khăn chung của ngành.

Sự thay đổi các chỉ tiêu khả năng sinh lời từ 2017 - 2019



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## Bất động sản đầu tư hiện tại

Hiện tại, Công ty đang sở hữu hai bất động sản đầu tư cho thuê với tổng giá trị còn lại là 46,456 tỷ đồng gồm:

- Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
- Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM. Trong đó, tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho khoản vay lại vốn vay ADB từ CTCP Tổng Công ty Xây dựng số 1.

## Các dự án đang thực hiện

STT	Tên dự án	Công việc đã thực hiện
1	Dự án nhà ở Xã Hội - Chương Dương Home	<p>Triển khai thi công dự án đảm bảo tiến độ cam kết với khách hàng, trong năm 2019 đã bàn giao toàn bộ các căn hộ thuộc Block A2 và Block C1;</p> <p>Phần móng Block C2 đã hoàn thành đúng tiến độ;</p> <p>Phần hạ tầng đã hoàn thành được hệ thống thoát nước mưa, nước thải, đường nội bộ và hệ thống đường giao thông.</p>
2	Dự án Tân Hương	Thực hiện đo vẽ hiện trạng căn hộ làm chủ quyền cho cư dân (Công ty đã chuyển hồ sơ sang Sở Tài nguyên & Môi trường và hoàn thành tờ trình Hội Đồng thẩm định giá của Thành phố, hiện đang trong quá trình chờ các ban ngành tổ chức họp lần 2 để thông qua trước khi Thành phố phê duyệt).

Ngoài ra, về tài sản cố định, trong năm 2019, Công ty đã đầu tư 437,945 triệu cho máy móc thiết bị mới nhằm phục vụ hoạt động sản xuất xây lắp và nâng cao năng suất lao động.

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## Danh sách HĐQT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú	Tỷ lệ sở hữu tại CDC (Sở hữu cá nhân; sở hữu đại diện)
1	Trần Mai Cường	Chủ tịch	T/v điều hành	29,31%
2	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch	T/v không điều hành	4,88%
3	Văn Minh Hoàng	Thành viên	T/v điều hành	2,59%
4	Lê Văn Chính	Thành viên	T/v điều hành	0,64%
5	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	T/v không điều hành	3,69%

## Danh sách BĐH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu tại CDC (Sở hữu cá nhân; sở hữu đại diện)
1	Văn Minh Hoàng	Tổng giám đốc	2,59%
2	Lê Văn Chính	Phó tổng giám đốc	0,64%
3	Lê Trung Thành	Phó tổng giám đốc	0%
4	Hồ Minh Trí	Kế toán trưởng	0,03%

## Danh sách BKS

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú	Tỷ lệ sở hữu CDC (Sở hữu cá nhân; sở hữu đại diện)
1	Lê Minh Thành	Trưởng ban	Chuyên trách	0%
2	Soái Thanh Hoan	Thành viên		0%
3	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên		9,8%

## Sơ yếu lí lịch Ban điều hành

**Ông Văn Minh Hoàng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Năm sinh: 05/03/1964

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính

Chức vụ tại các tổ chức khác: Không có

Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu CDC nắm giữ (Cá nhân, đại diện): 406.480 cổ phiếu, chiếm 2,59%

Quá trình công tác

Từ năm 1988: Công tác tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông;  
 1991 – 1996: Công tác tại Công ty Nguyên liệu thuốc lá Miền Nam – CTC thuốc lá Việt Nam;  
 1996 – 02/2006: Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là CTCP Chương Dương;  
 03/2006 – 02/2009: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty Xây lắp;  
 03/2009: Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc CTCP Chương Dương;  
 02/2011 – 31/03/2017: Phó chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng CTCP Chương Dương;  
 Từ 01/04/2017 – Nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc điều hành CTCP Chương Dương.



## Ông Lê Văn Chính – Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng Giám Đốc

Năm sinh	08/02/1962
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Thủy Lợi
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không có
Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu CDC nắm giữ (Cá nhân, đại diện)	101.103 cổ phiếu, chiếm 0,64%
Quá trình công tác	09/1985 – 04/1986: Công tác tại Công ty XD thủy điện Sông Đà - Hòa Bình; 05/1986 – Nay: Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 - sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty cổ phần Chương Dương; 03/2009 – 10/2011: Tổng giám đốc CTCP Chương Dương 2017 – Nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng Giám đốc CTCP Chương Dương.

## Ông Lê Trung Thành – Phó tổng Giám đốc

Năm sinh	1976
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng, chuyên ngành xây dựng dân dụng
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không có
Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu CDC nắm giữ (Cá nhân, đại diện)	0 cổ phiếu, chiếm 0%
Quá trình công tác	2000 – 02/2011: Cán bộ kỹ thuật thuộc Xí nghiệp XD số 02 – thuộc Công ty Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu; 03/2011 – 05/2012: Trưởng Phòng kỹ thuật CTCP Xây Dựng Bất động sản Hadeco; 06/2012 – 12/2017: Phó tổng Giám đốc CTCP Xây Dựng Bất động sản Hadeco; 01/2018 – 06/2018: Chuyên viên tư vấn cho một số doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; 12/06/2018 - nay: Phó tổng giám đốc CTCP Chương Dương.

## Ông Hồ Minh Trí – Kế toán trưởng

Năm sinh	27/12/1972
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, ngành tài chính kế toán DN
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không có
Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu CDC nắm giữ (Cá nhân, đại diện)	5.501 cổ phiếu, chiếm 0,03%
Quá trình công tác	Từ 1996 - 1999: làm kế toán tổng hợp, Công ty Sơn chất dẻo – Tổng công ty hóa chất Miền Nam; Từ 1999 - 2006: Kế toán viên thuộc Công ty Cổ phần Chương Dương; 2006 - 2017: Phó phòng Tài chính kế toán – Công ty cổ phần Chương Dương; Tháng 4/2017 - nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương.

## Những thay đổi nhân sự quan trọng

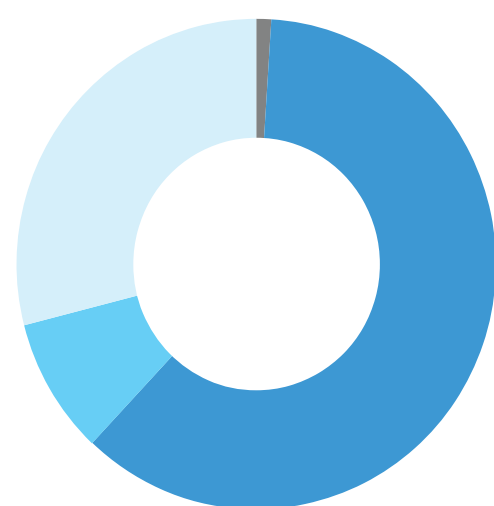
STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Phạm Hữu Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát		5/9/2019
2	Đặng Công Danh	Kiểm soát viên		5/9/2019
3	Lê Minh Thành	Trưởng Ban Kiểm soát	5/9/2019	
4	Sái Thanh Hoan	Kiểm soát viên	5/9/2019	



# Tình hình nhân sự

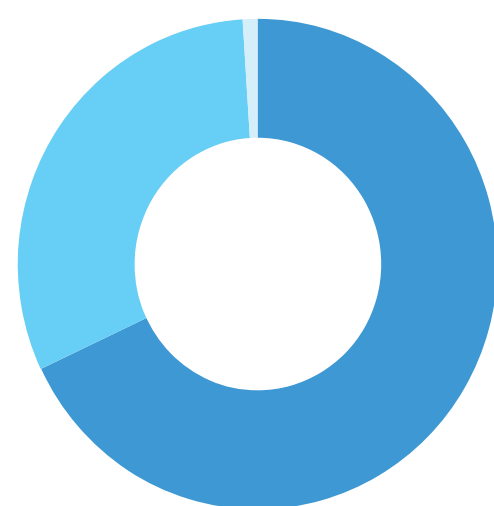
STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>88</b>	<b>100%</b>
1	Trên Đại học	1	1,14%
2	Đại học	54	61,36%
3	Cao đẳng	8	9,09%
4	Khác	25	28,41%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>88</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	60	68,18%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	27	30,68%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	1	1,14%

Cơ cấu nhân sự theo trình độ



- Trên đại học
- Đại học
- Cao đẳng
- Khác

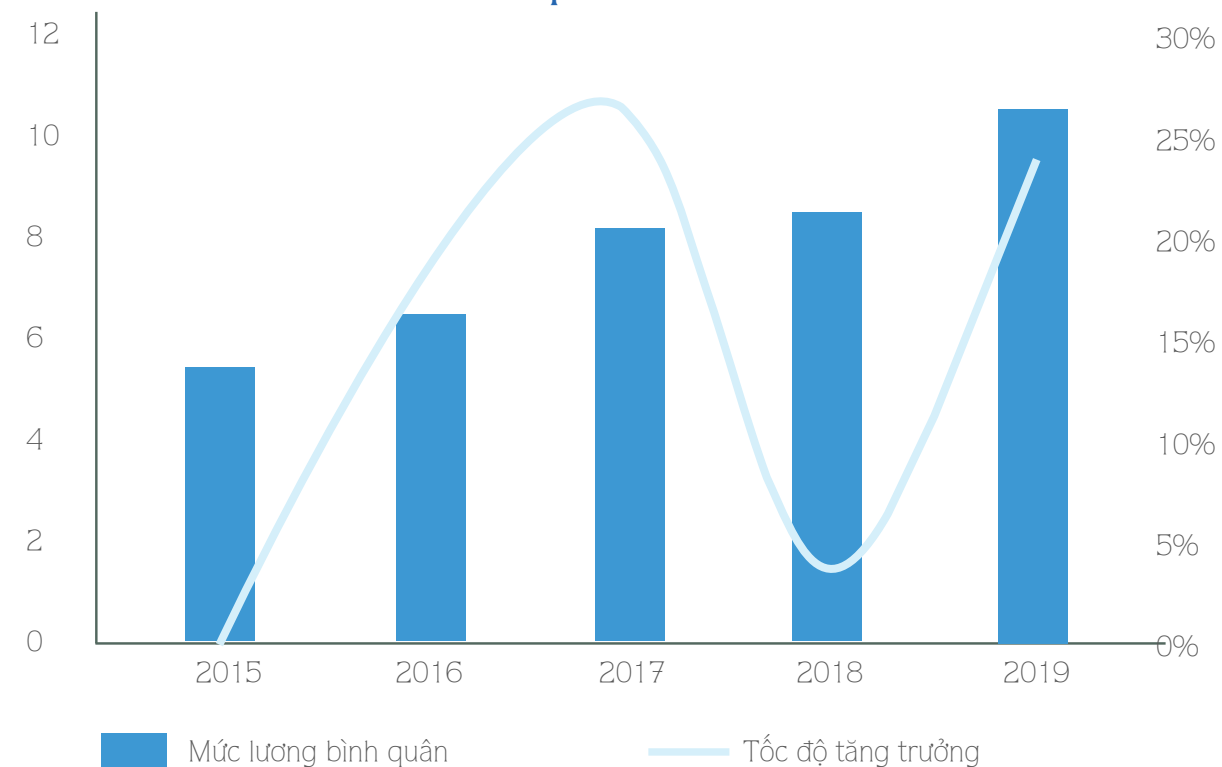
Cơ cấu nhân sự theo tính chất hợp đồng lao động



- Hợp đồng có xác định thời hạn
- Hợp đồng không xác định thời hạn
- Hợp đồng theo thời vụ

TT	Năm	Mức lương bình quân
1	2015	5.500.000
2	2016	6.500.000
3	2017	8.200.000
4	2018	8.500.000
5	2019	10.500.000

Mức lương bình quân của nhân viên CTCP Chương Dương qua các năm



Mức lương bình quân của Công ty từ năm 2015 nhìn chung vẫn tăng qua các năm, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng từng năm không giống nhau. Đặc biệt, giai đoạn 2018 – 2019, tốc độ tăng trưởng lương trung bình đã tăng trên 20%, cao hơn hẳn so với giai đoạn trước đó. Trong năm 2020, do Nghị định mới của Chính phủ về mức lương trung bình vùng cũng như chính sách tập trung bồi dưỡng người lao động của Công ty nên mức lương bình quân dự kiến sẽ tiếp tục tăng mạnh.



# Chính sách nhân sự

## Chính sách lương thưởng, phúc lợi:

Công ty luôn tuân thủ đầy đủ việc trả lương cho nhân viên dựa theo Quy định pháp luật cũng như dựa trên đánh giá về năng lực lao động, tinh thần trách nhiệm của nhân viên để đưa ra mức lương, thưởng hợp lý, công bằng, nhưng vẫn kích thích được tinh thần cầu tiến, lao động hăng say của nhân viên. Ngoài ra, các khoản BHXH, BHYT, BHNT của CBCNV luôn được Công ty trích nộp đầy đủ theo quy định, đảm bảo mọi quyền lợi hợp pháp của người lao động.

