

Số: 79 /CBTT-CDC

Tp. HCM, Ngày 28 tháng 4 năm 2021

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

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 (\*):

Công ty Cổ phần Chương Dương công bố thông tin Báo cáo thường niên 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/04/2021 tại đường dẫn: <http://chuongduongcorp.vn> của Công ty cổ phần Chương Dương.

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.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu TCHC

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Văn Minh Hoàng*

# 2020

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN





# MỤC LỤC

## 01 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	7
Quá trình hình thành và phát triển	8
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	12
Thông tin về mô hình quản trị và cơ cấu tổ chức	14
Định hướng phát triển	20
Các rủi ro	22

## 02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	28
Tổ chức và nhân sự	30
Tình hình hoạt động đầu tư	34
Tình hình tài chính	36
Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn chủ sở hữu	40
Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng	42

## 03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	46
Tình hình tài chính	50
Kế hoạch phát triển trong tương lai	54
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	58

## 04 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	62
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty	63
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	64

## 05 BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị	68
Các cuộc họp của Hội đồng quản trị	68
Ban kiểm soát	70
Đào tạo về quản trị Công ty	71
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	72

## 06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán	76
Báo cáo tài chính được kiểm toán	

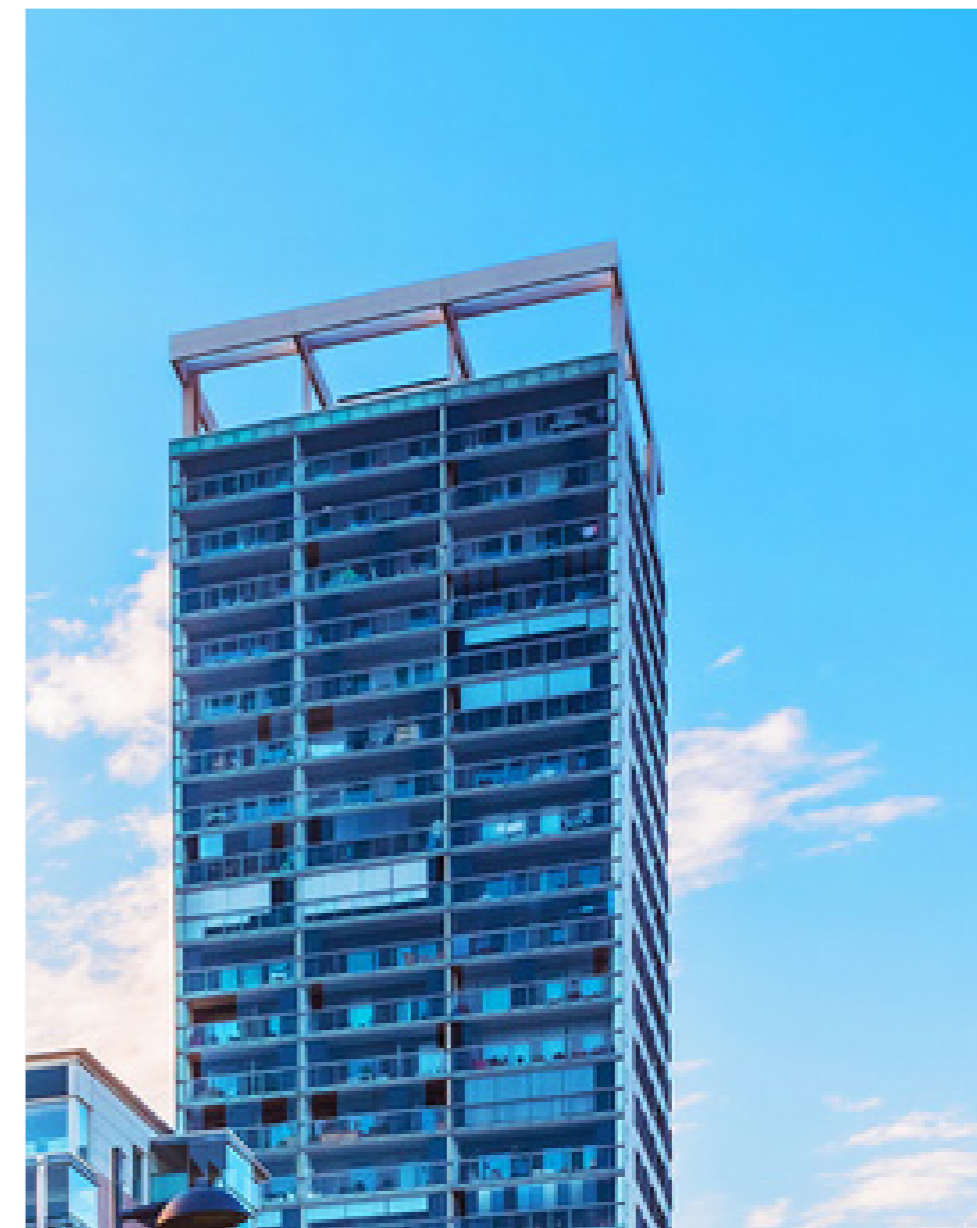




# PHẦN 1 THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Thông tin về mô hình quản trị và cơ cấu tổ chức
- Định hướng phát triển
- Các rủi ro





## THÔNG TIN KHÁI QUÁT CÔNG TY CỔ PHẦN 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 15 ngày 09/02/2021

Vốn điều lệ: 219.887.160.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 219.887.160.000 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 VÀ PHÁT TRIỂN

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1977

Hãng Eiffel Asia – một chi nhánh của hãng Eiffel (Cộng hòa Pháp) tại Đông Dương được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam để trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu khu vực phía Nam

1990

Ngày 4/12/1998, Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ra quyết định đổi thành Công ty Xây lắp

2003

Ngày 20/11/2003, Công ty cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương ACIC được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp (theo quyết định số 1589/QĐ-BXD)

2011 - Nay

Công ty luôn nỗ lực cao nhất tự hoàn thiện mình vì mục tiêu nâng cao năng lực hoạt động ở 3 mảng chính: Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ bất động sản để phát triển Công ty và góp phần vào sự nghiệp chung xây dựng đất nước

2010

Tháng 9/2010, hơn 12.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM

2009

Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, tháng 4/2009, Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty cổ phần Chương Dương (CDC)

2007

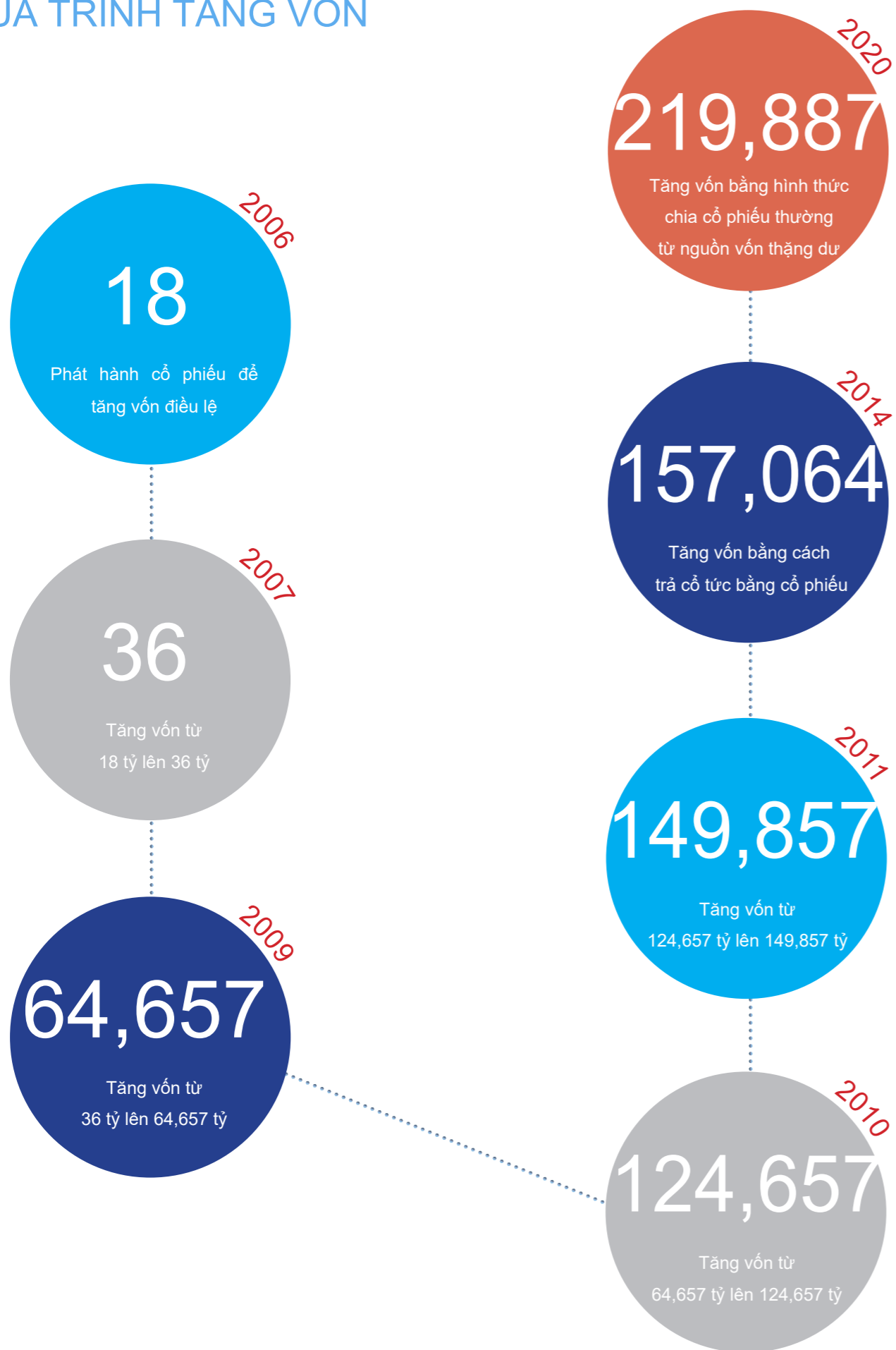
Tháng 12/2007, Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CDC





# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN



## CÁC 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 Thủ tướng Chính phủ



Các huy chương vàng chất lượng cao và bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng, cụ thể

- Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam đã trao huy chương vàng chất lượng cao cho các công trình: dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Trường An, dàn giáo thép xây tô, vi kèo thép khẩu độ 40,8m, nhà máy thủy điện Thác Mơ, nhà máy thủy điện Trị An, nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố.
- Mitsubishi Heavy Industry Ltd đánh giá nhà máy điện Phú Mỹ 1 đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao





# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

### *Xây dựng*

- Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay;
- Thiết kế và xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng và công nghiệp;
- 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*

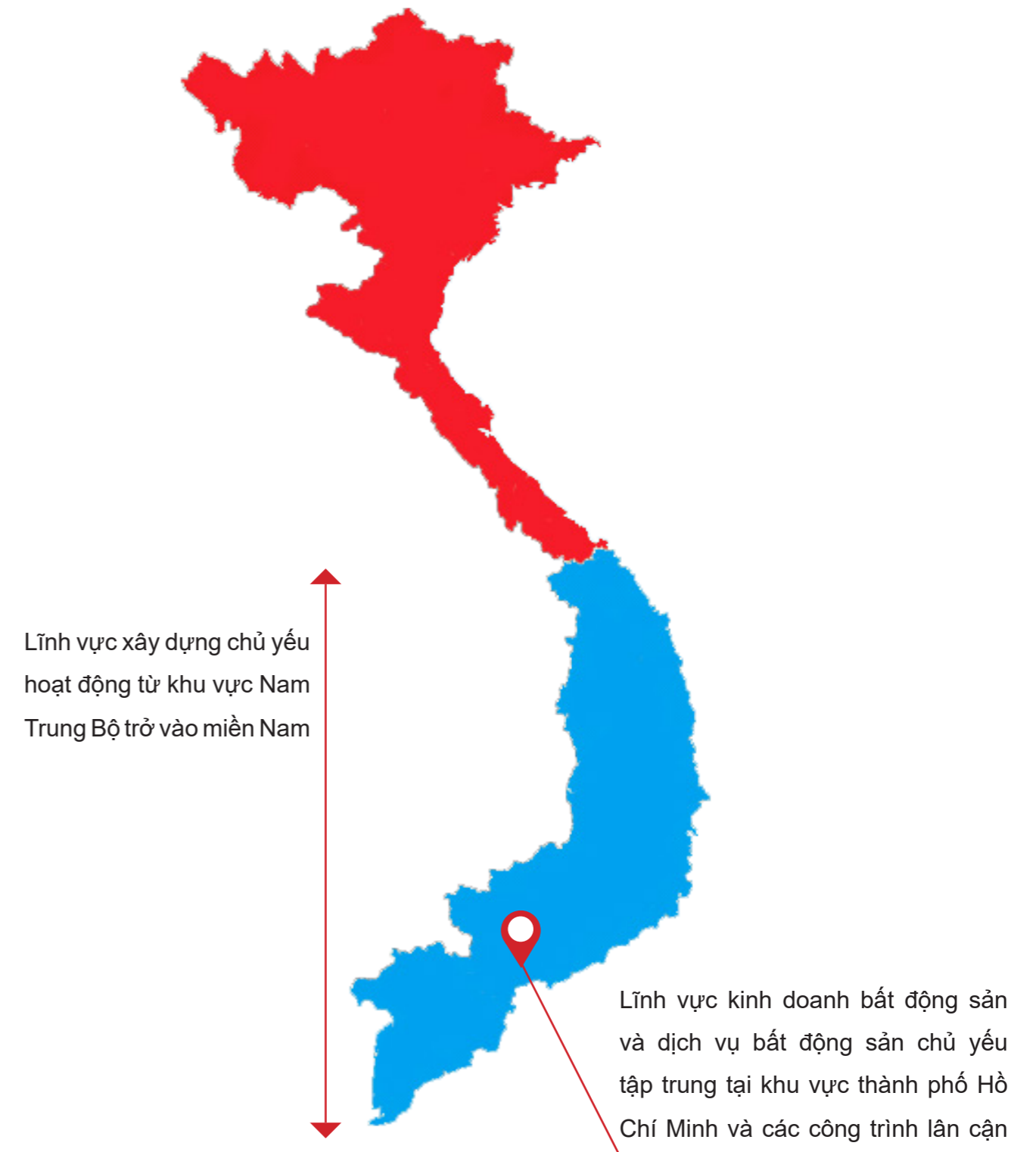
- Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản

### *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



## ĐỊA BÀN KINH DOANH



# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

### Công ty con

#### Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương

Vốn điều lệ: 13.218.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh: Gia công, chế tạo kết cấu thép, xây lắp

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 100%

#### Công ty TNHH Thương mại Chương Dương

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh thương mại và Xây lắp

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 100%

#### Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh: Tư vấn, Xây lắp

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 88,96%

#### Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh: Xây lắp

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 66,67%

#### Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (\*)

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh: Xây lắp

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 39,93%

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

#### Công ty TNHH Quản lý dịch vụ tòa nhà cao tầng Chương Dương (Chương Dương Serland)

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà cao tầng và các ngành nghề phụ trợ liên quan đến quản lý dịch vụ tòa nhà;

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 100%

### Công ty liên kết

#### Công ty cổ phần Tháp Nam Việt

Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng

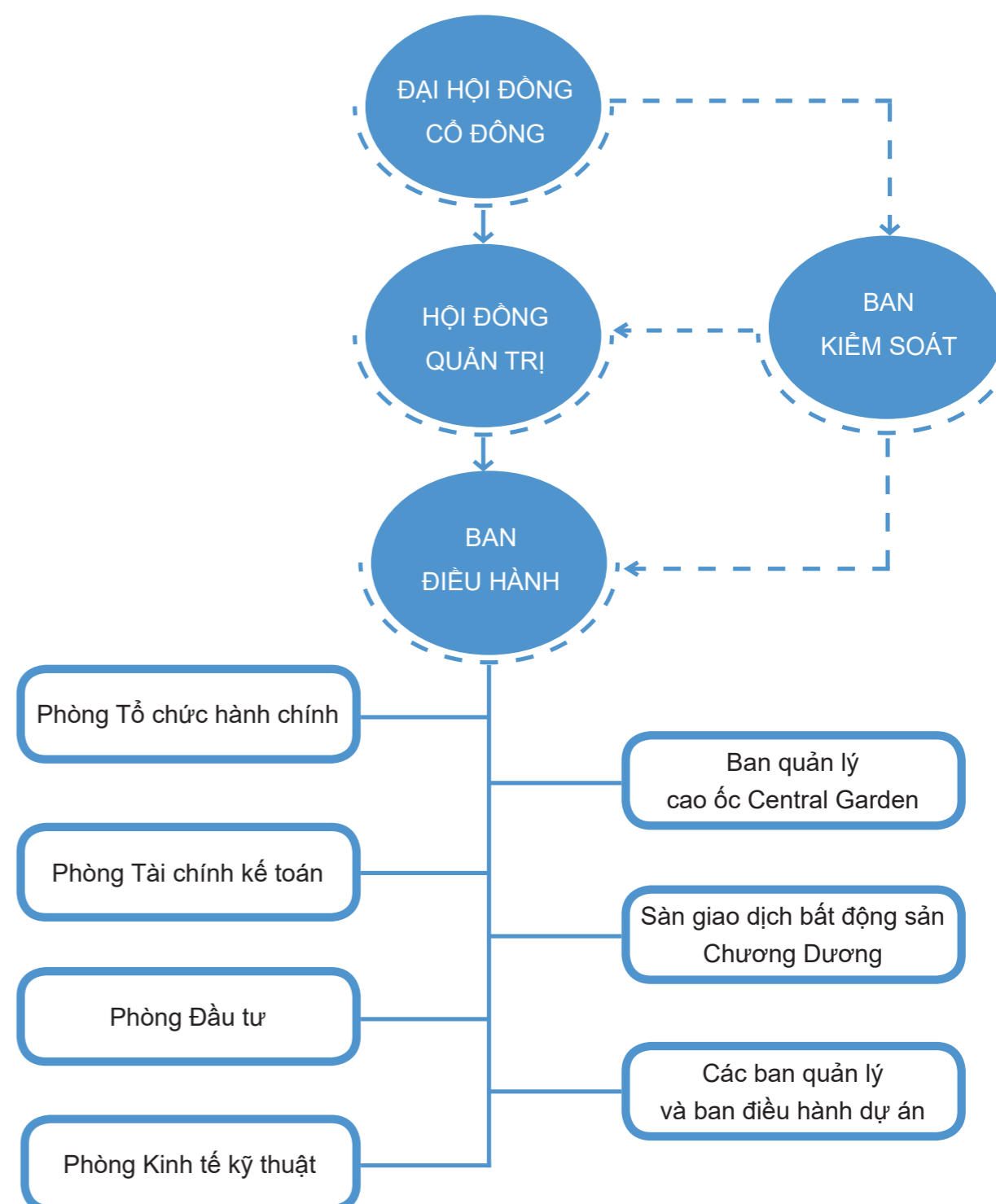
Hoạt động kinh doanh: Xây lắp

Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Chương Dương: 40,86%

### Đơn vị hạch toán phụ thuộc

**Xí nghiệp Bê tông Xây lắp** – Chủ yếu xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, các công trình giao thông, bến cảng, sân bay, đường dây, trạm biến thế và sản xuất vật liệu xây dựng

## BỘ MÁY QUẢN LÝ







### **Đại hội đồng cổ đông**

Là cơ quan 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, giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành công ty theo đúng quy định. Ban kiểm soát đảm bảo các hoạt động của công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị công ty. Các thành viên Ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban điều hành nếu có yêu cầu. Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề.

### **Tổng giám đốc**

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm; 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.





### **Phòng Kinh tế kỹ thuật**

- Thực hiện công tác quản lý đấu thầu; công tác quản lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán;
- Xây dựng các định mức kinh tế, kỹ thuật, đơn giá làm cơ sở thống nhất quản lý chung của toàn Công ty;
- Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp;
- Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của Công ty;
- Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp;
- Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của Công ty;
- Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp;
- Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của Công ty;
- Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp;
- Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của Công ty;
- Lập kế hoạch đầu tư dài, trung và ngắn hạn của Công ty; Xây dựng kế hoạch và giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn Công ty theo quy định.

### **Phòng Tổ chức hành chính**

- Thực hiện chức năng tham mưu và quản lý các hoạt động hành chính, nhân sự của toàn Công ty;
- Lập kế hoạch về chiến lược phát triển nguồn nhân lực, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho người lao động;
- Xây dựng nội quy, quy chế về hành chính, nhân sự cho toàn Công ty. Đồng thời giám sát việc thực hiện các nội quy, quy chế này phù hợp với thực tế của Công ty và chế độ hiện hành của Nhà nước;
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ;
- Quản lý việc sử dụng xe ô tô, thiết bị văn phòng; hồ sơ pháp lý nhà xưởng, đất đai thuộc sở hữu của Công ty.

### **Phòng Đầu tư**

- Nghiên cứu đề xuất áp dụng các dây chuyền sản xuất mới, sản phẩm mới phù hợp với thị trường; lập các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh phát triển nhà ở, nhà xưởng,...;
- Lập và trình duyệt báo cáo tiền khả thi và báo cáo khả thi cho các dự án đã được lãnh đạo Công ty xem xét đồng ý;
- Theo dõi, giám sát việc khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất;
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư của các ban quản lý dự án;
- Tham gia quyết toán đầu tư, nghiệm thu dự án đưa vào khai thác, sử dụng;
- Đánh giá hiệu quả các dự án sau đầu tư;
- Đại diện chất lượng, kiểm tra giám sát việc thực hiện các mục tiêu và chính sách chất lượng của Công ty.

### **Ban điều hành và ban quản lý dự án**

Thực hiện theo quy chế riêng của từng dự án.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

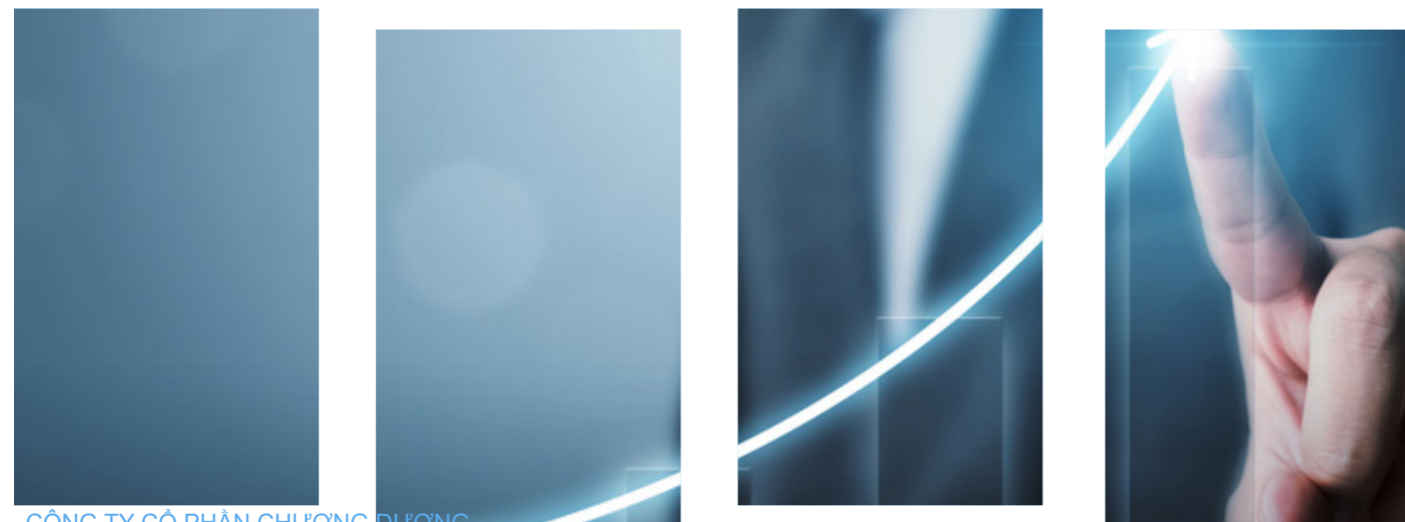
## MỤC TIÊU KINH DOANH

- Định hướng Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp mạnh và chuyên nghiệp trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam;
- Đến năm 2025 có doanh thu đạt trên 5.000 tỷ đồng/ năm;
- Năm 2021, doanh thu đạt 1.000 tỷ đồng;
- Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển Công ty đã được Đại hội cổ đông những năm qua xác định là cơ sở để xây dựng các mục tiêu kinh doanh hằng năm;
- Tiếp tục đầu tư các dự án nhà ở đối với phân khúc thị trường giá trung bình tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các vùng lân cận;
- Hoàn thành đầu tư toàn bộ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home trong năm 2021;
- Đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty trong năm 2021 và các năm tiếp theo.

## SỨ MỆNH

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

- Đảm bảo chất lượng sản phẩm luôn tốt nhất nhằm tối đa hóa lợi ích cho khách hàng và đóng góp cho sự phát triển của xã hội;
- Chú trọng hiệu quả quản trị và chất lượng quản lý để giúp Công ty 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 vật chất lẫn tinh thần 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;
- Nâng cao lợi thế của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và nhận thầu xây dựng, nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh trên thị trường.



## CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY

- Trong suốt quá trình phát triển, bên cạnh các mục tiêu tăng trưởng hoạt động kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận. Công ty cổ phần Chương Dương vẫn luôn xác định được trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng và xã hội. Vì vậy, song song với quy mô hoạt động sản xuất ngày càng mở rộng, công tác an toàn vệ sinh trên các công trình vẫn được duy trì và cho kết quả tốt nhất nhiều năm qua.
- Ngoài ra, Công ty rất chú trọng công tác tạo công ăn việc làm cho người lao động, yếu tố con người luôn là ưu tiên hàng đầu trong mục

tiêu phát triển bền vững của Công ty. Với tinh thần hướng tới cộng đồng, nhiều năm qua Công ty đóng góp một phần kinh phí từ sự kêu gọi tài trợ từ các tổ chức quản chúng nơi đơn vị đặt trụ sở. Đặc biệt quyên góp ủng hộ nhân dân có hoàn cảnh khó khăn, hoặc nhân dân ở vùng thường xuyên gặp thiên tai. Tích cực tham gia và ủng hộ phong trào đền ơn đáp nghĩa, phụng dưỡng Bà mẹ Việt Nam Anh Hùng tại xã Thạnh Ngãi, huyện Mỏ Cày, tỉnh Bến Tre.



# CÁC RỦI RO TRONG KINH DOANH

## RỦI RO KINH TẾ

Trong năm 2020, đại dịch Covid-19 lan rộng đã tác động mạnh đến nền kinh tế toàn cầu. Áp lực lạm phát và tỷ giá sẽ dẫn đến thay đổi trong cung cầu, lãi suất,....ảnh hưởng trực tiếp đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

### *Mất cân đối cung - cầu trên thị trường*

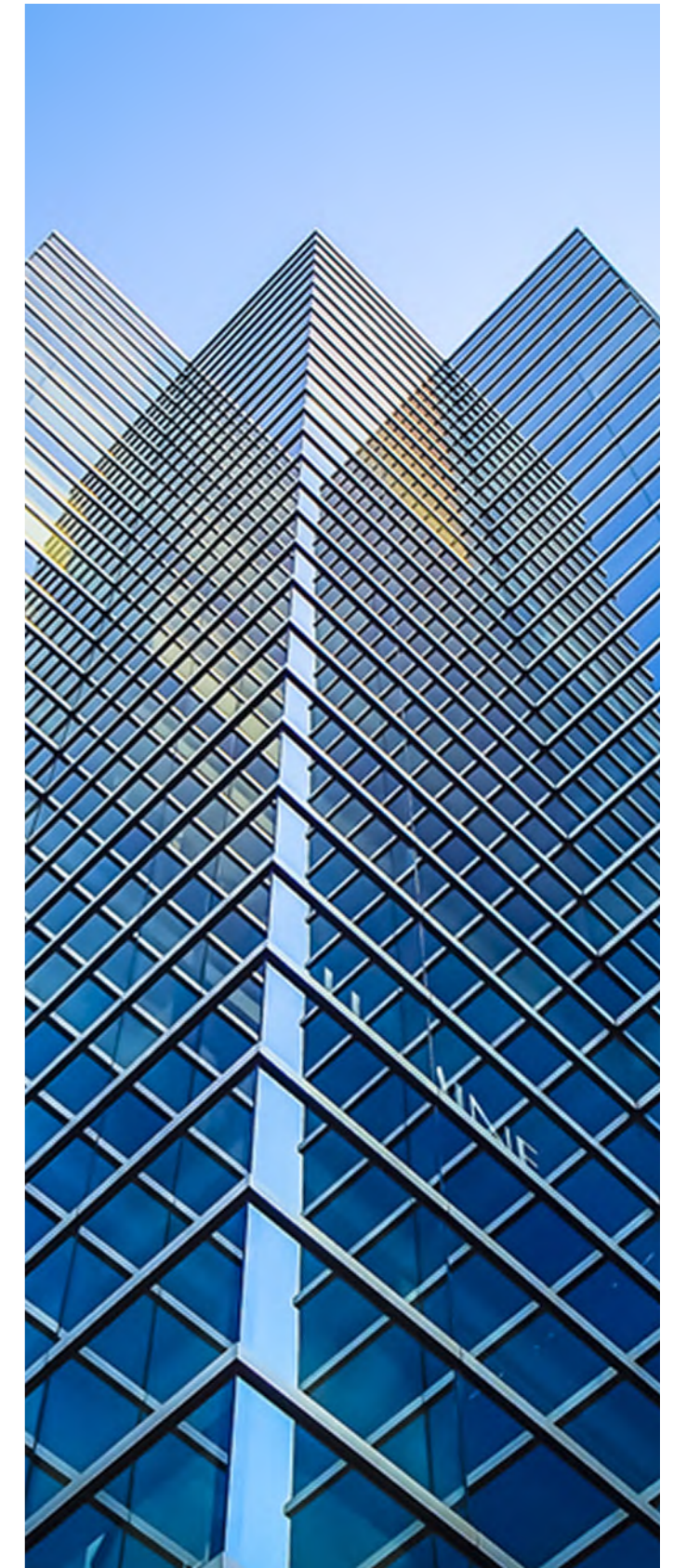
Đánh giá về tình hình thị trường bất động sản thời gian qua, theo Bộ Xây dựng, hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quan tâm đầu tư các dự án nhà ở thương mại phục vụ cho các đối tượng có thu nhập khá và cao, nguồn cung nhà ở trung - cao cấp dư thừa trong khi thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp. Nhu cầu nhà ở của người dân thuộc phân khúc trung - cao cấp giá từ 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên chỉ chiếm khoảng từ 20% - 30% thị trường tùy từng địa phương, đô thị cụ thể và tập trung chủ yếu ở các đô thị lớn; nhu cầu phân khúc nhà ở bình dân, giá thấp dưới 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm đến 70% - 80% thị trường nhưng nguồn cung hiện nay lại đang thiếu. Việc nguồn cung tiếp tục bị giảm sút sẽ khiến bất động sản những tháng cuối năm 2020 tăng giá. Theo Hội môi giới bất động sản, để cho giá cả thị trường được bình ổn thì buộc phải có sự cân đối về cung - cầu, cần tạo điều kiện cho nguồn hàng mới được đưa ra thị trường nhiều hơn. Vì vậy, Bộ Xây dựng đang trình Chính phủ ban hành Nghị quyết về giải pháp khuyến khích phát triển những dự án nhà ở thương mại giá thấp, cụ thể là các chung

cư có diện tích căn hộ nhỏ hơn 70m<sup>2</sup>, giá bán dưới 20 triệu/m<sup>2</sup>. Về lâu dài, Bộ sẽ tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật. Đồng thời đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hình thức liên thông, cắt giảm chi phí, thủ tục, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ trong hoạt động đầu tư xây dựng dự án bất động sản, nhằm kích thích sự phát triển của thị trường trong giai đoạn này.

Từ năm 2018 đến nay, Công ty cổ phần Chương Dương đang thực hiện dự án Chương Dương Home, cung cấp ra thị trường căn hộ Thành phố Thủ Đức hơn 1.200 căn hộ diện tích từ 40m<sup>2</sup> đến 65m<sup>2</sup>, với giá bán trung bình tối đa 14.5 triệu/m<sup>2</sup> (đã bao gồm VAT), trong phạm vi danh mục dự án đầu tư và xây dựng đã nêu trên, nên đây là cơ hội tốt cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, việc nói lỏng các thủ tục là thuận lợi cho toàn thị trường nên cạnh tranh lúc này tăng cao, Công ty phải nỗ lực tiếp cận tốt các nguồn vốn trung và dài hạn để phát triển dự án đồng thời đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

### *Chính sách tiền tệ*

Chủ động trong chính sách tiền tệ để hỗ trợ nền kinh tế sau dịch Covid-19 là việc đã được nhiều nước thực hiện và Việt Nam không phải là ngoại lệ khi một loạt lãi suất điều hành được Ngân hàng Nhà nước liên tục hạ từ đầu năm. Không chỉ công cụ chính sách tiền tệ, mà yêu cầu hành chính về hạ lãi suất cũng được ban hành nhằm tạo một giá vốn rẻ hơn cho doanh nghiệp tiếp cận. Hầu hết các nước bị ảnh hưởng bởi Covid-19 đều ban hành các chính sách tác động kinh tế rất lớn và lãi suất về mức 0 hoặc âm (-), tức là hết dư địa “nới lỏng” thêm. Theo dự báo của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) hay Ngân hàng Thế giới (WB) và nhiều định chế tài chính khác thì Mỹ hay nhiều nước châu Âu năm 2020 vẫn đứng trước mức tăng trưởng âm, thậm chí âm rất sâu từ 6 - 8%. Thực tế này khiến Việt Nam khó khăn hơn trong quyết định sử dụng công cụ chính sách tiền tệ. Nếu vốn vay được đẩy ra thị trường không hiệu quả thì dẫn đến các hệ lụy như nợ xấu ngân hàng, lạm phát, nợ công,...Ngoài ra, việc đẩy lượng vốn lớn vào lưu thông nhằm kích thích kinh tế sẽ khiến lãi suất cho vay xuống thấp, thị trường đầu cơ như bất động sản, chứng khoán, vàng tăng nhanh tạo ra bong bóng trong nền kinh tế. Các dự án của Công ty cổ phần Chương Dương được tài trợ chủ yếu bằng nguồn vốn vay nên chính sách tiền tệ này có thể là lợi thế, đồng thời đây cũng là thách thức đối với Công ty vì kiểm soát không tốt có thể sẽ dẫn đến bong bóng kinh tế, tác động trực tiếp đến toàn thị trường. 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 phối hợp với nỗ lực hỗ trợ doanh nghiệp của Chính phủ để có thể đưa ra chiến lược kinh doanh phù hợp.



## RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

### *Rủi ro nguồn nguyên liệu*

Trên 70% nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty cổ phần Chương Dương đến từ thép, xi măng, gạch ốp lát,...Tuy nhiên, Công ty chưa chủ động được nguồn cung cấp nguyên vật liệu, mà hoàn toàn phụ thuộc vào các nhà cung cấp. Do đó, sự biến động về giá nguyên vật liệu và tình hình ổn định của nguồn cung là một trong những mối quan tâm chính của Công ty. Việc kiểm soát chi phí nguyên vật liệu khá phức tạp do nguồn cung nguyên vật liệu còn phụ thuộc vào địa điểm dự án. Bên cạnh đó, biến động giá nguyên vật liệu không chỉ phụ thuộc vào ngành công nghiệp sản xuất ra nó mà còn bị ảnh hưởng bởi hoạt động của ngành xây dựng và bất động sản vì đây là thị trường đầu ra chính. Ngoài ra, việc quản lý hàng tồn kho trong tình hình kinh doanh hiện nay cũng cần được Công ty lưu ý thêm. Để hạn chế phần nào rủi ro này, Công ty cổ phần 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*

Một đặc thù khác trong ngành xây dựng là phải ứng trước các khoản để thanh toán cho chi phí vật liệu xây dựng 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 theo đúng tiến độ thi công xây lắp sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty. Công ty cổ phần 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 hoạt động trong ngành có mức thâm dụng lao động khá cao nên nguồn nhân lực là yếu tố không thể thiếu đối với Công ty cổ phần Chương Dương. Năm 2020, nền kinh tế suy thoái do ảnh hưởng của dịch bệnh, các doanh nghiệp lần lượt thực hiện chính sách cắt giảm nhân sự, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, nền kinh tế đang dần hồi phục vào những tháng cuối năm do kiểm soát tốt dịch bệnh, Chính phủ đưa ra các chính sách nhằm khuyến khích đầu tư, tăng trưởng kinh tế. Theo đó, các doanh nghiệp bắt đầu đẩy mạnh tuyển dụng nhân sự mới, vì vậy cạnh tranh lao động trong ngành là rất cao. Bên cạnh đó, từ ngày 01/01/2020, Nghị định số 90/2019/NĐ-CP về việc tăng mức lương tối thiểu vùng chính thức có hiệu lực,

những yếu tố này sẽ đẩy chi phí lao động của Công ty lên cao, gây ảnh hưởng tới lợi nhuận. Trong nền kinh tế không ngừng vận động lẫn môi trường cạnh tranh khắc nghiệt như hiện nay, việc tăng chi phí nhân công là không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Chương Dương đã chủ động cải thiện chính sách đào tạo nâng cao tay nghề, năng suất lao động cho nhân viên, từ đó cải thiện được hiệu quả sử dụng chi phí của Công ty.

## RỦI RO PHÁP LÝ

- Công ty cổ phần 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 bất động sản 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 cần nhắc trước khi đưa ra những chiến lược thích hợp.

## RỦI RO KHÁC

Ngoài những rủi ro kể trên còn có những rủi ro khác quan như chính trị, thiên tai, hỏa hoạn,... có thể ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến Công ty. Do đó, Công ty cổ phần Chương Dương luôn có biện pháp phòng chống, giảm thiểu thiệt hại về con người và tài sản của Công ty.