Không chỉ chăm lo đời sống vật chất, CTCP Chương Dương cũng rất quan tâm tới đời sống tinh thần và thể chất của CBCNV. Hằng năm, Công ty vẫn luôn tổ chức các buổi khám sức khỏe, những chuyến du lịch tập thể, đồng thời trích quỹ riêng cho các sự kiện cưới hỏi, sinh nhật, lễ tết... của nhân viên. Như vậy, tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa người lao động và Công ty sẽ được nâng cao, từ đó thái độ làm việc cũng sẽ tích cực hơn.



## Chính sách đào tạo:

Xác định được tầm quan trọng của đội ngũ nhân lực chất lượng đối với sự phát triển của một tổ chức, CTCP Chương Dương luôn tổ chức các lớp học bồi dưỡng kỹ năng chuyên môn, kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng sơ cấp cứu... và kiến thức pháp luật cho CBCNV. Ngoài ra, để các lớp đào tạo đạt hiệu quả cao, người lao động sẽ được tham gia vào những lớp phù hợp với chức vụ, lĩnh vực phụ trách và năng lực của bản thân, nâng cao tính chuyên môn hóa của lớp học.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN CSH

## Cổ phần

- Mã cổ phiếu: CDC;
- Vốn điều lệ: 157.064.060.000 đồng;
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 157.064.060.000 đồng;
- Thông tin về số lượng cổ phần:

STT	Nội dung	Số lượng
1	Số cổ phần đang lưu hành	15.706.406
2	Số cổ phần chuyển nhượng tự do	15.706.406
3	Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	-

## Cơ cấu cổ đông

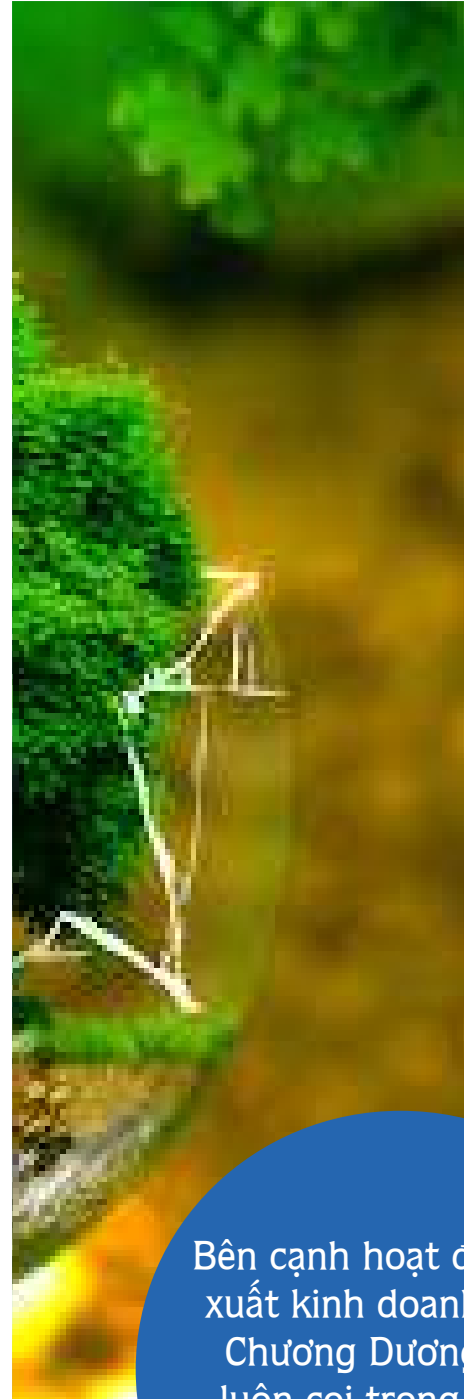
STT	Loại cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
II	Cổ đông nội bộ	9	6.467.686	41,18%
II	Cổ đông trong nước	888	15.651.937	99,65%
1	Cá nhân	860	11.896.901	75,75%
2	Tổ chức	28	3.755.036	23,91%
III	Cổ đông nước ngoài	19	54.469	0,35%
1	Cá nhân	15	47.730	0,30%
2	Tổ chức	4	6.739	0,04%
<b>Tổng cộng</b>		<b>907</b>	<b>15.706.406</b>	<b>99,65%</b>

## Danh sách cổ đông lớn

STT	Loại cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty xây dựng số 1	111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh	3.733.348	24%
2	Nguyễn Mạnh Tông	Số 15, Lô I, đường số 10, Phường Phú Mỹ, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh	985.006	6%
3	Trịnh Duy Minh	602/18 Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh	908.467	6%
2	Trần Mai Cường	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh	870.273	6%
<b>Tổng cộng</b>			<b>6.497.094</b>	<b>41%</b>



# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, CTCP Chương Dương cũng luôn coi trọng những vấn đề liên quan tới môi trường và xã hội

## Sử dụng nguồn năng lượng

Do đặc thù ngành, Công ty buộc phải sử dụng rất nhiều điện năng để vận hành các máy móc công nghiệp hạng nặng, đồng thời cũng tiêu thụ một lượng lớn nhiên liệu cho các máy này và các phương tiện vận tải trong suốt quá trình hoạt động. Tuy nhiên, Công ty vẫn nhận thức được tính chất quan trọng của công tác bảo vệ môi trường và tiết kiệm nguồn năng lượng nên luôn chủ động theo dõi và nhắc nhở CBCNV sử dụng nguồn lực này hợp lý và hiệu quả, tránh để xảy ra tình trạng lãng phí không cần thiết. Định kỳ, Công ty cũng có cán bộ chuyên trách lập báo cáo về công tác sử dụng nguồn nguyên vật liệu và năng lượng để thuận tiện trong việc giám sát và kịp thời điều chỉnh kế hoạch sử dụng trong trường hợp cần thiết.

## Công tác đảm bảo an toàn lao động cho nhân viên

Những năm nay Công ty luôn xem công tác an toàn lao động (ATLĐ) là một trong những yếu tố quan trọng cấu thành sự thành công của một dự án. Vì vậy, công tác này vẫn luôn được Công ty chú trọng thực hiện đúng và đủ, bao gồm các nội dung:

- Đảm bảo công tác huấn luyện ATLĐ cho công nhân trước khi làm việc;
- Các dự án thi công được treo biển báo theo quy định;
- Chỉ cho phép thi công khi các yếu tố đảm bảo an toàn đã được thực hiện đúng theo các quy định của nhà nước nói chung và Công ty nói riêng;
- Trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động phù hợp với tính chất công việc cho người lao động theo quy định của pháp luật về bảo hộ lao động và an toàn vệ sinh công nghiệp.

## Trách nhiệm với cộng đồng và xã hội

CTCP Chương Dương luôn thấu hiểu và chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng trên địa bàn hoạt động bằng cách đóng góp nhân lực, vật lực cho các tổ chức xã hội khi được kêu gọi: đóng góp Quỹ vì người nghèo, đóng góp cho đồng bào miền Trung mùa lũ lụt, thăm hỏi các gia đình có công với Cách Mạng, tặng quà cho các em học sinh vượt khó, hiếu học, chung tay xây dựng các công trình nhà tình thương,... nhằm góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng

A photograph of a business meeting. In the foreground, a person's hand holds a clipboard with a document titled 'SUMMARY REPORT'. The document features a pie chart and a bar chart. In the background, several other people in business attire are gathered around a table, looking at documents and talking. An orange folder is visible on the right side of the table.

# PHẦN 3

## ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình quản trị tài sản nguồn vốn

Kế hoạch kinh doanh năm 2020

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh BĐS thuận lợi, số lượng nhà ở xã hội tiêu thụ đạt kế hoạch, triển khai thi công dự án đảm bảo tiến độ cam kết với khách hàng: trong năm 2019 đã bàn giao toàn bộ các căn hộ thuộc Block A2 và Block C1.

Hoạt động quản lý và điều hành lĩnh vực thi công xây lắp trong năm 2019 chưa đạt được kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, vẫn có một số kết quả khả quan như: các dự án thi công đã được đẩy nhanh tiến độ để bàn giao cho chủ đầu tư; nhiều hợp đồng xây lắp mới đã được ký kết vào cuối năm 2019.

Tóm tắt kết quả kinh doanh 2019 như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2018	TH 2019	% Tăng trưởng
Giá trị sản lượng trong hoạt động kinh doanh chính	Tr. Đ	576.817	578.248	0,25%
Giá trị doanh thu	Tr. Đ	456,107	497,458	9,07%
Tổng giá trị đầu tư phát triển	Tr. Đ	189,485	50,951	-73,11%
Lợi nhuận trước thuế	Tr. Đ	39,707	42,562	7,19%

## Đánh giá các chỉ tiêu thực hiện

### Công tác xây lắp và sản xuất công nghiệp

Các dự án đã triển khai thi công và ký mới trong năm 2019 bao gồm:

- Trụ sở Hội đồng Nhân dân tỉnh Bạc Liêu
- Giảng đường B – Trường ĐH Ngân Hàng TP. HCM
- Sửa chữa và cải tạo một số hạng mục tạo Đầm Sen
- Nhà máy dứa Hậu Giang : 15,8 tỷ
- Khu nhà mẫu M1.1 và M3a – Khu dân cư Ba Son : 3,8 tỷ
- Nhà ở liên kế khu Đông Tăng Long – 107 căn : 130 tỷ
- Tòa nhà văn phòng Becamex Bình Phước : 35 tỷ
- Becamex Bình Phước – 24 căn liền kề mẫu A&B : 29 tỷ
- Bệnh viện Bạc Liêu : 22 tỷ
- Đường nội bộ nhà máy Phú Mỹ : 7,2 tỷ

### Thuận lợi

Các thành viên HĐQT và BDH luôn tận tâm với Công ty, đưa ra những phương án tháo gỡ khó khăn kịp thời, giúp Công ty đứng vững trên thị trường

### Khó khăn

- Năm 2019, thị trường mảng xây dựng bị thu hẹp do các chính sách siết chặt của Chính phủ và NHNN, dẫn đến sự cạnh tranh khốc liệt, việc tham gia các gói thầu trở nên khó khăn hơn và khả năng thắng thầu cũng bị giảm;
- Dòng tiền phục vụ thi công còn khó khăn do công tác thanh toán, thu hồi vốn chậm. Bên cạnh đó, một số đơn vị thi công vệ tinh cũng không có sẵn nguồn vốn để phục vụ kịp thời công tác thi công, buộc Công ty phải chờ nguồn tiền từ Công ty mẹ, dẫn đến chậm trễ tiến độ.
- Năng lực thi công của Công ty hiện vẫn còn yếu: (1) lực lượng điều hành mỏng, (2) số thiết bị thi công hiện có đã cũ và không theo kịp công nghệ hiện đại, (3) các máy thi công chính như máy đào, cầu tháp, vận thăng,... vẫn chưa đầu tư được nên Công ty thường phải thuê đơn vị khác khi có hợp đồng trúng thầu;
- Trong năm, một số cán bộ chủ chốt nghỉ việc, chuyển công tác, dẫn đến khó khăn trong công tác điều hành hợp đồng xây lắp;
- Một số công trình phải tạm dừng hoặc thi công chậm lại do chủ đầu tư thay đổi thiết kế;
- Một số công trình quyết toán, thu hồi vốn chậm hơn so với kế hoạch do sự thay đổi nhân sự từ phía chủ đầu tư, dẫn đến quy trình hoàn thành hồ sơ thanh toán quyết toán cũng bị chậm lại.

### Kiến nghị phương hướng khắc phục:

- Bộ máy ban điều hành các dự án cần củng cố, tăng cường cả về lượng và chất nhằm đảm bảo hoàn thành công tác nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư, nhằm đẩy nhanh việc thu hồi vốn các đợt cũng như quyết toán cuối công trình;
- Tuyển chọn các đơn vị vệ tinh, các đơn vị liên kết thi công có vốn phục vụ thi công tối thiểu 20% khối lượng công việc được giao, cùng với đó là kiểm soát sát sao công tác nghiệm thu khối lượng, thanh toán nội bộ, liên kết chặt chẽ với khối lượng đã và sẽ nghiệm thu, thanh toán với chủ đầu tư;
- Tuyển chọn đơn vị cung ứng vật tư đảm bảo về chất lượng cung cứng và năng lực tài chính, giảm gánh nặng nguồn vốn cho Công ty;
- Nâng cao năng lực thực hiện công tác đầu tư, xây lắp tại công ty mẹ.

### Công tác kinh doanh BĐS

- Kết quả kinh doanh căn hộ tại dự án Chương Dương Home vượt kế hoạch đề ra. Tuy nhiên khâu thủ tục, hồ sơ pháp lý hoàn thiện dự án còn nhiều khó khăn và cần phải có sự quyết tâm đồng bộ trong tình hình chung về việc giải quyết các vướng mắc với cơ quan nhà nước.
- Tòa nhà văn phòng, khu thương mại cho thuê tại 328 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM hiện đã nhận được một số hợp đồng thuê dài hạn và phủ kín gần 100% diện tích thuê, giá cho thuê đã được điều chỉnh tăng đối với tất cả các hợp đồng đã hết hạn và tiếp tục ký gia hạn. Bên cạnh đó, một số hạng mục trong tòa nhà cũng được sửa chữa, nâng cấp để phục vụ khách hàng thuê.

### Công tác dịch vụ bất động sản

- Công tác quản lý dịch vụ tại tòa nhà văn phòng, khu thương mại tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt đạt doanh thu ổn định, cân đối được thu chi.
- Công tác quản lý dịch vụ tại Chung cư Chương Dương Home gặp nhiều khó khăn do nhận thức của cư dân còn hạn chế.

### Công tác tài chính kế toán

- Đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt là lĩnh vực thi công xây lắp và kiểm soát chi phí theo dự chi;
- Tuân thủ công tác thực hiện báo cáo tài chính định kỳ, đột xuất theo quy định dành cho CTCP niêm yết.

### Công tác tổ chức bộ máy

- Linh hoạt trong quản lý lao động, bổ sung kịp thời những vị trí bị khuyết do lao động chủ chốt nghỉ việc hoặc chuyển công tác;
- Phân công trách nhiệm của cả bộ máy hợp lý và đầy đủ, mô tả và hướng dẫn công việc rõ ràng với từng cá nhân nhằm tăng hiệu quả quản lý lao động, không để xảy ra tai nạn lao động;
- Thực hiện trích nộp BHXH, BHYT BHNT theo đúng các quy định hiện hành.



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## Tình hình tài sản

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>958.540</b>	<b>788.623</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.935	49.910
Đầu tư tài chính ngắn hạn	282.825	347.753
Các khoản phải thu ngắn hạn	186.923	160.815
Hàng tồn kho	429.215	226.923
Tài sản ngắn hạn khác	11.641	3.223
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>66.772</b>	<b>62.296</b>
Các khoản phải thu dài hạn	56	61
Tài sản cố định	12.662	11.372
Bất động sản đầu tư	48.264	46.456
Đầu tư tài chính dài hạn	810	784
Tài sản dài hạn khác	4.981	3.623
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.025.313</b>	<b>850.919</b>

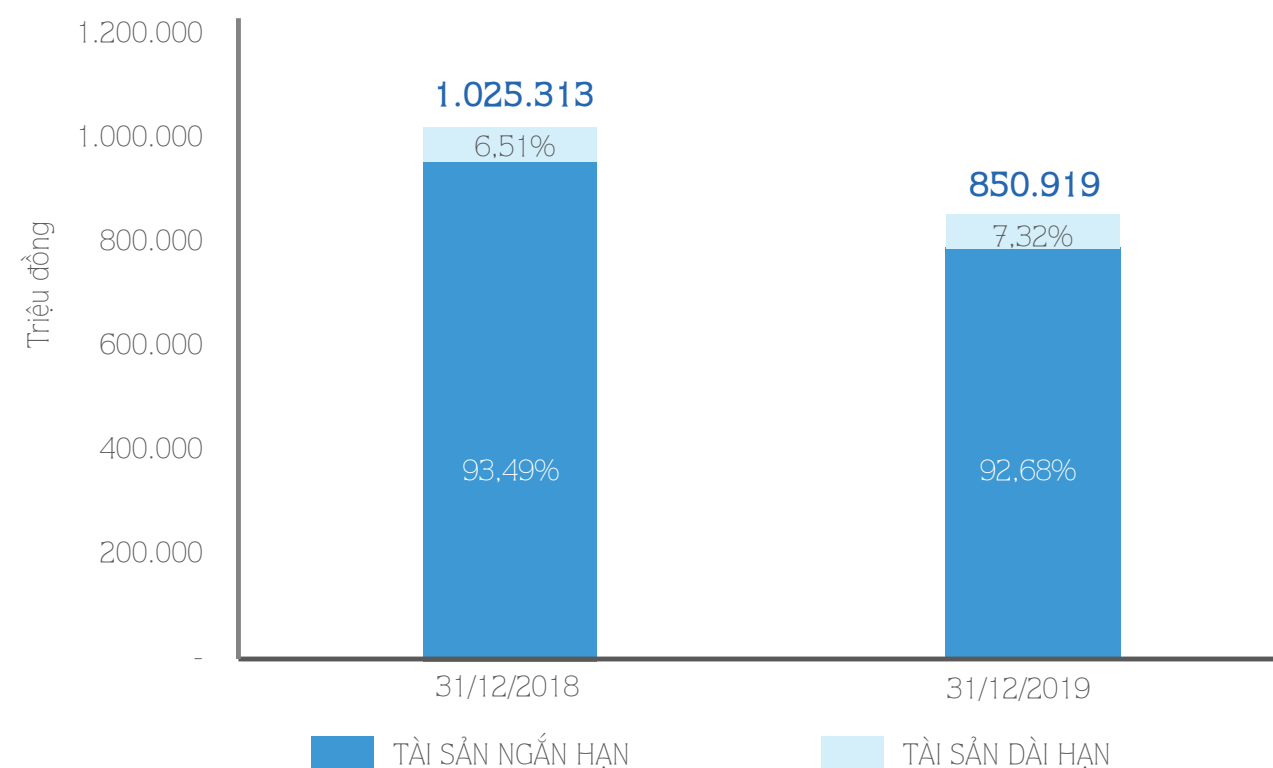
Trong năm 2019, do hoàn thành bàn giao một số dự án BĐS nên tài sản lưu động của Công ty đã giảm đi đáng kể, đặc biệt là khoản mục hàng tồn kho đã giảm 202,29 tỷ (tương đương mức giảm 47,13%). Bên cạnh đó, các khoản phải thu và tài sản khác cũng lần lượt giảm 26,11 tỷ và 8,4 tỷ. Sự thu hẹp quy mô hoạt động dẫn đến nguồn tiền nhàn rỗi của Công ty tăng nhẹ, và một phần được sử dụng vào các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn. Kết thúc năm 2019, tổng tài sản

ngắn hạn của công ty đã giảm tổng cộng 169,9 tỷ (tương đương - 17,73%).

Đối với tài sản dài hạn, trong năm Công ty chỉ đầu tư thêm 437,94 triệu cho máy móc thiết bị. Sau khi trừ khấu hao, tổng giá trị tài sản dài hạn của Công ty giảm 4,48 tỷ (tương đương -6,7%).

Tính tới cuối năm 2019, tuy quy mô tổng tài sản giảm 174,4 tỷ nhưng nhìn chung cơ cấu tài sản vẫn không có thay đổi đáng kể, mức chuyển dịch chưa tới 1%.

Cơ cấu và quy mô tài sản CTCP Chương Dương trong 2 năm gần nhất



## Tình hình nguồn vốn

Song song với việc giảm tài sản ngắn hạn, các nguồn vốn ngắn hạn cũng giảm xuống đáng kể. Ngoài ra, do dự án Chương Dương Home đã bàn giao một phần nên nguồn vốn vay dài hạn tại ngân hàng Agribank – vốn chuyên tài trợ cho chi phí thực hiện dự án và phát hành bảo lãnh cho người mua căn hộ tại đây – cũng giảm đáng kể. Kết quả là 53,64 tỷ nợ vay dài hạn đã được điều chỉnh giảm so với đầu năm. Tổng cộng nguồn vốn từ nợ phải trả của công ty giảm 181,41 tỷ (tương đương -24,3%).

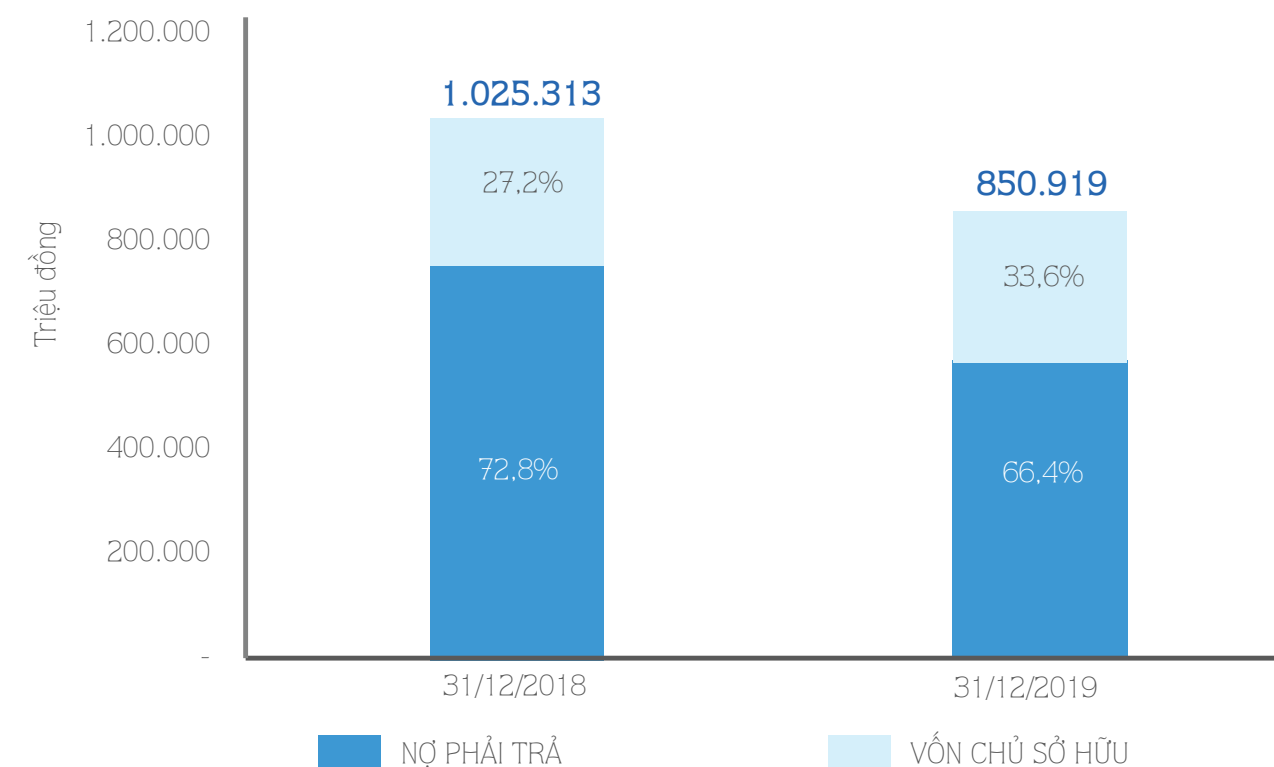
Đối với nguồn vốn chủ sở hữu, trong năm công ty đã thực hiện chi trả 23,65 tỷ tiền cổ tức cho các cổ đông. Bên cạnh đó, do lợi nhuận giữ lại cuối năm nay cao hơn năm ngoái tới 7,9 tỷ nên tổng vốn chủ sở hữu theo đó cũng tăng lên 7.016 tỷ.

Quy mô nguồn vốn của Công ty nhìn chung giảm 174,39 tỷ (tương đương -17,01%), trong đó, tỷ trọng giữa nợ phải trả và vốn chủ sở hữu cũng có sự chuyển dịch nhẹ: nợ phải trả giảm 6,4% và ngược lại.

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>746.454</b>	<b>565.045</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>551.046</b>	<b>423.395</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	52.261	40.009
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	278.685	173.851
Thuế và các khoản phải nộp NN	10.220	12.649
Phải trả người lao động	5.041	4.980
Chi phí phải trả ngắn hạn	123.461	118.518
Phải trả ngắn hạn khác	36.759	37.104
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	41.585	32.159
Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	18
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.015	4.108
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>195.408</b>	<b>141.649</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	153	153
Phải trả dài hạn khác	6.600	6.478
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	187.944	134.302
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	712	717
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>278.859</b>	<b>285.874</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>278.859</b>	<b>285.874</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	157.064	157.064
CP phổ thông có quyền biểu quyết	157.064	157.064
Thặng dư vốn cổ phần	77.142	77.142
Quỹ đầu tư phát triển	11.724	13.591
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	32.459	37.653
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	6.375	3.627
LNST chưa phân phối năm nay	26.084	34.026
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	470	425
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.025.313</b>	<b>850.919</b>

Cơ cấu và quy mô nguồn vốn CTCP Chương Dương trong 2 năm gần nhất





# KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

## Các chỉ tiêu đặt ra cho năm 2020

Năm 2020, nền kinh tế thế giới vẫn còn tiềm ẩn nhiều khó khăn, điển hình là Chiến tranh thương mại, bất ổn chính trị, xu hướng bảo hộ hàng hóa và đặc biệt là dịch bệnh Covid 19. Những nhân tố này sẽ khiến kinh tế thế giới bị ảnh hưởng đáng kể và dĩ nhiên Việt Nam cũng sẽ chịu không ít tác động. Theo đó, các doanh nghiệp Việt có thể sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức hơn trong tương lai.