# PHẦN 2

# TÌNH HÌNH

# HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm
- Tổ chức và nhân sự
- Tình hình hoạt động đầu tư
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn chủ sở hữu
- Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

ĐVT: triệu đồng

Doanh thu thuần	Năm 2019	Năm 2020	% năm 2020/2019
Doanh thu hợp đồng xây dựng	113.043	126.774	112,15%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	318.360	155.269	48,77%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản	42.493	40.227	94,67%
Doanh thu tài chính	18.122	25.750	142,09%
Doanh thu khác	5.440	2.849	52,37%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>497.460</b>	<b>350.870</b>	<b>70,53%</b>

## LĨNH VỰC XÂY DỰNG

Cuối năm 2019, Công ty đã trúng thầu một số dự án xây dựng mới, đảm bảo được công việc ổn định cho năm 2020 nên có thể thấy doanh thu hợp đồng xây dựng tăng đáng kể 12,15% (tương đương 13,73 tỷ đồng).

## LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home đã hoàn thành và bàn giao phần lớn cho khách hàng trong các năm trước, năm 2020 chỉ bàn giao số lượng căn hộ còn lại. Điều này làm cho khoản mục doanh thu kinh doanh bất động sản của Công ty giảm mạnh -51,23% (tương đương 163,09 tỷ đồng) so với năm 2019.

## LĨNH VỰC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

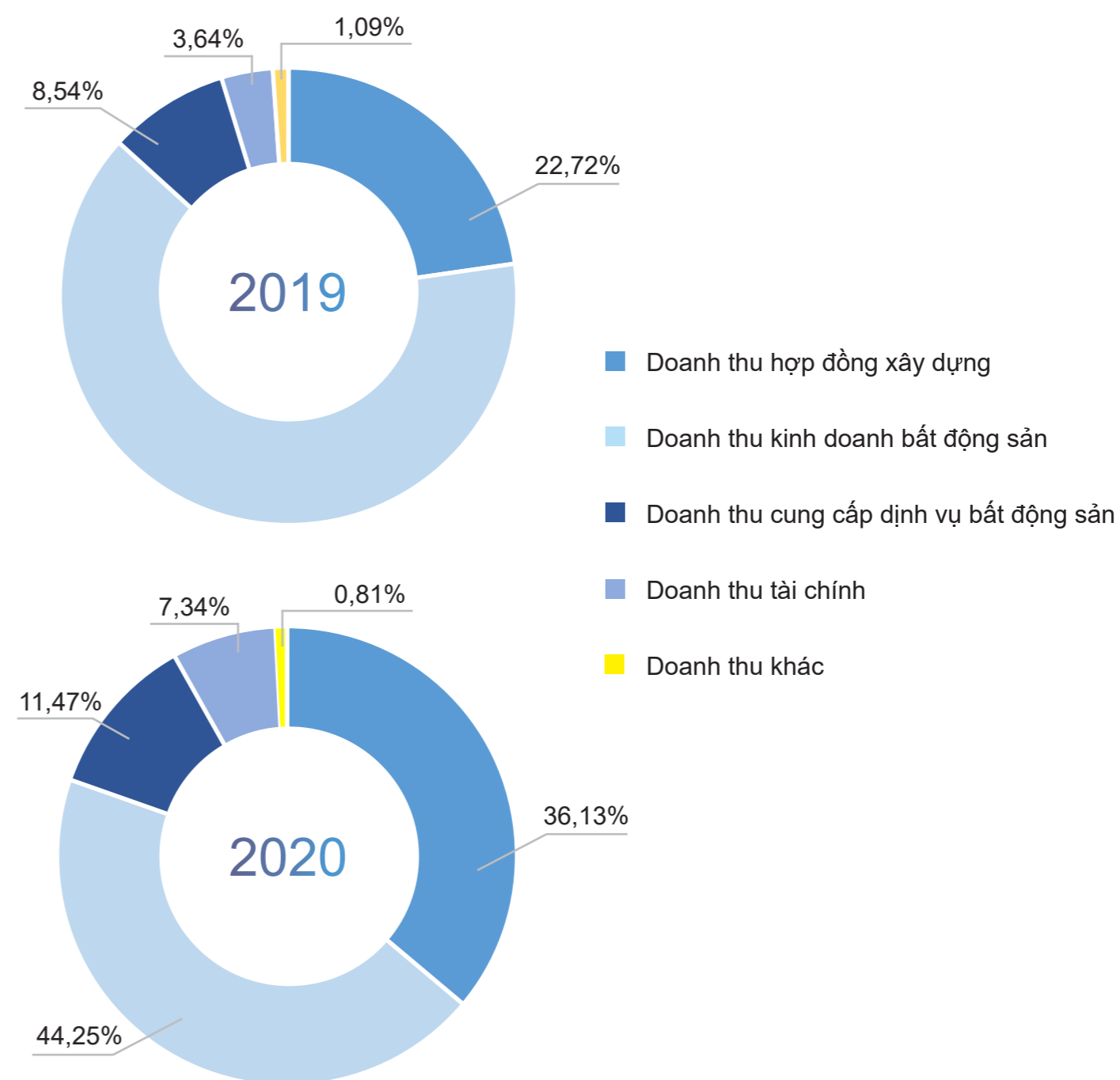
Ngành dịch vụ nói chung và dịch vụ bất động sản nói riêng là ngành chịu ảnh hưởng rất lớn từ đại dịch nên doanh thu lĩnh vực này giảm -5,33% (tương đương 2,26 tỷ đồng).



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 dựng và kinh doanh bất động sản. Cụ thể, tỷ trọng doanh thu hợp đồng xây dựng năm 2020 tăng lên mức 36,13%, trong khi mảng kinh doanh bất động sản giảm xuống mức 44,25%. Các lĩnh vực còn lại không chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu.

### CO CẤU TỔNG DOANH THU NĂM 2019 & 2020

	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu hợp đồng xây dựng	22,72%	36,13%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	64,00%	44,25%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản	8,54%	11,47%
Doanh thu tài chính	3,64%	7,34%
Doanh thu khác	1,09%	0,81%



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## DANH SÁCH THÀNH VIÊN

Tính đến ngày 31/12/2020, cơ cấu quản trị bao gồm các thành viên sau

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại CDC (Sở hữu cá nhân; sở hữu đại diện)
<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Trần Mai Cường	Chủ tịch	Cá nhân: 5,54% Đại diện: 23,775
2	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó chủ tịch	-
3	Văn Minh Hoàng	Thành viên	2,59%
4	Lê Văn Chính	Thành viên	0,64%
5	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	-
<b>Ban điều hành</b>			
1	Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	2,59%
2	Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	0,08%
3	Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	0,64%
4	Võ Thị Diễm Hằng	Kế toán trưởng	-
<b>Ban kiểm soát</b>			
1	Lê Minh Thành	Trưởng ban	-
2	Sái Thanh Hoan	Thành viên	-
3	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	0,07%

## SƠ YẾU LÝ LỊCH

### Ông Văn Minh Hoàng – Thành viên Hội đồng quản trị 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
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu	569.072 cổ phiếu tương đương 2,59% vốn điều lệ
<b>Quá trình công tác</b>	
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 Công ty cổ phần Chương Dương
03/2006 – 02/2009	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng Công ty Xây lắp
03/2009	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
02/2011 – 31/03/2017	Phó chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
01/04/2017 – 31/03/2020	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty cổ phần Chương Dương
31/03/2020 - 30/12/2020	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó tổng Giám đốc điều hành Công ty cổ phần Chương Dương
31/12/2020 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương





**Ông Lê Văn Chính - Thành viên Hội đồng quản trị 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
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu	141.544 cổ phiếu tương đương 0,64% vốn điều lệ

**Quá trình công tác**

09/1985 – 04/1986	Công tác tại Công ty XD thủy điện Sông Đà - Hòa Bình;
05/1986 - 2003	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy - Tổng Công ty XD số 1 sau là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty CP Chương Dương;
2004 - 2009	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chương Dương
03/2009 – 10/2011	Tổng Giám đốc Công ty CP Chương Dương
11/2011 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương

**Ông Nguyễn Hồng Tuyên – Phó Tổng Giám Đốc**

Năm sinh	18/06/1975
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không có
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu	18.258 cổ phiếu tương đương 0,08% vốn điều lệ

**Quá trình công tác**

3/1999 - 02/2004	Kỹ sư xây dựng tại Công ty cổ Phần Chương Dương
3/2004 - 12/2006	Kỹ sư xây dựng- Giám sát tại Công ty cổ Phần Chương Dương
01/2007 - 12/2010	Kỹ sư xây dựng – Chỉ huy trưởng tại Công ty cổ Phần Chương Dương
01/2011 - 06/2019	Kỹ sư xây dựng - Giám đốc quản lý dự án tại Công ty cổ Phần Chương Dương
07/2019 - 02/2020	Trưởng phòng Quản Lý Dự án Xây Lắp 1 - Công ty cổ Phần Chương Dương
03/2020 - 09/2020	Phó Tổng Giám Đốc (phụ trách thi công) Công ty cổ Phần Chương Dương

**Bà Võ Thị Diễm Hằng – Kế toán trưởng**

Năm sinh	10/10/1989
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không có
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu	0

**Quá trình công tác**

2012 – 12/2016	Nhân viên – Phó phòng Tổ chức tổng hợp tại PJICO Long An
01/2017 – 08/2017	Kế toán tổng hợp tại PJICO Đông Sài Gòn
09/2017 – 05/2018	Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần Chương Dương
06/2018 – 03/2020	Phó phòng Tài chính – Kế toán Công ty cổ phần Chương Dương
04/2020 - 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	Trần Mai Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị		02/02/2021
2	Hồ Đình Thuần	Chủ tịch Hội đồng quản trị	02/02/2021	
3	Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	31/12/2020	
4	Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc	31/03/2020	30/12/2020
5	Lê Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc		13/04/2020
6	Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	31/03/2020	18/03/2021
7	Võ Thị Diễm Hằng	Kế toán trưởng	31/03/2020	
8	Hồ Minh Trí	Kế toán trưởng	01/04/2017	31/03/2020
9	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị		02/02/2021
10	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên Hội đồng quản trị		02/02/2021
11	Trần Việt Đức	Thành viên Hội đồng quản trị	02/02/2021	

## TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

(tính đến ngày 22/04/2021)

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>
1	Trên Đại học	3	3,3%
2	Đại học	52	57,7%
3	Cao đẳng	9	10%
4	Khác	26	29%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	58	64,5%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	28	31,1%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	4	4,4%
<b>C</b>	<b>Theo tính chất công việc</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>
1	Lao động trực tiếp	15	17%
2	Lao động gián tiếp	75	83%

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

### BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Hiện tại, Công ty đang sở hữu hai bất động sản đầu tư cho thuê với tổng giá trị còn lại là 44,64 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 Công ty cổ phần Tổng Công ty Xây dựng số 1.



## CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN

### Dự án Nhà ở xã hội – Chương Dương Home

- Triển khai thi công dự án đảm bảo tiến độ cam kết với khách hàng, trong năm 2020 đã bàn giao toàn bộ các căn hộ thuộc Block A2 và Block C1 và tổ chức triển khai thi công Block C2.

Thuận lợi:

- Công tác hoàn thiện Block A2 và Block C1 đã hoàn tất hồ sơ để nghiệm thu với cơ quan chức năng; Thực hiện việc đo vẽ hơn 90% hiện trạng căn hộ cho toàn bộ các Block đã bàn giao cho khách hàng;
- Tổ chức thi công Block C2 theo đúng tiến độ;
- Phần hạ tầng: hệ thống thoát nước mưa, nước thải và đường nội bộ đã cơ bản hoàn thành; hệ thống đường giao thông cơ bản đã hoàn thành.

Khó khăn:

- Công tác thực hiện các thủ tục làm chủ quyền căn hộ gặp nhiều khó khăn do việc Công ty thực hiện lắp đặt phần mái hiên tại các căn hộ Shophouse.

### Dự án Tân Hương

- Thực hiện đo vẽ hiện trạng căn hộ làm chủ quyền cho cư dân (Công ty chuyển hồ sơ sang Sở Tài nguyên & Môi trường, Sở Tài nguyên & Môi trường đã làm tờ trình Hội đồng thẩm định giá thành phố, đang chờ các sở ban ngành tổ chức họp (lần 2) thông qua trước khi Thành phố phê duyệt);
- Sau khi hoàn tất việc cấp sổ, tách riêng được phần đất xây dựng trường học, Công ty sẽ đàm phán với nhà đầu tư để chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư.