Nhu cầu về phân khúc nhà ở bình dân, xây dựng nhà máy và thuê cao ốc văn phòng tuy có thể bị chững lại tạm thời do dịch bệnh

nhưng trong dài hạn vẫn có tiềm năng phát triển tốt. Ví thế, dựa vào lợi thế kinh doanh tại phân khúc nhà ở giá rẻ, Công ty vẫn tiếp tục định hướng duy trì và phát huy thế mạnh này xuyên suốt qua các năm, tạo sự phát triển ổn định và tiền đề cho tăng trưởng bền vững, xây dựng thương hiệu nhà thầu xây lắp và kinh doanh BĐS chuyên nghiệp.

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động SXKD của Công ty như trên, kế hoạch dự kiến của năm 2020 được HĐQT phê duyệt như sau:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2019	Dự kiến 2020	% Thay đổi
<b>I</b>	<b>Giá trị sản lượng</b>	<b>Tr. Đ</b>	<b>577,948</b>	<b>663,000</b>	<b>14,72%</b>
	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. Đ	205,768	347,000	68,64%
	Giá trị kinh doanh BĐS	Tr. Đ	325,438	267,000	-17,96%
	Giá trị dịch vụ BĐS	Tr. Đ	46,742	49,000	4,83%
<b>II</b>	<b>Giá trị doanh thu</b>	<b>Tr. Đ</b>	<b>497,458</b>	<b>586,000</b>	<b>17,80%</b>
	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. Đ	113,043	282,000	149,46%
	Giá trị kinh doanh BĐS	Tr. Đ	318,360	249,000	-21,79%
	Giá trị dịch vụ BĐS	Tr. Đ	42,493	-	-
	Doanh thu tài chính	Tr. Đ	18,122	10,000	-44,82%
	Thu nhập khác	Tr. Đ	5,440	-	-
<b>III</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư phát triển</b>	<b>Tr. Đ</b>	<b>50,951</b>	<b>350,000</b>	<b>586,93%</b>
	Đầu tư dự án	Tr. Đ	50,951	350,000	586,93%
	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr. Đ	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận</b>	<b>Tr. Đ</b>	<b>42,562</b>	<b>40,000</b>	<b>-6,02%</b>
	Lợi nhuận trước thuế	Tr. Đ	42,562	40,000	-6,02%

## Mục tiêu

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD theo Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2020;
- Hoàn thành tiến độ đầu tư và tổ chức thi công Block C2, trung tâm thương mại và trường học tạo dự án Chương Dương Home – Thủ Đức;
- Đầu tư mới tối thiểu 1 dự án căn hộ ở phân khúc thị trường bình dân, khách hàng mục tiêu là những người có mức thu nhập trung bình;
- Kiểm tra, kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro hệ thống và minh bạch hóa mọi thông tin hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## Giải pháp thực hiện

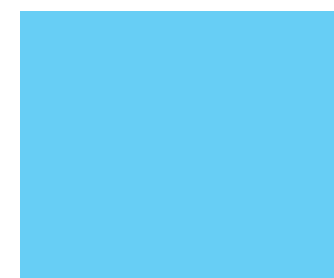
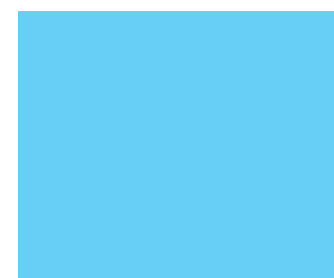
### Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp

#### Về năng lực thực hiện:

- Tăng cường công tác tiếp thị và dự thầu để tìm kiếm công trình, chuẩn bị đầy đủ các phương án tiếp cận, đàm phán để đạt được hợp đồng tại các gói thầu mà công ty đã tham gia (đang được chủ đầu tư xem xét);
- Tiếp tục tìm kiếm các công trình từ các mối quan hệ tốt hiện có, đặc biệt chú trọng các dự án nhà cao tầng, nhà liền kề của các chủ đầu tư là doanh nghiệp;
- Đầu tư bổ sung máy móc thiết bị, nâng cao năng lực trong thi công xây lắp, đặc biệt là với các dự án nhà cao tầng;
- Đối với bộ phận quản lý kỹ thuật, Công ty

tập trung tăng cường nhân sự có chuyên môn để giám sát tiến độ và chất lượng thực hiện các gói thầu đang thi công để nâng cao chất lượng lao động, giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn đọng tại công trình và hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ chất lượng phục vụ công tác nghiệm thu giai đoạn và nghiệm thu bàn giao công trình, tránh để kéo dài gây thất thoát kinh phí hoặc bị phạt do vi phạm tiến độ hợp đồng.

- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Công ty, đảm bảo cả hoạt động kinh doanh sản xuất và hoạt động hành chính đều đạt hiệu quả.



## Về nguồn vốn thực hiện:

- Tập trung tăng cường nhân lực làm tốt công tác thu hồi vốn tại các công trình đã hoàn thành, đặc biệt là các gói thầu mà chủ đầu tư đã ký quyết toán, thanh lý hợp đồng nhưng chậm giải ngân nhằm duy trì nguồn kinh phí cho các công trình còn đang thi công dở dang;
- Cân đối cơ cấu tài chính, đảm bảo đủ nguồn vốn đáp ứng kịp thời không chỉ cho hoạt động SXKD hiện tại mà còn cho các dự án mới thuộc kế hoạch 2020 – 2021. Cụ thể nhất là dự án Ba Sơn giai đoạn 2, Becamex giai đoạn 2, khu dự án được BIVID phần nhà xưởng văn phòng, khu dự án Thái Sơn – Long An...
- Dự phóng nguồn vốn cần thiết cho kế hoạch phát triển đến 2025 nhằm kịp thời chuẩn bị và xử lý sớm những tình huống có thể phát sinh.



## Danh mục các dự án sẽ tiếp tục thực hiện trong năm 2020:

- Phần còn lại của công trình nhà máy dứa Hậu Giang
- Tòa nhà văn phòng Becamex Bình Phước : 35 tỷ
- Bệnh viện Bạc Liêu : 22 tỷ
- Đường nội bộ nhà máy Phú Mỹ : 7,2 tỷ
- Becamex Bình Phước – 24 căn liền kề mẫu A&B : 29 tỷ
- Nhà ở liền kề khu Đông Tăng Long – 107 căn : 130 tỷ



## Danh mục các dự án dự kiến sẽ triển khai đàm phán hợp đồng, tiếp xúc đấu thầu trong năm 2020:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tên công trình dự kiến	Hạng mục tham gia đấu thầu	Giá trị (Trước thuế)
1	Khu dân cư Thái Sơn - Long An	Phần hệ thống điện chiếu sáng, viễn thông	22.750
2	Khu dân cư - tái định cư Thái Sơn	HT cấp điện, chiếu sáng và ống chờ viễn thông	100.000
3	Hạ tầng kho dược BIVID (Khu công nghệ cao)		26.700
4	Điện mặt trời tổng thầu EPC về phương án tổ chức hợp đồng thi công dự án điện mặt trời theo chương trình 240	Tổng thầu EPC	100.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>272.200</b>

Riêng với mảng sản xuất công nghiệp: Công ty sẽ thực hiện các hợp đồng với tổng giá trị dự kiến là 40 tỷ.

## Lĩnh vực kinh doanh BĐS

- Tiếp tục triển khai những hạng mục tiếp theo của các dự án hiện tại:

STT	Tên dự án	Công việc sẽ triển khai
1	Dự án nhà ở Xã Hội - Chương Dương Home	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Tiếp tục thực hiện các công tác xây dựng, hoàn thành thi công, nghiệm thu và đưa vào sử dụng Block C2, trung tâm thương mại và nhà trẻ;</li> <li>⊕ Hoàn thiện xây dựng, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng công cộng, hạ tầng giao thông nội khu và các hệ thống sử dụng chung (hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phát thanh, bãi giữ xe, phòng sinh hoạt cộng đồng,...) cho toàn dự án.</li> </ul>
2	Dự án chung cư Tân Hương	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư phần diện tích đất xây dựng trường;</li> <li>⊕ Hoàn thành nghĩa vụ tài chính và lập thủ tục cấp sổ hồng cho người dân.</li> </ul>

- Tìm kiếm, khảo sát, đầu tư thêm dự án mới tại khu vực TP. HCM hoặc các tỉnh lân cận với tổng vốn dự kiến khoảng 200 tỷ đồng;
- Giao HĐQT lựa chọn, quyết định đầu tư các dự án mới phù hợp với định hướng phát triển của Công ty và tiếp tục theo sát kế hoạch đấu thầu các dự án đã tham gia sơ tuyển trong năm 2019 gồm:

STT	Tên dự án	Khái quát chung	Đánh giá sơ bộ, kết luận
1	Khu nhà ở xã hội tại phường 9 – TP. Vĩnh Long	Khu đất có vị trí nằm trong khu trung tâm hành chính mới của TP. Vĩnh Long với 4 mặt giáp đường lớn. Hình thức tham gia: Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.	Khu đất có vị trí đẹp, nằm trong khu trung tâm thành phố, phù hợp cho việc phát triển nhà chung cư; Khu đất đang nằm trong danh mục kêu gọi đầu tư của tỉnh Vĩnh Long;
2	Khu nhà ở thấp tầng Vũ Việt	Tổng diện tích khu đất: 7,5 ha; Quy mô: khoảng 1.300 người; Vị trí khu đất nằm đường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	Khu đất có vị trí đẹp, thuận lợi cho giao thông; Nằm cách trung tâm Bà Rịa – Vũng Tàu 15 km Khu dân cư tại dự án ổn định, vị trí địa lý phù hợp làm khu dân cư thấp tầng.
3	Dự án nhà ở xã hội thuộc khu tái định cư 10 ha tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Quy mô diện tích quy hoạch: 38,290 m <sup>2</sup> ; Quy mô căn hộ: 1.950 căn; Vị trí khu đất thuộc khu tái định cư 10 ha tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Hình thức đầu tư: liên doanh với CTCP đầu tư địa ốc Hưng Thịnh.	Khu đất có vị trí đẹp, cách trung tâm TP. Vũng Tàu 5 km; Nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định. Vị trí thuận tiện cho công tác vận chuyển nguyên vật liệu, tập trung lực lượng thi công thông qua các trục đường hiện có của khu vực sân bay cũ; Mặt bằng phẳng thuận tiện cho công tác xây dựng công trình; Quý đất do nhà nước quản lý nên không phải tốn chi phí bồi hoàn đất đai;

4	Dự án khu nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 2, TP. Buôn Ma Thuột	Quy mô diện tích quy hoạch: 430.000 m <sup>2</sup> ; Vị trí khu đất thuộc khu đô thị số 2, phía Bắc đường Đông Tây, P. Tân Lập, TP. Buôn Ma Thuột Hình thức đầu tư: Liên doanh với công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại CNT Kiên Giang và CTCP Sông Mã.	Khu đất có vị trí đẹp, mặt tiền đường rộng 40 m; Nằm giữa trung tâm thành phố và sân bay Buôn Ma Thuột; Phù hợp để xây dựng, phát triển khu nhà ở thấp tầng; Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng dự kiến khoảng 250 tỷ;
5	Dự án khu nhà ở thấp tầng thuộc huyện Long Thành, tỉnh đồng Nai	Quy mô diện tích quy hoạch: 100.000 m <sup>2</sup> ; Vị trí khu đất nằm trên mặt tiền quốc lộ 51, tiếp giáp trường cao đẳng nghề Lila-ma; Hình thức đầu tư: mua đất trực tiếp của người dân để triển khai đầu tư dự án.	Khu đất có vị trí đẹp, mặt tiền đường rộng 60m; Nằm cách trung tâm TP. HCM 40 km; Phù hợp để xây dựng, phát triển khu nhà ở thấp tầng; Có tiềm năng phát triển cao khi Cảng hàng không Quốc tế Long Thành đi vào hoạt động; Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng dự kiến 260 tỷ;

### Lĩnh vực dịch vụ bất động sản

- Nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ và kinh doanh tại 3 chung cư Central Garden, Tân Hương Tower và Chương Dương Home:
  - ✦ Đối với chung cư Central Garden: duy trì kinh doanh phủ kín diện tích mặt bằng cho thuê, tăng cường chất lượng dịch vụ và đảm bảo tuyệt đối công tác an ninh, PCCC cũng như vệ sinh hằng ngày;
  - ✦ Đối với chung cư Tân Hương Tower: tăng cường công tác tiếp thị cho thuê mặt bằng, quản lý chi phí chặt chẽ, đảm bảo kinh doanh có hiệu quả; đồng thời nâng cao năng lực quản lý dịch vụ toàn nhà chung cư, thực hiện Hội Nghị Nhà chung cư lần 2;
  - ✦ Đối với chung cư Chương Dương Home: tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý, chăm sóc dịch vụ đối với khách hàng, tăng cường công tác an ninh, trật tự và công tác bảo vệ sinh thái tại các tòa nhà trong khu chung cư. Ngoài ra, Công ty cũng cân đối các khoản thu chi, không để xảy ra tình trạng thua lỗ hoặc thất thoát. Ngoài ra, Công ty cũng cố gắng thực hiện tốt công tác tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần 1 tại đây;

- Tổ chức tốt và hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch BĐS, tiếp tục kiện toàn bộ máy Sàn giao dịch BĐS;
- Làm tốt công tác quản lý, theo dõi hợp đồng mua bán căn hộ đối với các Block A1, A2, B và C1;
- Trong năm 2020, Công ty tích cực tìm kiếm khách hàng để tiến hành ký hợp đồng cho thuê căn hộ tài block C2.