## ĐẦU TƯ DỰ ÁN MỚI

KHU DÂN CƯ HƯNG THẠNH - CÁI RĂNG - CẦN THƠ

KHU ĐÔ THỊ HỐC MÔN

KHU DÂN CƯ CAO TẦNG VŨNG TÀU

NHÀ Ở XÃ HỘI ĐÀ NẴNG

NHÀ Ở XÃ HỘI QUẬN 7



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

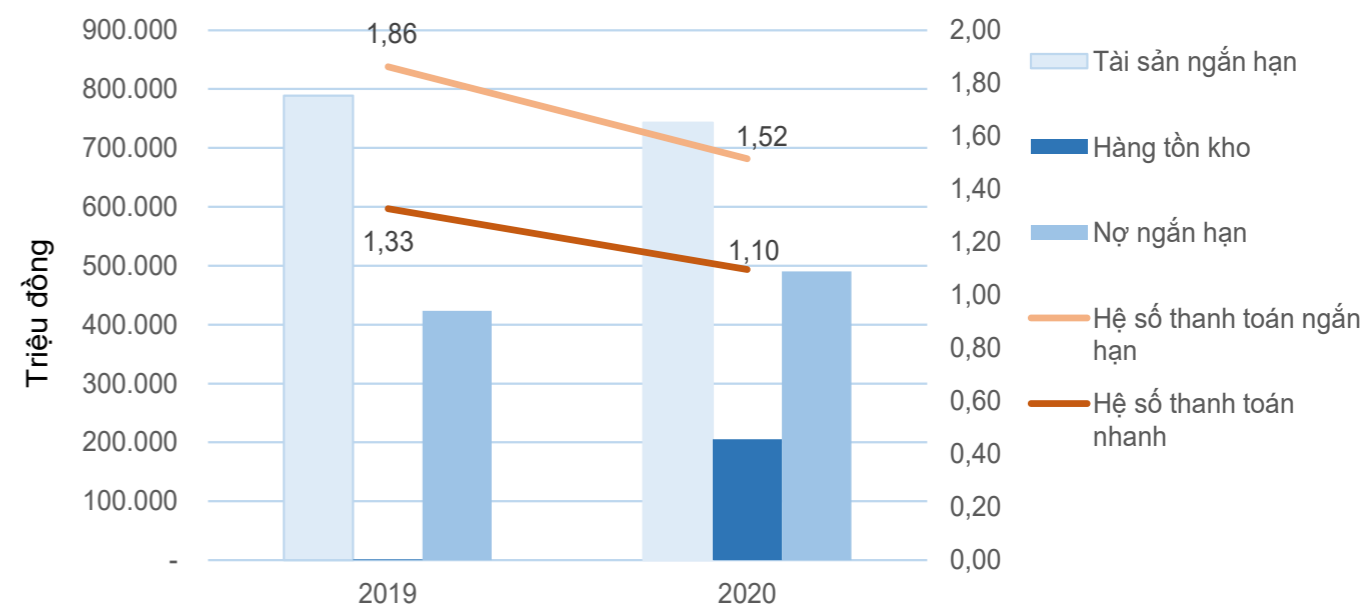
STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020
<b>1 Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,86	1,52
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,33	1,10
<b>2 Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	66,40	69,74
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	197,66	230,48
<b>3 Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,31	1,34
	Vòng quay tài sản	Vòng	0,51	0,38
<b>4 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,17	8,63
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	12,03	10,37
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	3,62	3,31
	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	7,88	9,80

## CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Trong năm 2020, các chỉ số về khả năng thanh toán của Công ty giảm so với năm trước. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm xuống mức 1,52 so với mức 1,86 của năm 2019. Hệ số thanh toán nhanh giảm xuống mức 1,10 so với mức 1,33 của cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn giảm - 5,76% và nợ ngắn hạn tăng 16%. Công ty đã thực hiện các thủ tục hoàn công, tất toán thu hồi vốn cho một số hợp đồng còn dở dang từ năm 2019 nên các khoản phải thu ngắn hạn giảm -25%. Bên cạnh đó, dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home

đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 4 block A1, B, A2, C1 nên chi phí xây dựng dở dang giảm, góp phần giảm -10% hàng tồn kho. Năm 2020, Công ty tăng mạnh các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 276% tương đương 88,89 tỷ đồng nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Nhìn chung, cả hai chỉ số đều giảm nhưng vẫn giữ được mức trên 1, có thể thấy mặc dù gặp khó khăn nhưng Công ty đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ của mình.

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

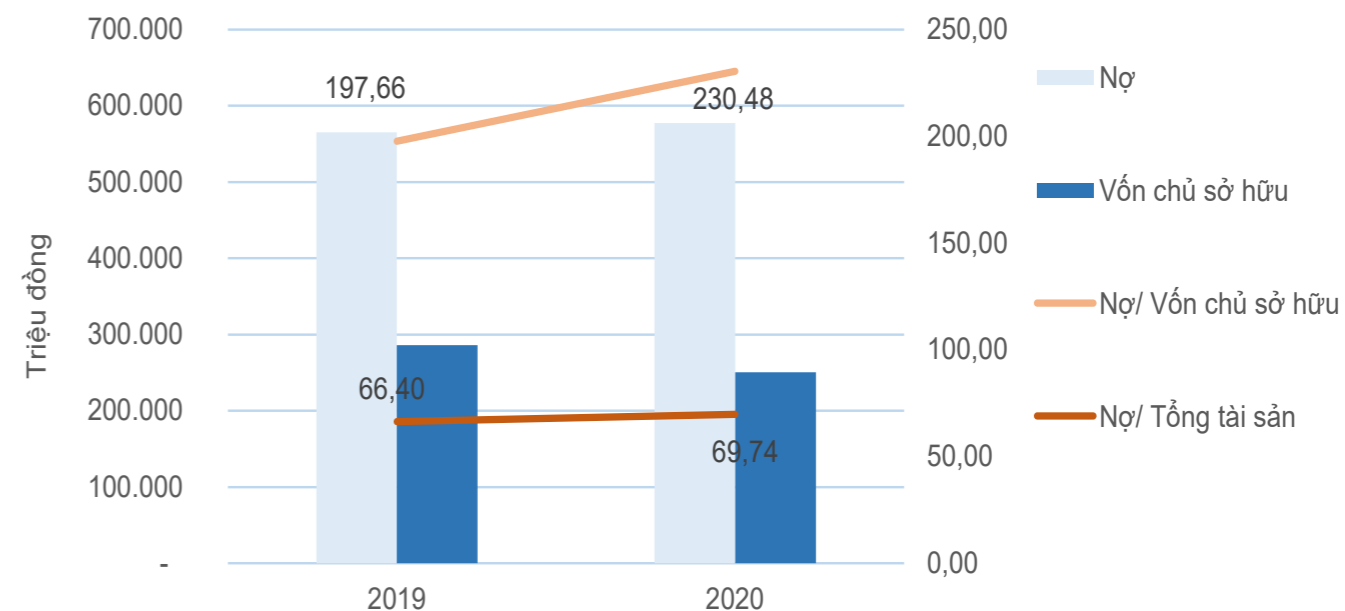


## CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty đều tăng so với năm trước. Trong đó, nợ trên tổng tài sản của Công ty năm 2020 là 69,74%, cao hơn so với mức 66,40% năm 2019. Tương tự, nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty cũng tăng lên mức 230,48% so với mức 197,66% của năm trước. Do sự biến động ngược chiều của các yếu tố,

nợ phải trả tăng 2,15% so với cùng kỳ, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu giảm lần lượt -2,74% và -12,40% nên các chỉ tiêu cơ cấu vốn tăng. Trong đó, vốn chủ sở hữu giảm là do Công ty hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển để chia cổ tức cho cổ đông.

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

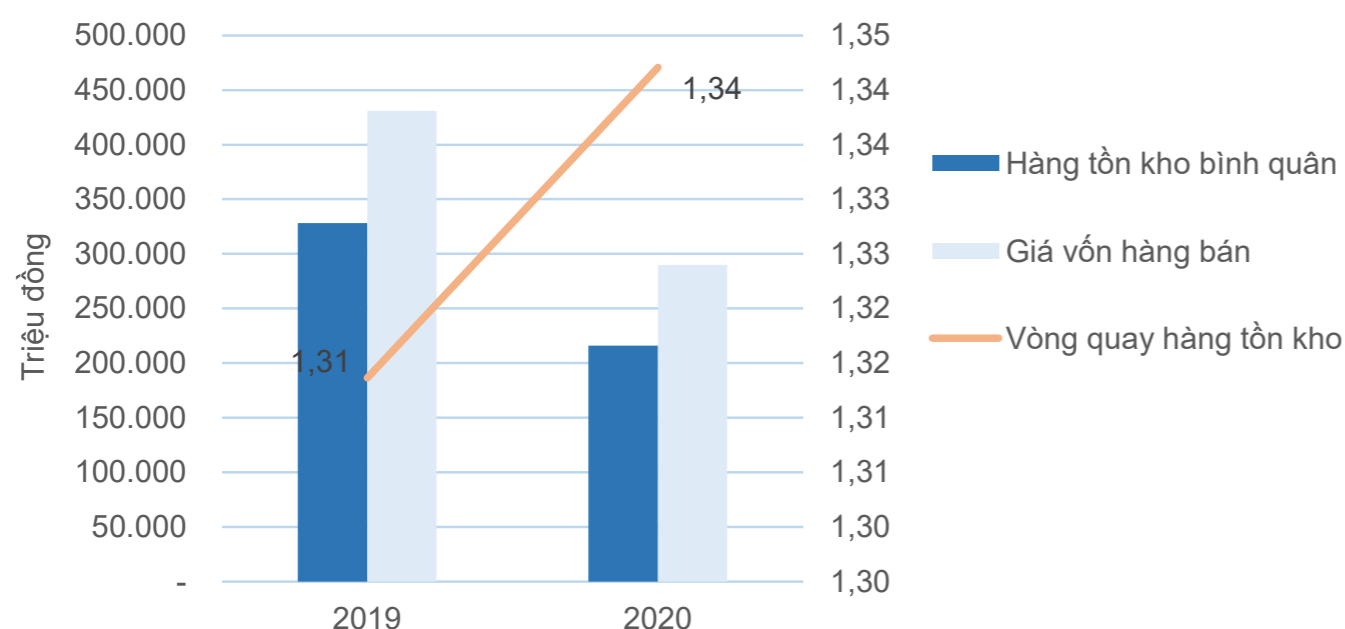


## CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

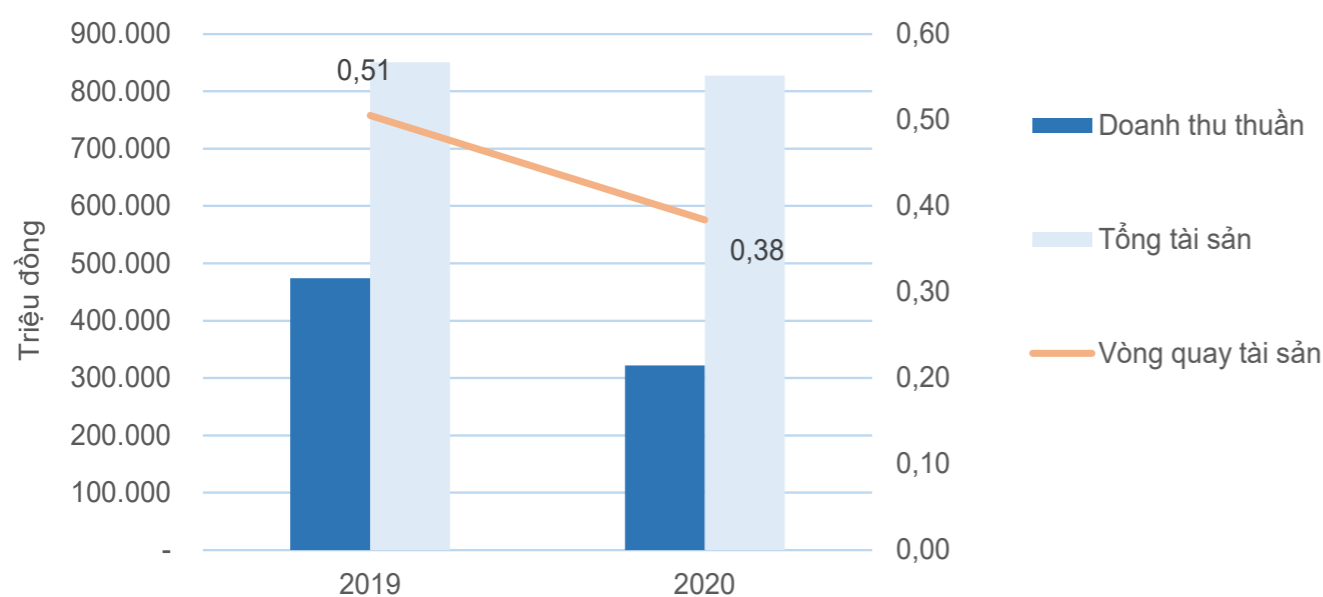
Vòng quay hàng tồn kho năm 2020 là 1,34 (vòng), tăng so với mức 1,31 (vòng) của cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, vòng quay tài sản là 0,37 (vòng), giảm so với mức 0,52 (vòng) của năm 2019. Do dịch bệnh Covid – 19 ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; đồng thời dự án khu nhà ở xã hội

Chương Dương Home đã hoàn thành và bàn giao phần lớn cho khách hàng trong các năm trước, năm 2020 chỉ bàn giao số lượng căn hộ còn lại nên doanh thu kinh doanh bất động sản và hợp đồng xây dựng giảm, dẫn đến giá vốn hàng bán giảm.

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



Các nhân tố tạo nên sự thay đổi trong vòng quay tài sản

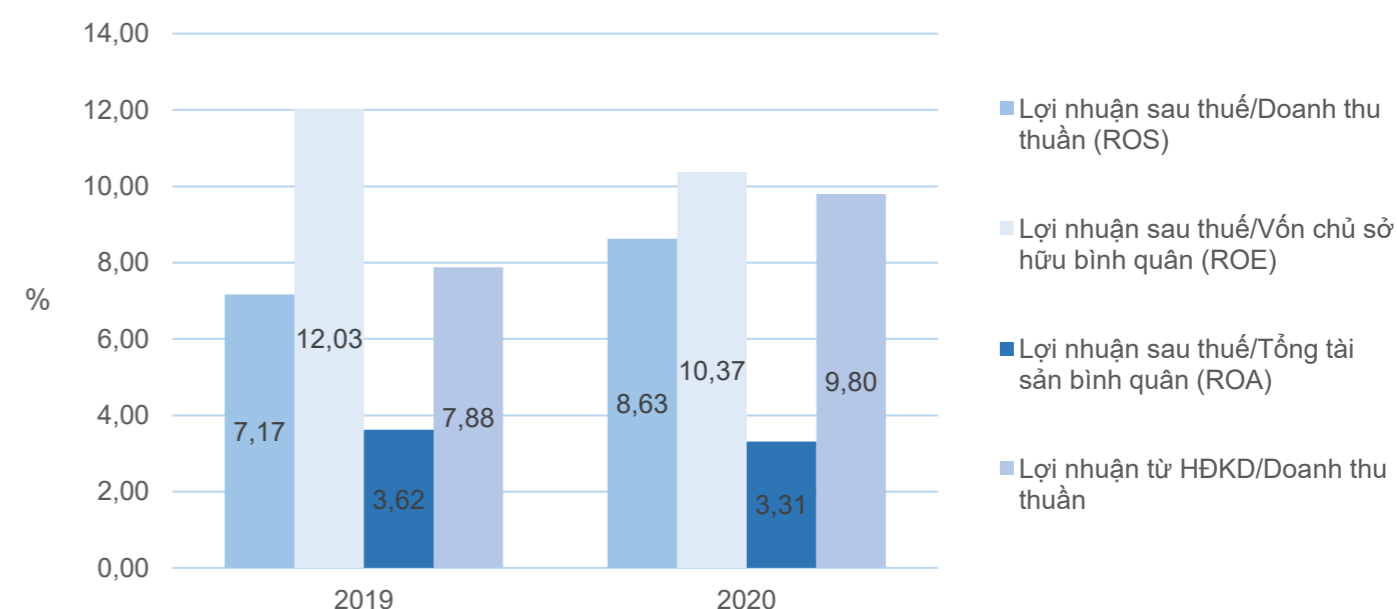


## CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Các chỉ số sinh lời của Công ty duy trì ở ổn định. Cụ thể, biên lợi nhuận ròng (lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần) năm 2020 là 8,63%, tăng nhẹ so với mức 7,17% của cùng kỳ năm trước nhờ vào các chính sách quản lý chi phí phù hợp. Hệ số ROE (lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu) và

ROA (lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản) giảm nhẹ, lần lượt giảm xuống mức 10,37% và 3,31%. So với hai năm trước thì trong năm 2020 mặc dù khó khăn nhưng Công ty đã duy trì tốt một số chỉ số tài chính, nhằm đảm bảo khả năng sinh lời cho Công ty và cổ đông.

Các nhân tố tạo nên sự thay đổi trong khả năng sinh lời





# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN

Mã cổ phiếu: CDC

Vốn điều lệ: 219.887.160.000 đồng

Số cổ phần đang lưu hành: 21.988.716 cổ phần. Trong đó:

- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 21.988.716 cổ phần
- Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(tính đến ngày 22/04/2021)

Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
<b>Cổ đông Nhà nước</b>	<b>Không có</b>	<b>Không có</b>	
<b>Cổ đông nội bộ</b>	<b>7.187.702</b>	<b>71.877.020.000</b>	<b>32,69%</b>
<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>14.711.996</b>	<b>147.119.960.000</b>	<b>66,91%</b>
Cá nhân	11.922.520	119.225.200.000	<b>54,22%</b>
Tổ chức	2.789.476	27.894.760.000	<b>12,69%</b>
<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>89.018</b>	<b>890.180.000</b>	<b>0,40%</b>
Cá nhân	77.052	770.520.000	<b>0,35%</b>
Tổ chức	11.966	119.660.000	<b>0,05%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.988.716</b>	<b>219.887.160.000</b>	<b>100,00%</b>



## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

(tính đến ngày 22/04/2021)

STT	Loại cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty xây dựng số 1 (Đại diện: Ông Trần Mai Cường)	111A Pasteur (tầng 8,9), Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh	5.226.687	23,77%
2	Công ty cổ phần Tài chính Mua bán nợ Việt Nam	P608 tòa nhà HEC, số 2 ngõ 95 Phó Chùa Bộc, Quận Đống Đa, Hà Nội	1.682.800	7,64%
3	Trịnh Duy Minh	602/18 Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh	1.271.853	5,78%
2	Trần Mai Cường	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh	1.218.382	5,54%
<b>Tổng cộng</b>			<b>9.399.722</b>	<b>42,73%</b>

## THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Sự kiện kết thúc sau niên độ: Ngày 14/01/2021, Công ty đã phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với kết quả như sau:

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương

Vốn điều lệ: 157.064.060.000 đồng

Số lượng cổ phiếu lưu hành (trước thời điểm phát hành): 15.706.406 cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu : CDC

Mệnh giá giao dịch: 10.000 đồng

Số lượng cổ phiếu phát hành: 6.282.310 cổ phiếu

Giá trị cổ phiếu phát hành: 62.823.100.000 đồng

Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành hiện tại: 21.988.716 cổ phiếu

Tổng giá trị cổ phiếu lưu hành hiện tại: 219.887.160.000 đồng



## TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG

### QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Các trang thiết bị, nguyên vật liệu được Công ty sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo đúng chỉ tiêu từng hạng mục công trình về số lượng và chất lượng. Bên cạnh đó, Công ty cũng đề ra các quy trình sử dụng và bảo quản công cụ, dụng cụ; khuyến khích người lao động đóng góp sáng kiến tái sử dụng các thiết bị hư hỏng giúp giảm thiểu lượng rác thải ra môi trường và tiết kiệm chi phí cho Công ty.

### TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Cùng với việc nỗ lực tham gia các công ước quốc tế, Việt Nam cũng đang tiến hành hoàn thiện hệ thống pháp luật về môi trường nhằm bảo vệ môi trường hiệu quả hơn. Theo đó, Công ty cổ phần Chương Dương hiểu rõ trách nhiệm của Công ty trong công tác bảo vệ cho cuộc sống, sức khỏe của cộng đồng hiện tại cũng như duy trì và nuôi dưỡng nguồn tài nguyên thiên nhiên cho các thế hệ mai sau.

### CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Những năm nay Công ty luôn xem công tác an toàn lao động 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:

- Dự báo nguy cơ tai nạn lao động kịp thời để có sự phòng bị hữu hiệu;
- Những nơi có nguy cơ tai nạn lao động cần có biển báo nguy hiểm để người lao động luôn có ý thức nâng cao cảnh giác để tự phòng tránh tai nạn lao động;
- Giáo dục an toàn và phòng tránh tai nạn thường xuyên và đầy đủ để cả người sử dụng lao động và người lao động cùng nhận thấy được việc cần làm để bảo vệ người lao động ngày một tốt hơn;
- 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.

### BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

- Đóng góp một phần kinh phí từ sự kêu gọi tài trợ từ các tổ chức quần chúng nơi đơn vị đặt trụ sở. Đặc biệt là quyên góp ủng hộ nhân dân có hoàn cảnh khó khăn, hoặc nhân dân ở vùng thường xuyên gặp thiên tai, tích cực tham gia và ủng hộ phong trào đền ơn đáp nghĩa, phụng dưỡng Bà mẹ Việt Nam Anh Hùng tại xã Thạnh Ngãi, huyện Mỏ Cày, tỉnh Bến Tre.
- Quan tâm đến hoạt động của tổ chức Công đoàn Công ty trong công tác tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em người lao động học giỏi, có hoàn cảnh khó khăn được tổ chức tốt trong các năm qua.







---

# PHẦN 3

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

---

- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm
- Tình hình tài chính
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tóm tắt kết quả kinh doanh 2020 như sau

Chỉ tiêu	ĐVT: triệu đồng		
	Thực hiện 2019	Thực hiện 2020	% Tăng trưởng
Giá trị sản lượng trong hoạt động kinh doanh	601.162	509.761	-15,20%
Giá trị doanh thu	497.458	351.506	-29,34%
Tổng giá trị đầu tư phát triển	50.951	28.413	-44,23%
Lợi nhuận trước thuế	42.562	34.345	-19,31%

## ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU THỰC HIỆN

### Xây dựng

#### Tình hình, tiến độ thực hiện các công trình

Các dự án đang triển khai thi công trong năm 2020, bao gồm:

- Nhà máy dứa Hậu Giang: 15.8 tỷ;
- Nhà ở liên kế khu Đông Tăng Long – 107 căn: 133.8 tỷ (kể cả 2 căn hộ mẫu);
- Tòa nhà văn phòng Becamex Bình Phước: 35 tỷ;
- Becamex Bình Phước - 24 căn hộ liền kề: 29 tỷ;
- Bệnh viện Bạc Liêu: 22 tỷ;
- Đường nội bộ nhà máy Phú Mỹ: 7.2 tỷ.

#### Đánh giá những thuận lợi, khó khăn

##### Thuận lợi

- Khả năng tài chính Công ty lành mạnh có khả năng bù đắp kịp thời cho thi công xây lắp khi có yêu cầu;
- Đội ngũ cán bộ Công nhân viên đoàn kết, cùng hướng về mục tiêu chung Công ty.

##### Khó khăn

- Năm 2020 thị trường xây dựng tiếp tục bị thu hẹp do sự cạnh tranh sâu sắc và gây khó khăn cho các công ty xây dựng nói chung và Công ty cổ phần Chương Dương nói riêng dẫn đến việc tham gia các gói thầu khó khăn hơn, khả năng trúng thầu thấp;
- Công tác nghiệm thu thanh toán khối lượng theo các đợt chậm, nên dòng vốn thu về chưa kịp

thời. Hơn nữa một số đơn vị thi công vệ tinh Công ty không đảm bảo nguồn lực, hầu như phụ thuộc hoàn toàn về tài chính từ Công ty dẫn đến chậm tiến độ bàn giao công trình;

- Năng lực thi công Công ty còn yếu, lực lượng điều hành mỏng, số thiết bị thi công sở hữu của Công ty thiếu và cũ so với công nghệ thi công hiện nay. Các máy thi công chính như: máy đào, cầu tháp, vận thăng hiện tại không có, mỗi khi đấu thầu phải ký hợp đồng thuê thiết bị các đơn vị khác, nên thường bị đánh giá thấp hồ sơ dự thầu;
- Một số công trình phải tạm dừng hoặc thi

#### Kiến nghị phương hướng khắc phục

- Công ty cần chủ động nắm bắt, làm chủ công nghệ tiên tiến về quản lý sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh; đồng thời, cải tiến công tác kinh doanh, tiếp thị và quảng bá sản phẩm, mở rộng thị trường;
- Củng cố và hoàn thiện bộ máy ban điều hành các dự án về số lượng và chất lượng nhằm đảm bảo hoàn thành các công tác trong và sau dự án, đẩy nhanh việc thu hồi vốn cũng như quyết toán cuối công trình;
- Tuyển chọn các đơn vị vệ tinh, các đơn vị

công chậm lại do chủ đầu tư thay đổi thiết kế, thiếu vốn;

- Nợ xấu, nợ khó đòi còn cao;
- Giá vật tư, vật liệu biến động tăng liên tục, ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Trong năm, có nhiều biến động về nhân sự dẫn đến sự xáo trộn, thiếu ổn định trong công tác quản lý, điều hành Công ty;
- Một số công trình quyết toán, thu hồi vốn bị chậm lại do có sự thay đổi nhân sự từ phía chủ đầu tư, dẫn đến hồ sơ thanh quyết toán bị chậm lại.