### Công tác kế toán, tài chính và quản lý chi phí

- Thực hiện công tác tài chính kế toán đúng quy định Pháp luật, đúng quy chế, quy trình, chuẩn mực ISO của công ty;
- Triển khai phần mềm kế toán mới đưa vào sử dụng;
- Đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho kế toán viên, cải thiện kiện toàn bộ máy kế toán, nâng cao tính chuyên nghiệp trong quá trình thực hiện công tác tài chính kế toán nhanh chóng, kịp thời, chính xác, phục vụ kịp thời công tác quản trị công ty;
- Theo dõi sát sao quản lý chi phí sử dụng đúng mục đích mang lại hiệu quả tài chính tối đa, nâng cao giá trị công ty;
- Lập kế hoạch điều phối dòng tiền đảm bảo hiệu quả sử dụng nguồn vốn, đảm bảo nguồn vốn và nâng cao công tác thu hồi vốn;
- Lập kế hoạch tài chính theo tiến độ từng dự án để có kế hoạch quản lý điều phối phù hợp, đảm bảo hiệu quả toàn dự án, đảm bảo nguồn vốn và tiến độ thi công;
- Tăng cường quan hệ, tiếp cận với ngân hàng và các nguồn vốn khác nhằm đảm cung ứng vốn kịp thời cho hoạt động xây lắp và hoạt động đầu tư;
- Thực hiện kiểm tra, rà soát quá trình thực hiện công tác tài chính kế toán của các công ty thành viên, phản ánh đúng, chân thật hiệu quả hoạt động của các công ty con, công ty liên kết, đề xuất phương án nâng cao hiệu quả tài chính trong việc đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn;
- Ban hành biểu mẫu, hướng dẫn, cải thiện quy trình kế toán, tiết giảm chứng từ thủ tục rườm rà, rút ngắn quy trình thanh toán nhưng vẫn đảm bảo tính hiệu quả và công tác quản lý chặt chẽ.

### Công tác lập kế hoạch và Công tác ISO

- Thực hiện tốt công tác thống kê, kế hoạch từ Công ty cho đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên theo định kỳ hàng tháng/ hàng quý và hàng năm, làm cơ sở để lãnh đạo Công ty hoạch định chiến lược SXKD đạt hiệu quả cao;
- Tiếp tục duy trì, hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với tiêu chuẩn ISO 9001: 2008 trong hoạt động sản xuất và quản lý Doanh nghiệp;
- Xây dựng mục tiêu chất lượng, chính sách chất lượng sát với hoạt động thực tiễn của Công ty cũng như các bộ phận chức năng, các đơn vị trực thuộc.

### Công tác tổ chức bộ máy và nhân sự

- Làm tốt công tác quản trị nhân sự từ khâu tuyển dụng đến bố trí, sử dụng lao động phù hợp với điều kiện hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty;
- Chú trọng khâu tuyển dụng lao động kỹ thuật có trình độ và kỹ năng tốt, thay thế dần lao động thường xuyên không hoàn thành nhiệm vụ hoặc giải quyết công việc chậm làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh Công ty;
- Tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng, quy hoạch cá nhân có nghiệp vụ chuyên môn vững để tạo nguồn bố trí các vị trí chủ chốt trong Công ty khi có yêu cầu;
- Đặc biệt chú trọng đến công tác kỷ cương kỷ luật trong toàn Công ty, cương quyết xử lý nghiêm lao động vi phạm kỷ cương, kỷ luật Công ty.





# PHẦN 4

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Điều hành

Kế hoạch, định hướng của HĐQT

# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG



## Về mặt kết quả kinh doanh

Kinh doanh BĐS Công ty vượt kế hoạch đề ra; kinh doanh nhà ở xã hội thuận lợi; lĩnh vực xây lắp phục hồi kể từ cuối quý III/2019 khi Công ty trúng thầu nhiều dự án xây lắp.

Hầu hết các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu trong năm 2019 đều vượt kế hoạch, trách nhiệm của Công ty trong việc thực hiện và triển khai hoạt động SXKD từng bước được nâng cao.

## Về mặt quản trị doanh nghiệp

- Hệ thống tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty gọn nhẹ, ổn định;
- Tài chính Công ty vẫn lành mạnh, dòng tiền đảm bảo đủ để phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn hiện tại;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nộp ngân sách nhà nước, không nợ thuế, không phát sinh nợ quá hạn tiền vay ngân hàng và các khoản nghĩa vụ khác.



## Những vấn đề cần giải quyết

- Quản trị doanh nghiệp: phải hoàn thiện quy trình quản trị doanh nghiệp trong đó có quy trình về thanh quyết toán và thu hồi vốn kinh doanh xây lắp, quy trình về tổ chức hoạt động công tác đầu tư dự án bất động sản đồng thời đổi mới công tác quản trị thông tin trong Công ty bằng công nghệ tin học.
- Về công tác điều hành: tiếp thị đầu thầu chưa tốt, không hoàn thành kế hoạch tìm kiếm dự án mới. Lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp vẫn chưa thoát ra khỏi khó khăn, tình trạng thiếu việc làm vẫn tiếp diễn, năng suất, hiệu quả lao động thấp (đặc biệt trong 9 tháng đầu năm 2019)
- Hoạt động lĩnh vực đầu tư: Thời gian thực hiện hồ sơ pháp lý tại dự án nhà ở xã hội còn chậm, kéo dài phần lớn do quy trình thực hiện của cơ quan có thẩm quyền Nhà nước. Ngoài ra, Công ty vẫn chưa thực hiện đầu tư mới dự án bất động sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2019.



# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được ghi trong điều lệ, đồng thời có thực hiện theo Nghị quyết đại hội cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, cụ thể:

- Hoàn thành phần lớn chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên 2019;
- Tập trung thực hiện triển thi công dự án Nhà ở xã hội theo tiến độ đề ra và kinh doanh căn hộ vượt kế hoạch;
- Hoàn thiện các công cụ kiểm soát chi phí theo hướng chặt chẽ hơn, lập dự chi ngân sách hợp lý cho từng công trình.

Tuy nhiên, kết quả thực hiện một số nội dung của Nghị quyết còn vẫn còn bị hạn chế, hiệu quả đạt được chưa cao như:

- Chưa kiểm soát được thời gian thanh quyết toán khối lượng xây lắp, thu hồi vốn và tiến độ thi công;
- Công tác đầu tư một số dự án bất động sản mới không hoàn thành kế hoạch;
- Nội dung kiểm điểm những vấn đề chưa thực hiện hoặc thực hiện không thực sự sâu sắc đã phần nào ảnh hưởng đến kết quả chung.

## KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

### Kế hoạch, định hướng của HĐQT

#### Các chỉ tiêu chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2019	Dự kiến 2020	% Thay đổi
1	Giá trị sản lượng	Tr. Đ	601,162	673,000	11,95%
2	Giá trị doanh thu	Tr. Đ	497,458	586,000	17,80%
3	Tổng giá trị đầu tư phát triển	Tr. Đ	50,951	350,000	586,93%
4	Lợi nhuận	Tr. Đ	42,562	40,000	-6,02%

#### Các giải pháp thực hiện

- Phát triển Công ty bền vững, duy trì lợi thế kinh doanh, gắn đầu tư với thị trường: đẩy mạnh tìm kiếm việc làm trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản ở phân khúc thị trường nhà ở giá bình dân;
- Bám sát mục tiêu chiến lược là tăng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của cổ đông, doanh nghiệp và người lao động;
- Hoàn thiện quản lý điều hành thông qua việc xây dựng mới các quy chế quản lý Công ty như: Quy chế quản lý tài chính và Quy chế quản lý hoạt động đầu tư, hoạt động xây lắp. Bên cạnh đó thiết lập hệ thống báo cáo quản trị, điều hành Công ty thông qua phần mềm quản trị doanh nghiệp;
- Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án, đặc biệt tăng cao thẩm quyền Trưởng phòng Quản lý dự án xây lắp, chủ động hơn trong hoạt động tiếp thị và quản lý dự án xây lắp;
- Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho Công ty, đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, phương hại lợi ích của Công ty;
- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty Mẹ đến các Công ty con;
- Xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2020

dựa trên thực lực sẵn có của Công ty và có tính đến các yếu tố rủi ro trong kinh doanh;

- Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản:
  - ⊕ Hoàn tất hồ sơ xin phép xây dựng Block C2 và khu trường học, trung tâm thương mại còn lại để tiếp tục triển khai thi công đưa vào kinh doanh;
  - ⊕ Thực hiện công tác làm sổ hồng cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower, dự án Chương Dương Home (tại các tòa chung cư đã bàn giao cho cư dân);
  - ⊕ Đầu tư mới tối thiểu 1 dự án bất động sản trong năm 2020;
- Lĩnh vực xây lắp:
  - ⊕ Tập trung thực hiện thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2019, cụ thể: dự án nhà liên kế Bason, dự án bệnh viện Bạc Liêu, dự án nhà ở liên kế và khu văn phòng Becamex Bình Phước...
  - ⊕ Thực hiện quyết toán dứt điểm các dự án đã bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng như: dự án Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, dự án trụ sở Hội đồng Nhân dân Tỉnh Bạc Liêu, trụ sở CA Tỉnh Bạc Liêu, trường Đại học Ngân hàng TP. HCM,...
- Duy trì hoạt động Tổ kiểm toán nội bộ, phối hợp tốt với Ban kiểm soát Công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động SXKD đột xuất, định kỳ. Kiểm soát tốt công tác quản lý chi phí và doanh thu tại các dự án đầu tư cũng như dự án thi công xây lắp.

A photograph showing several people in business attire gathered around a table, looking at a tablet computer. Their hands are pointing at the screen, which displays a colorful data visualization or chart. The background is slightly blurred, focusing attention on the interaction with the device.

# PHẦN 5

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Đào tạo về quản trị Công ty

Các khoản giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Hoạt động của HĐQT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Trần Mai Cường	Chủ tịch	9/9	100%
2	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch	9/9	100%
3	Văn Minh Hoàng	Thành viên	9/9	100%
4	Lê Văn Chính	Thành viên	9/9	100%
5	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	9/9	100%

## Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành

- Chỉ đạo hoàn thành tài liệu và các thủ tục tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2019;
- Xây dựng và triển khai giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019;
- HĐQT luôn theo dõi hoạt động SXKD, giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động điều hành của BDH;
- Giám sát và chỉ đạo sát sao công tác lập báo cáo tài chính theo định kỳ hàng quý và bán niên (có soát xét của đơn vị kiểm toán độc lập);
- HĐQT tổ chức họp định kỳ 4 lần trong năm, ngoài ra vẫn tổ chức các buổi họp đột xuất bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản khi cần thiết để kịp thời triển khai các nội dung quan trọng.



## Các Nghị quyết của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT-CDC	28/01/2019	Họp thường kỳ quý I, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh quý I/2019.
2	05/NQ-HĐQT-CDC	14/03/2019	NQ HĐQT về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019.
3	17/NQ-HĐQT-CDC	16/04/2019	NQ HĐQT họp báo cáo kết quả kinh doanh quý I/2019 và kế hoạch quý II/2019.
4	25/NQ-HĐQT-CDC	20/06/2019	NQ về chia cổ tức 2018 đợt 2 là 15%.
5	27/NQ-HĐQT-CDC	04/07/2019	Lấy ý kiến HĐQT về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán 2019.
6	33/NQ-HĐQT-CDC	24/07/2019	NQ về họp HĐQT thường kỳ quý III/2019.
7	37/NQ-HĐQT-CDC	23/09/2019	NQ về liên doanh đấu thầu dự án nhà ở xã hội.
8	39/NQ-HĐQT-CDC	29/10/2019	NQ về họp HĐQT thường kỳ quý IV/2019.
9	45/NQ-HĐQT-CDC	06/12/2019	NQ về chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tạm ứng cổ tức 2019 đợt 1 là 10%.

**Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT:** Không có tiểu ban.

# BAN KIỂM SOÁT

## Hoạt động của BKS

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Lê Minh Thành	Trưởng BKS	3/3	100%
2	Soái Thanh Hoan	Thành viên	3/3	100%
3	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	3/3	100%

## Hoạt động giám sát của BKS với HĐQT, BDH và cổ đông

- BKS đã được bầu lại nhiệm kỳ mới 2019 – 2024 gồm 3 thành viên. BKS đã hợp phân công nhiệm vụ cho từng thành viên nhằm cụ thể hóa hoạt động giám sát và triển khai thực hiện nhiệm vụ của BDH Công ty liên tục, kịp thời;
- Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung NQ của ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty;
- Các thành viên BKS tham gia cùng với cuộc họp của HĐQT và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của BDH nếu có yêu cầu;
- Xây dựng kế hoạch và triển khai kế hoạch giám sát theo chuyên đề:
  - ✦ Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và BDH liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện NQ ĐHĐCĐ, NQ HĐQT cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;
  - ✦ Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định BCTC 6 tháng, cả năm, nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến BCTC;
  - ✦ Tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động của một số phòng ban chức năng, các đơn vị trực thuộc và công ty con khi có yêu cầu. Phối hợp với các phòng ban đơn vị trong việc triển khai kiểm tra, giám sát một số chương trình theo đề nghị của HĐQT và BDH.

## Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, BDH và các bộ phận quản lý khác

- Trong quá trình hoạt động, BKS luôn nhận được sự hỗ trợ từ HĐQT, BDH và các phòng ban, đơn vị trong Công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các NQ, QĐ cho BKS; các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của BKS;
- BKS có sự giám sát chặt chẽ Công tác tài chính, tình hình hoạt động SXKD của các đơn vị thành viên và công ty con.

## Hoạt động khác của BKS

- Giám sát các hoạt động cơ bản về tình hình SXKD của Công ty;
- Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hợp đồng kinh tế và các hoạt động kinh doanh tuân thủ pháp luật.

## ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Tên khóa học	Thành phần tham gia
1	Kỹ năng quản trị điều hành Công ty	Thành viên HĐQT và BDH
2	Các khóa cập nhật kiến thức pháp luật về công bố thông tin, tổ chức ĐHĐCĐ, chức năng hoạt động thư ký Công ty... do UBCK ty tổ chức.	Thư ký và Trưởng BKS Công ty

# CÁC KHOẢN GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Đơn vị: triệu đồng

STT	Họ và tên	Lương công việc	Lương hiệu quả	Thưởng
<b>1</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>879</b>	<b>340</b>	<b>330</b>
	Trần Mai Cường	627	80	200
	Nguyễn Thị Tú Oanh	72	70	70
	Văn Minh Hoàng	60	70	-
	Lê Văn Chính	60	60	-
	Hoàng Thị Hoài Linh	60	60	60
<b>2</b>	<b>Ban kiểm soát</b>	<b>215</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
	Phạm Hữu Hòa	21	-	-
	Đặng Công Danh	13	-	-
	Lê Minh Thành	122	10	30
	Sái Thanh Hoan	23	5	5
	Nguyễn Thị Ngọc Dung	36	5	5
<b>3</b>	<b>Ban điều hành</b>	<b>1.308</b>	<b>20</b>	<b>456</b>
	Văn Minh Hoàng	497	-	184
	Lê Văn Chính	327	-	137
	Lê Trung Thành	268	10	71
	Hồ Minh Trí	215	10	64
	<b>TỔNG</b>	<b>2.402</b>	<b>380</b>	<b>826</b>

# HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ

STT	Họ tên	Tài khoản GDCK (nếu có)	Chức vị tại Công ty (nếu có)	Số CMND/Hộ chiếu	Địa chỉ liên hệ	Số CP sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu CP cuối kỳ
1	Trần Mai Cường	057C006879	Chủ tịch HĐQT			870.273	5,54%
	Trần Thị Liễu		Em ruột			60.900	0,38%
2	Nguyễn Thị Tú Oanh	011C090625	Phó chủ tịch HĐQT			766.620	4,88%
	Trần Trung Anh		Con trai			722.170	4,59%
3	Văn Minh Hoàng	043C003969	T/v HĐQT, Tổng Giám đốc			406.480	2,59%
4	Hoàng Thị Hoài Linh	003C029367	T/v HĐQT			580.034	3,69%
	Nguyễn Mạnh Tòng	003C029366	Chồng			985.006	6,27%

5	Lê Văn Chính	057C008532	T/v HĐQT	101.103	0,64%
6	Lê Trung Thành	039C022738	Phó Giám đốc	0	0.00%
7	Lê Minh Thành		Trưởng BKS	0	0.00%
8	Nguyễn Thị Ngọc Dung		T/v BKS	9.828	0.06%
9	Sái Thanh Hoan		T/v BKS	0	0.00%
10	Hồ Minh Trí	057C004627	Kế toán trưởng	5.501	0.03%
	Hồ Minh Dũng	014C800570	Em ruột	5.040	0.03%
	Nguyễn Dương Anh Phụng	057C002741	Vợ	46.820	0,3%





# PHẦN 6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Ban điều hành  
Báo cáo kiểm toán độc lập  
Bảng cân đối kế toán  
Báo cáo kết quả HĐKD  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
Thuyết minh BCTC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2019  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG  
Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt - Quận 1 - Tp Hồ Chí Minh

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 23

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

#### Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020  
Thay mặt Hội đồng quản trị  
Chủ tịch

Trần Mai Cường

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020  
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

HOI DONG QUAN TRI

NI P NG PT

Số: 244/BCKT/TC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Chương Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14/3/2020, từ trang 05 đến trang 23, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

#### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với 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.



LÊ NGỌC KHUÊ  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHNKT số 0665-2018-126-1  
Thay mặt và đại diện cho  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM  
Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2020

ĐỖ THỊ NGỌC  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHNKT số 3409-2020-126-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2019	01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>788.623.364.797</b>	<b>958.540.083.357</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>49.910.245.656</b>	<b>47.935.040.138</b>
1. Tiền	111		19.910.245.656	37.935.040.138
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	10.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>347.752.707.950</b>	<b>282.825.362.450</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.249.834.805	2.336.494.005
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.347.126.855)	(1.411.131.555)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		346.850.000.000	281.900.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>160.815.252.231</b>	<b>186.923.037.704</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	112.673.883.023	121.756.608.097
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		23.507.103.209	32.200.715.140
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	41.892.733.102	44.977.015.322
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(17.332.238.466)	(12.085.072.218)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>226.922.578.309</b>	<b>429.215.469.784</b>
1. Hàng tồn kho	141		226.922.578.309	429.215.469.784
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.222.580.651</b>	<b>11.641.173.281</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	273.475.682	228.334.216
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		794.119.391	739.993.566
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	2.154.985.578	10.672.845.499
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>62.295.520.267</b>	<b>66.772.494.825</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>60.829.545</b>	<b>55.658.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	60.829.545	55.658.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.371.847.723</b>	<b>12.661.500.434</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	11.371.847.723	12.661.500.434
- Nguyên giá	222		32.981.678.247	32.543.733.448
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.609.830.524)	(19.882.233.014)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>46.455.679.888</b>	<b>48.264.016.468</b>
- Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(18.549.042.329)	(16.740.705.749)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9</b>	<b>784.081.453</b>	<b>810.411.692</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		784.081.453	810.411.692
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.623.081.658</b>	<b>4.980.908.231</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	3.623.081.658	4.980.908.231
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>850.918.885.064</b>	<b>1.025.312.578.182</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2019	01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>565.044.701.131</b>	<b>746.454.004.590</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>423.395.271.616</b>	<b>551.045.701.804</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	40.008.979.576	52.260.951.446
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	173.850.553.779	278.685.290.932
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	12.648.798.763	10.219.657.385
4. Phải trả người lao động	314		4.979.601.437	5.041.197.673
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	118.518.184.800	123.461.367.888
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	37.103.810.731	36.759.477.295
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	32.159.381.639	41.584.947.830
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		18.230.694	18.230.694
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.107.730.197	3.014.580.661
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>141.649.429.515</b>	<b>195.408.302.786</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	6.478.015.198	6.600.056.789
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	134.301.797.402	187.943.895.130
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		716.949.188	711.683.140
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>285.874.183.933</b>	<b>278.858.573.592</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>285.874.183.933</b>	<b>278.858.573.592</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		157.064.060.000	157.064.060.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		157.064.060.000	157.064.060.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		77.142.009.600	77.142.009.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.590.591.903	11.724.057.414
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37.652.541.261	32.458.826.244
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.626.882.859	6.375.038.528
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.025.658.402	26.083.787.716
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		424.981.169	469.620.334
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>850.918.885.064</b>	<b>1.025.312.578.182</b>

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ( )

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu  
  
Võ Thị Diễm Hằng

Kế toán trưởng  
  
Hồ Minh Trí

Tổng Giám đốc  
  
Văn Minh Hoàng





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	473.896.821.168	436.679.126.899
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		473.896.821.168	436.679.126.899
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	430.961.681.187	392.966.591.981
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		42.935.139.981	43.712.534.918
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.122.461.816	8.924.837.998
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.376.198.981	10.175.748.056
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.439.589.986	8.766.929.495
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		(26.330.239)	124.265.109
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		18.312.410.987	13.324.988.675
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		37.342.661.590	29.260.901.294
12. Thu nhập khác	31	VI.5	5.440.472.518	10.504.845.718
13. Chi phí khác	32	VI.6	220.400.725	58.370.649
14. Lợi nhuận khác	40		5.220.071.793	10.446.475.069
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		42.562.733.383	39.707.376.363
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	8.577.024.180	5.899.845.569
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.266.048	(27.338.324)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		33.980.443.155	33.834.869.118
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		34.025.658.402	33.936.990.716
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(45.215.247)	(102.121.598)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	2.166	2.053
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	2.166	2.053

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Võ Thị Diễm Hằng

Hồ Minh Trí

Văn Minh Hoàng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: đồng	
		Năm 2019	Năm 2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	42.562.733.383	39.707.376.363
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.535.934.090	3.534.751.189
- Các khoản dự phòng	03	5.183.161.548	798.284.902
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(40.625.891)	1.353.741.221
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.055.505.686)	(8.924.837.998)
- Chi phí lãi vay	06	5.439.589.986	8.766.929.495
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	38.625.287.430	45.236.245.172
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	29.319.181.776	1.914.777.908
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	202.292.891.475	34.632.115.363
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(122.196.307.106)	92.969.667.518
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.312.685.107	936.073.925
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	86.659.200	376.320.250
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.439.589.986)	(8.941.348.930)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.083.015.225)	(8.494.369.007)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.049.831.251)	(1.390.683.692)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	135.867.961.420	157.238.798.507
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(437.944.799)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(322.450.000.000)	(611.900.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	257.500.000.000	370.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.081.835.925	8.924.837.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(47.306.108.874)	(232.975.162.002)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	97.825.981.575	229.487.548.761
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(160.853.019.603)	(243.767.853.213)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23.559.609.000)	(26.700.890.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(86.586.647.028)	(40.981.194.652)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.975.205.518	(116.717.558.147)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	47.935.040.138	164.652.598.285
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	49.910.245.656	47.935.040.138

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Võ Thị Diễm Hằng

Hồ Minh Trí

Văn Minh Hoàng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2019

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Chương Dương được chuyển đổi từ Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 thành Công ty cổ phần.

Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103002011 ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/4/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với mã số doanh nghiệp là 0303146167.

Trụ sở chính của Công ty tại số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Ngành nghề kinh doanh**

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Dịch vụ giữ xe.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay. Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0.4KV đến 110KV. Đóng và ép cọc.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cầu kiện bê tông đúc sẵn.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cầu kiện bê tông đúc sẵn.
- Sản xuất các cầu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh cầu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý nhà cao tầng. Dịch vụ sân giao dịch bất động sản. Tư vấn, môi giới bất động sản.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Dịch vụ kinh doanh quản lý nhà cao tầng. Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội-ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Chi tiết: Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở).
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy.

**3. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có 05 Công ty con, 01 Công ty liên kết và 01 Đơn vị hạch toán phụ thuộc, cụ thể như sau:

**Các Công ty con**

- Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1
- Công ty TNHH Thương mại Chương Dương
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư xây dựng Chương Dương
- Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương
- Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn

**Công ty liên kết**

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt

**Đơn vị hạch toán phụ thuộc**

- Xí nghiệp Bê tông Xây lắp

**4. Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty phản ánh toàn bộ tình hình tài chính, kết quả kinh doanh liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Báo cáo tài chính của các Đơn vị được sử dụng để lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

Tên doanh nghiệp	Trụ sở chính	Tỷ lệ sở hữu	Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2019	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty mẹ</b>				
Công ty cổ phần Chương Dương	Tp HCM	100,0%	157.064.060.000	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
<b>Các Công ty con</b>				
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	Tp HCM	66,7%	2.000.000.000	Xây lắp
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Tp HCM	100,0%	20.000.000.000	Kinh doanh thương mại, xây lắp
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư xây dựng Chương Dương	Tp HCM	89,0%	1.000.000.000	Tư vấn, xây lắp
Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép Chương Dương	Bình Dương	100,0%	13.218.000.000	Gia công, chế tạo kết cấu thép, xây lắp
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (*)	Tp HCM	39,9%	2.000.000.000	xây lắp
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	Tp HCM	40,9%	5.000.000.000	Xây lắp

(\*) Công ty cổ phần Chương Dương chiếm hơn 50% quyền biểu quyết tại Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (đồng).

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các văn bản pháp lý khác theo qui định của nhà nước.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

##### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

##### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

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

###### Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

###### Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

###### Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

##### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

###### Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại;

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính và các văn bản pháp lý sửa đổi, bổ sung khác theo qui định của nhà nước.

##### 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại và được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận theo giá trị thuần (bằng nguyên giá trừ đi tổn thất). Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ phát sinh.