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, kiểm tra 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 ứng và ổn định nguồn cung, giảm rủi ro chậm trễ tiến độ dự án;
- Nâng cao năng lực thực hiện công tác đầu tư, xây lắp tại công ty mẹ.

#### Công tác kinh doanh bất động sản

- Dự án Chương Dương Home đang trong quá trình hoàn thiện xây dựng, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng công cộng, giao thông kết nối nội khu và diện tích sử dụng chung. Tuy nhiên, vì tình hình dịch bệnh nên hoạt động kinh doanh nhà ở của Công ty bị giảm sút;
- Tòa nhà văn phòng, khu thương mại cho thuê tại 328 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM hiện vẫn duy trì một số hợp đồng thuê dài hạn và phủ kín hơn 95% diện tích thuê. Giá cho thuê đã được điều chỉnh tăng đối với tất cả các hợp đồng đã hết thời hạn và tiếp tục ký gia hạn hợp đồng tiếp. Đồng thời, tiến hành sửa chữa từng bước một số hạng mục phục vụ cho khách hàng thuê.



### Công tác kinh doanh dịch vụ bất động sản

- Trong lĩnh vực quản lý dịch vụ tòa nhà văn phòng, khu thương mại tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt đạt doanh thu ổn định. Tuy nhiên, cần cân đối thu/chi cho phù hợp tại khu vực quản lý và vận hành căn hộ của cư dân;
- Quản lý dịch vụ tại Tân Hương Tower và Chung cư Chương Dương Home ổn định, bộ máy quản lý gọn nhẹ, tiết kiệm chi phí, đảm bảo cân đối thu chi.

### Công tác tài chính kế toán

- Tài chính: Đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt lĩnh vực thi công xây lắp; kiểm soát chi phí theo dự chi;
- Thực hiện báo cáo tài chính định kỳ, đột xuất theo quy định đối với Công ty niêm yết;
- Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2020:

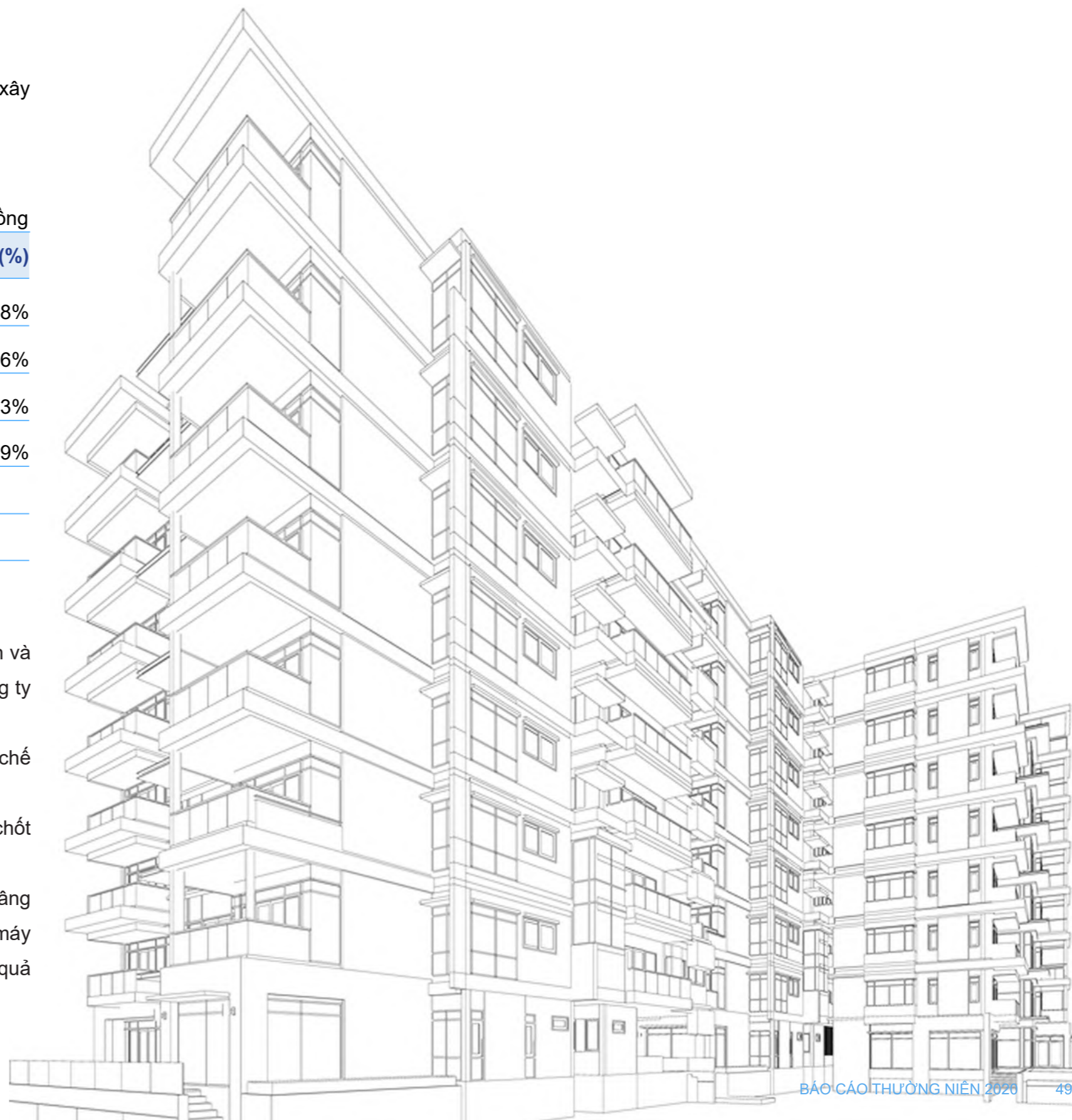
STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Giá trị doanh thu	586.000	351.506	59,98%
2	Lợi nhuận	40.000	34.345	85,86%
3	Vốn chủ sở hữu	290.756	250.432	86,13%
4	Nộp ngân sách	40.000	15.675	39,19%
5	Nợ phải thu		118.077	
6	Nợ phải trả		577.185	

### Công tác tổ chức bộ máy

- Công ty tiếp tục vận hành và cải tiến hệ thống quản lý nhằm đảm bảo chất lượng điều hành và đạt hiệu quả công việc. rà soát lại tình hình hoạt động của các xí nghiệp, công ty con, công ty liên kết đang trong tình trạng ngưng hoạt động, có phương án giải thể, phục hồi,...;
- Xây dựng quy chế tiền lương phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh. Các qui định, qui chế được hoàn thiện hơn, góp phần nâng cao công tác điều hành và quản trị nhân sự;
- 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, tinh gọn bộ máy nâng cao chất lượng nguồn lực lao động;
- Xây dựng phương án nhân sự, nghiên cứu tuyển dụng nguồn lao động phù hợp công việc, nâng cao hiệu quả lao động, tránh nhàn chán trong công việc. 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.

### Công tác kế hoạch - ISO

- Công tác báo cáo và xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên đảm bảo theo quy định;
- Công ty duy trì triển khai đánh giá chất lượng theo Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015, việc áp dụng cơ chế quản lý theo ISO vào quản lý thi công xây dựng công trình và quản lý đầu tư được thực hiện nghiêm túc trong các bộ phận phòng ban nghiệp vụ.



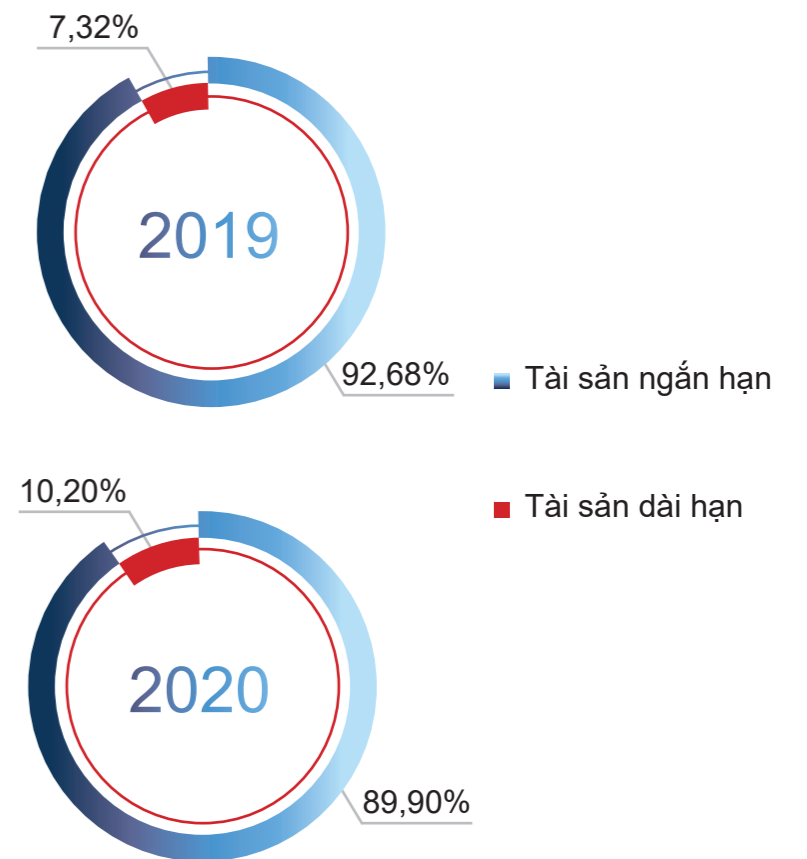
# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	ĐVT: đồng
			Phần trăm tăng/ giảm
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>788.623.364.797</b>	<b>743.186.551.538</b>	<b>-5,76%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.910.245.656	48.935.134.573	-1,95%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	347.752.707.950	359.464.100.657	3,37%
Các khoản phải thu ngắn hạn	160.815.252.231	118.022.347.616	-26,61%
Hàng tồn kho	226.922.578.309	205.122.696.016	-9,61%
Tài sản ngắn hạn khác	3.222.580.651	11.642.272.676	261,27%
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>62.295.520.267</b>	<b>84.431.403.472</b>	<b>35,53%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	60.829.545	55.658.000	-8,50%
Tài sản cố định	11.371.847.723	9.651.472.683	-15,13%
Bất động sản đầu tư	46.455.679.888	44.647.343.308	-3,89%
Tài sản dở dang dài hạn	0	28.703.807.112	-
Đầu tư tài chính dài hạn	784.081.453	799.408.587	1,95%
Tài sản dài hạn khác	3.623.081.658	573.713.782	-84,17%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>850.918.885.064</b>	<b>827.617.955.010</b>	<b>-2,74%</b>

### CƠ CẤU TÀI SẢN

	2019	2020
Tài sản ngắn hạn	92,68%	89,80%
Tài sản dài hạn	7,32%	10,20%
Tổng tài sản	100,00%	100,00%



Tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 là 827,61 tỷ đồng, giảm -2,74% so với năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn giảm -5,76% và tài sản dài hạn tăng 35,53% so với cùng kỳ năm ngoái. Các khoản phải thu và hàng tồn kho giảm như đã đề cập ở mục chỉ tiêu khả năng thanh toán là nguyên nhân chính của việc tài sản ngắn hạn giảm. Tài sản dài hạn tăng mạnh do ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án chung cư cao cấp và trường học tại phường Tân Quý, quận Tân Phú chưa tiến hành. Nhìn chung, quy mô tổng tài sản giảm 23,30 tỷ với tài sản ngắn hạn chiếm 89,80% và tài sản dài hạn chiếm 10,20%.