Khi thanh lý, 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 Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này.

##### 8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm các khoản công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn, chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

##### 9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác là các khoản phải trả còn lại không được phân loại là phải trả khách hàng, phải trả nội bộ.

Khoản phải trả được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải trả, theo dõi chi tiết kỳ hạn trả, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải trả có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh) tại thời điểm lập BCTC thì được phân loại là nợ ngắn hạn; các khoản phải trả còn lại không được phân loại là nợ ngắn

hạn thì được phân loại là nợ dài hạn. Khi lập BCTC, các khoản phải trả được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Công ty thực hiện đánh giá lại các khoản phải trả người bán có gốc ngoại tệ tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại khoản phải trả người bán là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, hoặc nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Công ty sẽ ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất chắc chắn xảy ra, theo đúng nguyên tắc thận trọng.

Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn giá trị nghĩa vụ phải thanh toán. Dự phòng nợ phải trả được lập tại thời điểm lập BCTC theo đúng qui định hiện hành.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Giá trị khoản vay được ghi sổ theo từng lần giải ngân và trả nợ. Các khoản vay được hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, kỳ hạn vay nợ và đồng tiền vay nợ.

Khi lập BCTC số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng nơi Công ty có giao dịch vay.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, 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 cộng 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

#### 12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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 trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi có đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

*Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, cổ phiếu quỹ*

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận được phân phối cho các chủ sở hữu theo nghị quyết hàng năm của đại hội đồng cổ đông.

#### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện:

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*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 việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.
- 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 hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Là doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi ngân hàng, cổ tức lợi nhuận được chia, lãi cho vay, các khoản lãi do chênh lệch tỷ giá ngoại tệ, được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, thông báo chi trả cổ tức, khoản lãi do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

#### 15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Khi ghi nhận một khoản doanh thu, thì sẽ đồng thời ghi nhận một khoản chi phí (giá vốn) tương ứng có liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó. Chi phí này gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó.

#### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí cho vay và đi vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### 17. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý phản ánh toàn bộ chi phí chung của Công ty như: lương và các khoản bảo hiểm của nhân viên quản lý Công ty, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài phục vụ khối quản lý Công ty.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 19. Các bên liên quan

Các bên được xem là có liên quan đến một bên phát sinh các mối quan hệ trực tiếp hay gián tiếp, để kiểm soát các bên khác hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đáng kể đến các bên liên quan nếu có mối quan hệ kiểm soát thường xuyên hoặc có thể gây ảnh hưởng đáng kể. Nghiệp vụ với các bên liên quan được Công ty trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Đơn vị tính: đồng	
	31/12/2019	01/01/2019
- Tiền mặt	2.295.858.644	4.493.824.988
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.614.387.012	33.441.215.150
- Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>49.910.245.656</b>	<b>47.935.040.138</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất từ 4,9%/năm đến 5%/năm.

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>2.249.834.805</b>	<b>(1.347.126.855)</b>	<b>2.336.494.005</b>	<b>(1.411.131.555)</b>
- Cty CP Cơ điện lạnh Việt Nam (REE)	161.950	-	161.950	-
- Cty CP Cấp và Vật liệu viễn thông (SAI)	176.642.000	(60.866.200)	176.642.000	(83.479.000)
- Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (EIB)	341.476.800	(44.109.600)	341.476.800	(104.762.400)
- Cty CP Xi măng Hoàng Mai (HOM)	105.289.800	(84.889.800)	105.289.800	(84.289.800)
- Cty CP Đầu tư Thương mại Thủy sản (ICF)	92.551.230	(87.821.230)	92.551.230	(83.800.730)
- Cty CP Nhiệt điện Phả Lại (PPC)	-	-	86.659.200	(32.359.200)
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	673.329.125	(587.649.125)	673.329.125	(587.649.125)
- Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	36.989.700	(32.330.100)	36.989.700	(33.106.700)
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	666.884.000	(350.895.800)	666.884.000	(322.169.600)
- Cty CP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)	156.315.000	(98.565.000)	156.315.000	(79.515.000)
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB)	195.200	-	195.200	-
<b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>346.850.000.000</b>	<b>-</b>	<b>281.900.000.000</b>	<b>-</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	346.850.000.000	-	281.900.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>349.099.834.805</b>	<b>(1.347.126.855)</b>	<b>284.236.494.005</b>	<b>(1.411.131.555)</b>

Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất từ 6,6%/năm đến 7,5%/năm. Trong đó có một phần đã dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 50 tỷ đồng.

3. Phải thu khách hàng	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>112.673.883.023</b>	<b>121.756.608.097</b>	<b>112.673.883.023</b>	<b>121.756.608.097</b>
- Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình Quận 1	3.826.023.444	5.007.662.726	3.826.023.444	5.007.662.726
- Ban quản lý dự án Nhiệt điện Vĩnh Tân	1.541.242.617	21.806.583.647	1.541.242.617	21.806.583.647
- Công an tỉnh Bạc Liêu	3.973.920.582	5.473.920.582	3.973.920.582	5.473.920.582
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	20.519.213.376	13.198.569.107	20.519.213.376	13.198.569.107
- Các khách hàng khác	82.813.483.004	76.269.872.035	82.813.483.004	76.269.872.035
<b>Cộng</b>	<b>112.673.883.023</b>	<b>121.756.608.097</b>	<b>112.673.883.023</b>	<b>121.756.608.097</b>

4. Phải thu khác	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>41.892.733.102</b>	<b>4.037.352.450</b>	<b>44.977.015.322</b>	<b>3.207.517.818</b>
- Phải thu khác	17.869.033.396	1.004.393.730	12.289.065.628	791.463.196
- Tạm ứng	24.023.699.706	3.032.958.720	32.687.949.694	2.416.054.622
<b>b) Dài hạn</b>	<b>60.829.545</b>	<b>-</b>	<b>55.658.000</b>	<b>-</b>
- Ký quỹ, ký cược	55.658.000	-	55.658.000	-
- Phải thu dài hạn khác	5.171.545	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41.953.562.647</b>	<b>4.037.352.450</b>	<b>45.032.673.322</b>	<b>3.207.517.818</b>

5. Nợ xấu	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a) Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>	<b>9.965.541.234</b>	<b>519.498.930</b>	<b>6.656.179.967</b>	<b>523.888.930</b>
- Phải thu khách hàng	9.965.541.234	519.498.930	6.656.179.967	523.888.930
- Trả trước cho người bán	3.848.843.712	-	2.745.263.363	-
- Phải thu khác	1.296.665.796	292.272.066	1.083.735.262	292.272.066
- Tạm ứng	3.032.958.720	-	2.425.060.422	9.005.800
<b>Cộng</b>	<b>18.144.009.462</b>	<b>811.770.996</b>	<b>12.910.239.014</b>	<b>825.166.796</b>

6. Hàng tồn kho	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	2.184.023.091	-	1.983.805.598	-
- Công cụ, dụng cụ	713.139.384	-	706.650.674	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	224.025.415.834	-	426.525.013.512	-
<b>Cộng</b>	<b>226.922.578.309</b>	<b>-</b>	<b>429.215.469.784</b>	<b>-</b>

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị DCQL		Cộng		
	Nguyên giá TSCĐ	Số dư đầu kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu kỳ	Số tăng trong kỳ			
Số dư đầu kỳ	11.861.577.537	9.030.730.532	11.170.654.393	480.770.986	32.543.733.448	Số dư đầu kỳ	3.454.805.137	7.304.264.062	8.737.899.337	385.264.478	19.882.233.014
Số tăng trong kỳ	-	437.944.799	-	-	437.944.799	Số tăng trong kỳ	681.177.600	558.203.006	456.164.172	32.052.732	1.727.597.510
- Mua trong năm	-	437.944.799	-	-	437.944.799	- Khấu hao trong kỳ	681.177.600	558.203.006	456.164.172	32.052.732	1.727.597.510
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	11.861.577.537	9.468.675.331	11.170.654.393	480.770.986	32.981.678.247	Số dư cuối kỳ	4.135.982.737	7.862.467.068	9.194.063.509	417.317.210	21.609.830.524
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.406.772.400</b>	<b>1.726.466.470</b>	<b>2.432.755.056</b>	<b>95.506.508</b>	<b>12.661.500.434</b>	Tại ngày đầu kỳ	8.406.772.400	1.726.466.470	2.432.755.056	95.506.508	12.661.500.434
Tại ngày cuối kỳ	7.725.594.800	1.606.208.263	1.976.590.884	63.453.776	11.371.847.723	Tại ngày cuối kỳ	7.725.594.800	1.606.208.263	1.976.590.884	63.453.776	11.371.847.723

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.453.959.956 đồng  
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.473.641.052 đồng

8. Bất động sản đầu tư	Số đầu năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Số cuối năm	
	Nguyên giá	Số dư đầu kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>65.004.722.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.004.722.217</b>	<b>16.740.705.749</b>	<b>1.808.336.580</b>	<b>18.549.042.329</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	65.004.722.217	-	-	-	65.004.722.217	16.740.705.749	1.808.336.580	18.549.042.329
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>48.264.016.468</b>	<b>(1.808.336.580)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.455.679.888</b>	<b>48.264.016.468</b>	<b>(1.808.336.580)</b>	<b>46.455.679.888</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	48.264.016.468	(1.808.336.580)	-	-	46.455.679.888			

Bất động sản đầu tư bao gồm: (i) Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh và (ii) Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh. Trong đó tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho khoản vay lại vốn vay ADB từ Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

a) Đầu tư vào Công ty liên kết

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	784.081.453	810.411.692
<b>Cộng</b>	<b>784.081.453</b>	<b>810.411.692</b>

- Giá trị đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tháp Nam Việt theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 5.000.000.000 đồng. Tỷ lệ góp vốn của Công ty chiếm 26,00% vốn điều lệ và chiếm 40,86% vốn thực góp.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

10. Chi phí trả trước

a) Ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
- Công cụ, dụng cụ	273.475.682	228.334.216

b) Dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
- Công cụ, dụng cụ	83.063.065	71.380.911
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án Chương Dương Home	3.540.018.593	4.909.527.320

**Cộng**

**3.896.557.340**      **5.209.242.447**

11. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>40.008.979.576</b>	<b>39.388.110.592</b>	<b>52.260.951.446</b>	<b>52.260.951.446</b>
- Cty CP Giải pháp tòa nhà Thông Minh	620.868.984	-	1.517.066.969	1.517.066.969
- Cty CP Đầu tư XD số 1 Mê Kông	919.241.700	919.241.700	4.212.820.000	4.212.820.000
- Cty CP cửa sổ nhựa Châu Âu	1.644.471.269	1.644.471.269	2.644.471.269	2.644.471.269
- Cty TNHH XD KT Cơ điện VNEC	1.733.877.411	1.733.877.411	2.470.055.067	2.470.055.067
- Các đối tượng khác	35.090.520.212	35.090.520.212	41.416.538.141	41.416.538.141
<b>Cộng</b>	<b>40.008.979.576</b>	<b>39.388.110.592</b>	<b>52.260.951.446</b>	<b>52.260.951.446</b>

12. Người mua trả tiền trước

a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
- Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	155.738.284.069	265.076.422.749
- Văn phòng Hội đồng Nhân Dân tỉnh Bạc Liêu	55.120.645	2.865.871.646
- Bệnh viện đa khoa tỉnh Bạc Liêu	10.105.000.000	-
- Các đối tượng khác	7.952.149.065	10.742.996.537
<b>Cộng</b>	<b>173.850.553.779</b>	<b>278.685.290.932</b>

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2019
<b>a) Phải nộp</b>	<b>10.219.657.385</b>	<b>20.923.028.344</b>	<b>18.493.886.966</b>	<b>12.648.798.763</b>
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7.460.424.788	8.590.321.058	8.942.597.626	7.108.148.220
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.492.798.541	8.844.533.255	6.083.015.225	5.254.316.571
- Thuế thu nhập cá nhân	72.447.277	1.256.951.244	1.237.051.328	92.347.193
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	513.225.589	513.225.589	-
- Thuế BVMT và các loại thuế khác	193.986.779	7.000.000	7.000.000	193.986.779
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.710.997.198	1.710.997.198	-
<b>Cộng</b>	<b>10.219.657.385</b>	<b>20.923.028.344</b>	<b>18.493.886.966</b>	<b>12.648.798.763</b>
<b>b) Phải thu</b>	<b>10.672.845.499</b>	<b>8.517.859.921</b>	<b>-</b>	<b>2.154.985.578</b>
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	10.434.845.499	8.517.859.921	-	1.916.985.578
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	238.000.000	-	-	238.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.672.845.499</b>	<b>8.517.859.921</b>	<b>-</b>	<b>2.154.985.578</b>

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ bao gồm:

- Số thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ:	8.577.024.180
- Số thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ trước bị truy thu theo kết quả kiểm tra của cơ quan thuế:	267.509.075

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>118.518.184.800</b>	<b>123.461.367.888</b>
- Công trình Depot Suối Tiên	3.107.267.031	3.107.267.031
- Tổng kho Lương thực Miền Bắc	3.561.615.634	3.561.615.634
- Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương	30.000.000.000	30.000.000.000
- Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên	3.533.221.795	4.036.695.307
- Trụ sở Công an tỉnh Bạc Liêu	18.286.871.735	18.395.018.098
- Bộ tư lệnh Cảnh sát cơ động gói thầu 13 và gói thầu 15	4.759.877.015	7.779.616.302
- Nhà Máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2 gói thầu 15.1	15.458.645.749	13.259.512.938
- Đại học Tôn Đức Thắng	7.012.097.386	7.012.097.386
- Các công trình khác	32.798.588.455	36.309.545.192
<b>Cộng</b>	<b>118.518.184.800</b>	<b>123.461.367.888</b>

15. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>37.103.810.731</b>	<b>36.759.477.295</b>
- Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	3.553.921.417	3.656.628.432
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.547.081.381	33.100.040.930
+ Lãi vay Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su Việt Nam	5.558.291.568	5.558.291.568
+ Công ty cổ phần Xây dựng số 14	-	3.298.311.789
+ Tiền bảo trì căn hộ Tân Hương	6.456.370.331	6.476.070.701
+ Tiền bảo trì căn hộ Chương Dương Home	13.548.045.758	6.041.189.402
+ Phải trả khác	7.984.373.724	11.726.177.470

b) Dài hạn

- Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	6.478.015.198	6.600.056.789
<b>Cộng</b>	<b>6.478.015.198</b>	<b>6.600.056.789</b>
<b>Cộng</b>	<b>43.581.825.929</b>	<b>43.359.534.084</b>

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Giá trị	31/12/2019	Tăng	Trong năm	01/01/2019
		Số có khả năng trả nợ		Giảm	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>32.159.381.639</b>	<b>32.159.381.639</b>	<b>82.790.453.412</b>	<b>92.216.019.603</b>	<b>41.584.947.830</b>
- Vay ngắn hạn <sup>(1)</sup>	25.867.785.443	25.867.785.443	76.498.857.216	92.216.019.603	41.584.947.830
- Vay dài hạn đến hạn trả <sup>(2)</sup>	6.291.596.196	6.291.596.196	6.291.596.196	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>134.301.797.402</b>	<b>134.301.797.402</b>	<b>21.611.505.590</b>	<b>75.253.603.318</b>	<b>187.943.895.130</b>
- Vay dài hạn <sup>(2)</sup>	134.301.797.402	134.301.797.402	21.611.505.590	75.253.603.318	187.943.895.130

<sup>(1)</sup> Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	25.867.785.443	41.584.947.830
<b>Cộng</b>	<b>25.867.785.443</b>	<b>41.584.947.830</b>

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/378299/HĐTD ngày 21/02/2019, hạn mức tín dụng tối đa là 70 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến ngày 31/12/2019. Lãi suất theo từng lần giải ngân, trả lãi hàng tháng. Tài sản thế chấp được quy định chi tiết tại hợp đồng tín dụng.

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:	31/12/2019	01/01/2019
- Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh 11	36.517.615.326	81.422.757.059
- Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Hiệp Phước	41.159.816.316	43.564.550.224
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	62.915.961.956	62.956.587.847
<b>Cộng</b>	<b>140.593.393.598</b>	<b>187.943.895.130</b>
Trong đó: - Số phải trả trong vòng 12 tháng	6.291.596.196	-
- Số phải trả sau 12 tháng	134.301.797.402	187.943.895.130

- Vay dài hạn Ngân hàng NN & PTNT Chi nhánh 11 và Chi nhánh Hiệp Phước theo hợp đồng tín dụng đồng tài trợ của 02 (hai) Ngân hàng số 1175/HP-11 ngày 27/10/2017. Ngân hàng đầu mối là Ngân hàng NN&PTNT - Chi nhánh Hiệp Phước và Ngân hàng đồng tài trợ là Ngân hàng NN&PTNT - Chi nhánh 11. Mục đích vay để bù đắp và thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Tp HCM và phát hành bảo lãnh cho người mua căn hộ. Số tiền cho vay tối đa là 488,89 tỷ đồng, trong đó cho vay xây dựng dự án tối đa là 245 tỷ đồng và cấp bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án tối đa là 243,89 tỷ đồng. Thời hạn cho vay tối đa là 54 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên đối với khoản vay đầu tư xây dựng dự án. Thời gian ân hạn tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm, lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Điều chỉnh lãi suất khi bên cho vay áp dụng biểu lãi suất cho vay mới.

Thời điểm trả nợ gốc được quy định cụ thể tại từng kế ước nhận nợ, trả lãi 03 (ba) tháng/lần vào ngày 10 của tháng cuối cùng của kỳ tính lãi. Tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home.

- Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016, số tiền vay là 3.000.000 USD. Mục đích vay để trả nợ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 15 năm, ân hạn 5 năm. Lãi suất và phí được quy định cụ thể tại hợp đồng vay và kế ước nhận nợ, trả gốc, lãi định kỳ vào ngày 01/6 và 01/12 hàng năm. Biện pháp đảm bảo tiền vay được quy định cụ thể tại hợp đồng vay. Tại ngày 31/12/2019, đã giải ngân số tiền vay là 2.708.392,68 USD.

17. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	157.064.060.000	77.142.009.600	39.259.834.505	571.741.932	274.037.646.037
Tăng vốn năm trước	-	-	35.536.561.944	(102.121.598)	35.434.440.346
- Lãi trong năm trước	-	-	33.936.990.716	(102.121.598)	33.834.869.118
- Phân phối lợi nhuận	-	-	1.599.571.228	-	1.599.571.228
Giảm vốn năm trước	-	-	30.613.512.791	-	30.613.512.791
- Phân phối lợi nhuận	-	-	29.754.617.090	-	29.754.617.090
- Giám khác	-	-	858.895.701	-	858.895.701
Số dư cuối năm trước	157.064.060.000	77.142.009.600	44.182.883.658	469.620.334	278.858.573.592
Tăng vốn trong kỳ	-	-	35.896.834.273	(44.639.165)	35.852.195.108
- Lãi trong kỳ	-	-	34.025.658.402	(45.215.247)	33.980.443.155
- Phân phối lợi nhuận	-	-	1.866.534.489	-	1.866.534.489
- Tăng khác	-	-	4.641.382	576.082	5.217.464
Giảm vốn trong kỳ	-	-	28.836.584.767	-	28.836.584.767
- Phân phối lợi nhuận (1)	-	-	27.122.993.025	-	27.122.993.025
- Giám khác (2)	-	-	1.713.591.742	-	1.713.591.742
Số dư cuối kỳ	157.064.060.000	77.142.009.600	51.243.133.164	424.981.169	285.874.183.933

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(1) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển	1.866.534.489	đồng
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.696.849.536	đồng
- Chia cổ tức	23.559.609.000	đồng
<b>Cộng</b>	<b>27.122.993.025</b>	<b>đồng</b>

(2) Giám khác là tiền thuế bị truy thu, phạt theo Quyết định số 6636/QĐ ngày 23/12/2019 của Cục thuế Tp Hồ Chí Minh.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019	01/01/2019
- Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	37.333.480.000	37.333.480.000
- Vốn góp của cổ đông khác	119.730.580.000	119.730.580.000
<b>Cộng</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>157.064.060.000</b>

c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Kỳ này	Kỳ trước
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	157.064.060.000	157.064.060.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	157.064.060.000	157.064.060.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	23.559.609.000	18.847.687.200

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.706.406	15.706.406
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.706.406	15.706.406
- Cổ phiếu phổ thông	15.706.406	15.706.406
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.706.406	15.706.406
- Cổ phiếu phổ thông	15.706.406	15.706.406

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Đơn vị tính: đồng	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	113.043.441.144	143.908.309.401
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	318.360.176.249	254.121.395.221
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.493.203.775	38.649.422.277
<b>Cộng</b>	<b>473.896.821.168</b>	<b>436.679.126.899</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	109.141.367.410	138.835.996.190
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	295.471.132.200	228.976.536.891
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.349.181.577	25.154.058.900
<b>Cộng</b>	<b>430.961.681.187</b>	<b>392.966.591.981</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.852.628.800	8.907.030.248
- Lãi bán các khoản đầu tư	340.800	9.391.750
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	228.866.325	8.416.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	40.625.891	-
<b>Cộng</b>	<b>18.122.461.816</b>	<b>8.924.837.998</b>

	Năm 2019	Năm 2018
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	5.439.589.986	8.766.929.495
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.353.741.221
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(64.004.700)	53.610.570
- Chi phí tài chính khác	613.695	1.466.770
<b>Cộng</b>	<b>5.376.198.981</b>	<b>10.175.748.056</b>
<b>5. Thu nhập khác</b>		
- Hoàn nhập chi phí trích trước	-	10.200.000.000
- Thu nhập khác	5.440.472.518	304.845.718
<b>Cộng</b>	<b>5.440.472.518</b>	<b>10.504.845.718</b>
<b>6. Chi phí khác</b>		
- Chi phí khác	220.400.725	58.370.649
<b>Cộng</b>	<b>220.400.725</b>	<b>58.370.649</b>
<b>7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.577.024.180	5.899.845.569
<b>Cộng</b>	<b>8.577.024.180</b>	<b>5.899.845.569</b>
<b>8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	34.025.658.402	33.936.990.716
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tạm tính/ thực tế	-	1.696.849.536
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	34.025.658.402	32.240.141.180
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.706.406	15.706.406
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.166	2.053
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.166	2.053

Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ trước đã trừ đi số trích cho quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2018 theo tỷ lệ đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Do đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ trước được tính lại theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cho mục đích so sánh.

Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ này chưa trừ đi số ước tính sẽ trích cho quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2019.

#### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BC LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

- Tiền lãi vay đã trả trong năm 2019 không bao gồm số tiền tại ngày 31/12/2019 là 5.558.291.568 đồng (tại ngày 01/01/2019 là 5.558.291.568 đồng), là chi phí lãi vay phát sinh nhưng chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên mục tăng giảm các khoản phải trả.
- Tiền thu từ đi vay và tiền chi trả nợ gốc vay trong năm 2019 không bao gồm số tiền lần lượt là 284.381.231 đồng, và 325.007.122 đồng, là chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản vay có gốc ngoại tệ cuối năm 2019.

#### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

##### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

##### 2. Thông tin về các bên liên quan

###### Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	Công ty liên kết

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bán hàng	Năm 2019	Năm 2018	Đơn vị tính: đồng
- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	25.172.928	30.926.705	
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	59.658.609.378	19.104.559.411	

Mua hàng	Năm 2019	Năm 2018
- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	7.832.239.784	29.393.346.871

Cổ tức, lợi nhuận được chia	Năm 2019	Năm 2018
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	217.605.525	-

Tiền lương, thù lao	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền lương, thù lao Hội đồng quản trị	1.703.551.000	1.373.594.000
- Tiền lương, thù lao Ban kiểm soát, thư ký	453.300.000	427.897.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:	Năm 2019	Năm 2018	Đơn vị tính: đồng
<b>Phải thu của khách hàng</b>			
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	20.519.213.376	13.198.569.107	

Trả trước cho người bán	Năm 2019	Năm 2018
- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	4.968.999.567	7.130.651.855

Phải trả người bán	Năm 2019	Năm 2018
- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	1.101.318.575	1.789.925.529
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	61.686.189	61.686.189

Người mua trả tiền trước	Năm 2019	Năm 2018
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	233.816.341	233.816.341

Vay dài hạn	Năm 2019	Năm 2018
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	62.915.961.956	62.956.587.847



3. Báo cáo bộ phận				#
a) Theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động xây dựng	Hoạt động KD bất động sản	Hoạt động dịch vụ	Tổng cộng
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.043.441.144	318.360.176.249	42.493.203.775	473.896.821.168
- Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	109.141.367.410	295.471.132.200	26.349.181.577	430.961.681.187
- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.902.073.734	22.889.044.049	16.144.022.198	42.935.139.981
- Tài sản bộ phận	256.034.236.365	161.781.550.437	48.904.595.792	466.720.382.594
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	384.198.502.470
<b>Tổng tài sản</b>	-	-	-	<b>850.918.885.064</b>
- Nợ phải trả bộ phận	163.374.495.292	205.762.700.158	6.478.015.198	375.615.210.648
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	189.429.496.483
<b>Tổng nợ phải trả</b>	-	-	-	<b>565.044.701.131</b>

b) Theo khu vực địa lý

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và xây dựng trong các khu vực địa lý không có sự khác biệt lớn về điều kiện hoạt động sản xuất kinh doanh nên không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được trình bày.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu



Võ Thị Diễm Hằng

Kế toán trưởng



Hồ Minh Trí

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020  
XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
Văn Minh Hoàng



**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
CHƯƠNG  
DƯƠNG**

- Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
- Số điện thoại: (84.28) 3 836 7734 – (84.28) 3 836 8878
- Số Fax: (84.28) 3 836 0582
- Website: [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)
- Email: [cdacic@vnn.vn](mailto:cdacic@vnn.vn)