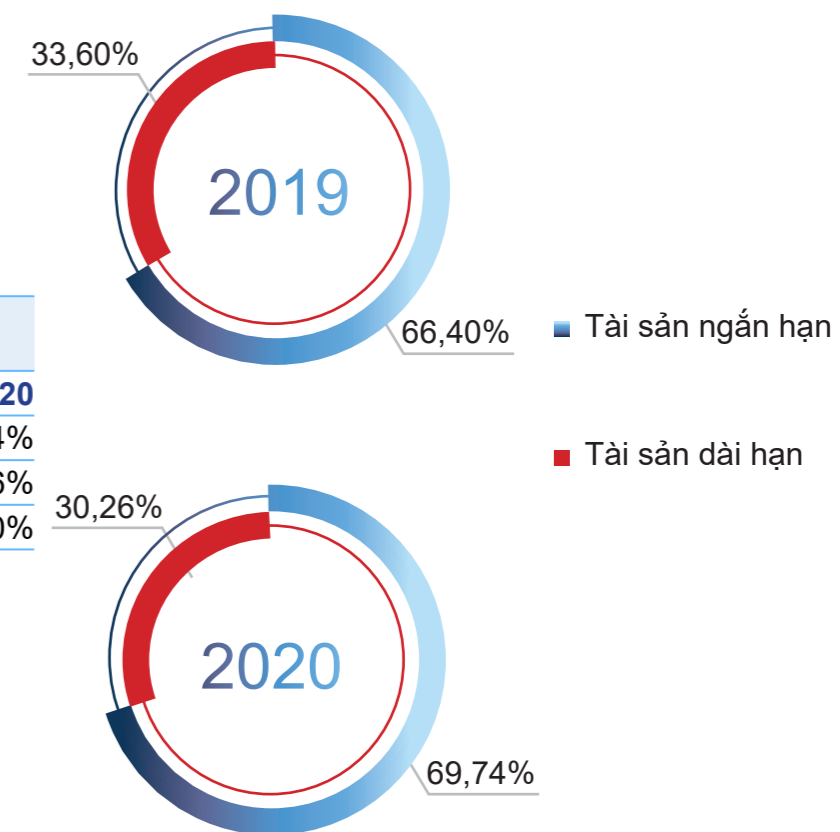
# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

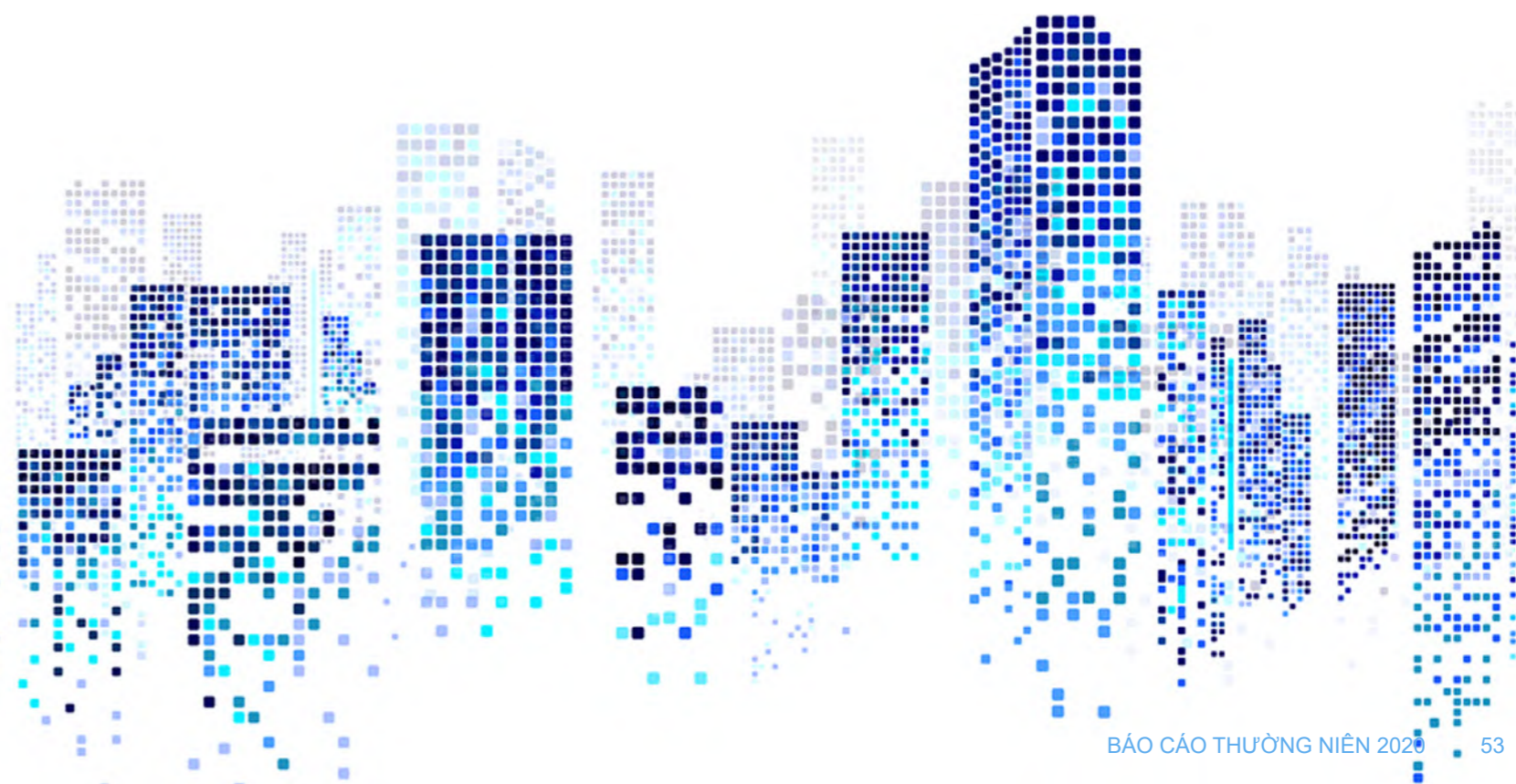
CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	ĐVT: đồng
			Phần trăm tăng/ giảm
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>565.044.701.131</b>	<b>577.185.738.753</b>	<b>2,15%</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>423.395.271.616</b>	<b>490.398.628.676</b>	<b>15,83%</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	40.008.979.576	47.784.093.645	19,43%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	173.850.553.779	149.465.797.645	-14,03%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	12.648.798.763	7.773.220.553	-38,55%
Phải trả người lao động	4.979.601.437	5.837.051.700	17,22%
Chi phí phải trả ngắn hạn	118.518.184.800	112.731.927.932	-4,88%
Phải trả ngắn hạn khác	37.103.810.731	41.128.136.508	10,85%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	32.159.381.639	121.053.470.121	276,42%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	18.230.694	18.230.694	0,00%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.107.730.197	4.361.459.915	6,18%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>141.649.429.515</b>	<b>86.787.110.077</b>	<b>-38,73%</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	152.667.727	152.667.727	0,00%
Phải trả dài hạn khác	6.478.015.198	6.434.635.563	-0,67%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	134.301.797.402	77.864.886.232	-42,02%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	716.949.188	2.334.920.555	225,67%
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>285.874.183.933</b>	<b>250.432.216.257</b>	<b>-12,40%</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>285.874.183.933</b>	<b>250.432.216.257</b>	<b>-12,40%</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	157.064.060.000	157.064.060.000	0,00%
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	157.064.060.000	157.064.060.000	0,00%
Thặng dư vốn cổ phần	77.142.009.600	77.142.009.600	0,00%
Quỹ đầu tư phát triển	13.590.591.903	2.731.001.996	-79,91%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	37.652.541.261	13.071.121.805	-65,28%
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	3.626.882.859	956.912.440	-73,62%
LNST chưa phân phối kỳ này	34.025.658.402	12.114.209.365	-64,40%
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	424.981.169	424.022.856	-0,23%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>850.918.885.064</b>	<b>827.617.955.010</b>	<b>-2,74%</b>

### CƠ CẤU NGUỒN VỐN

	2019	2020
Nợ phải trả	66,40%	69,74%
Vốn chủ sở hữu	33,60%	30,26%
Tổng nguồn vốn	100,00%	100,00%



Nguồn vốn của Công ty tại thời điểm cuối năm là 827,61 tỷ đồng, giảm -2,74% so với năm trước. Trong đó nợ phải trả của Công ty chủ yếu đến từ nợ ngắn hạn, các khoản nợ ngắn hạn tăng do Công ty có khoản vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, nguồn vốn chủ sở hữu trong năm 2020 giảm mạnh do chi trả cổ tức cho cổ đông. Nhìn chung quy mô nguồn vốn của Công ty giảm, tỷ trọng giữa nợ phải trả và vốn chủ sở hữu cũng có sự chuyển dịch nhẹ: nợ phải trả tăng và vốn chủ sở hữu giảm 3,34%.



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2021

## CÁC CHỈ TIÊU ĐẶT RA NĂM 2021

- Năm 2021, mặc dù nền kinh tế có nhiều khởi sắc, tuy nhiên vẫn còn nhiều dự báo về những tiềm ẩn khó khăn, thách thức đối với đất nước. Điển hình như, những bất ổn về chính trị, chiến tranh thương mại, bảo hộ hàng hóa, dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp theo chủng mới Covid-19 gây ra rủi ro rất lớn cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Từ những nhận định nêu trên và dựa vào lợi thế kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản tại phân khúc thị trường nhà ở giá thấp, Công ty sẽ tiếp tục định hướng duy trì chiến lược kinh doanh xuyên suốt qua các năm với mục tiêu phát triển ổn định, tạo tiền đề tăng trưởng bền vững nhằm xây dựng thương hiệu là nhà thầu xây lắp, kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp;
- Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty như trên. Dự kiến kế hoạch SXKD năm 2021 của HĐQT công ty phê duyệt trình Đại hội Cổ đông, với chỉ tiêu cụ thể như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Dự kiến 2021	% Thay đổi
<b>1</b>	<b>Giá trị sản lượng</b>	<b>509.761</b>	<b>1.100.000</b>	<b>115,79%</b>
	Giá trị xây lắp	242.704	450.000	85,41%
	Giá trị kinh doanh bất động sản	194.500	130.000	-33,16%
	Giá trị dịch vụ bất động sản	43.459	42.000	-3,36%
	Tư vấn đầu tư	500	3.000	500,00%
	Doanh thu tài chính	25.749	25.000	-2,91%
	Giá trị thương mại		450.000	
	Thu nhập khác	2.849		
<b>2</b>	<b>Giá trị doanh thu</b>	<b>351.506</b>	<b>1.000.000</b>	<b>184,49%</b>
	Giá trị xây lắp	126.773	400.000	215,52%
	Giá trị kinh doanh bất động sản	155.269	120.000	-22,71%
	Giá trị dịch vụ bất động sản	40.227	40.000	-0,56%
	Tư vấn đầu tư	639	2.000	212,99%

	Doanh thu tài chính	25.749	25.000	-2,91%
	Giá trị thương mại		413.000	
	Thu nhập khác	2.849		
<b>3</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư phát triển</b>	<b>28.413</b>	<b>382.000</b>	<b>1244,46%</b>
	Đầu tư dự án	28.413	382.000	1244,46%
	Đầu tư máy móc thiết bị			
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>34.345</b>	<b>45.000</b>	<b>31,02%</b>
	Lợi nhuận trước thuế	34.345	45.000	31,02%
<b>5</b>	<b>Cổ tức (%)</b>	<b>30</b>		

## CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN MỤC TIÊU KẾ HOẠCH 2021

- Duy trì ba lĩnh vực chủ chốt và phát triển bền vững Công ty, gắn đầu tư với thị trường nhằm thực hiện mục tiêu tăng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận;
- Xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch phù hợp với tình hình thực tế và định hướng chủ đạo trong hoạt động kinh doanh năm 2021;
- Tiếp tục tìm kiếm đầu tư các dự án ở phân khúc thị trường nhà ở thương mại và nhà ở xã hội;
- Xây dựng các chính sách, biện pháp để phòng tránh rủi ro trong kinh doanh; xây dựng phương pháp để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2021 dựa trên thực lực có sẵn;
- Hội đồng quản trị và Ban điều hành thống nhất hình thành cơ cấu lao động tối ưu, bảo đảm đủ việc làm trên cơ sở phân công và bố trí lao động hợp lý, sao cho phù hợp với năng lực, sở trường và nguyện vọng của mỗi người. Đồng thời, lập ra kế hoạch đào tạo, tập trung nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ công nhân viên, trang bị kiến thức kỹ thuật phục vụ cho việc áp dụng qui trình máy móc, thiết bị công nghệ mới. Đề cao công tác trả lương, thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất đối với người lao động; đánh giá hiệu quả làm việc theo KPI;
- Bám sát nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên và các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong các kỳ họp, đưa ra các biện pháp phù hợp để đạt được kế hoạch được giao.





- Các dự án dự kiến triển khai đàm phán hợp đồng, tiếp xúc đấu thầu dự án trong năm 2021 với tổng giá trị (dự kiến) là 1.149.415.474.424 đồng:

#### **99 căn nhà liền kề Khu dân cư Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 99 căn nhà liền kề thuộc Khu dân cư Bàu Xéo;

Giá trị (dự kiến): 93.301.315.862 đồng.

#### **66 căn nhà liền kề thuộc Khu dân cư Bình Sơn**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ căn nhà liền kề thuộc Khu dân cư Bình Sơn, Long Thành, Đồng Nai;

Giá trị (dự kiến): 73.682.245.052 đồng.

#### **92 căn biệt thự liền kề thuộc Khu B1.a2 – Aqua Riverside City tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 92 căn biệt thự liền kề thuộc Khu B1.a2 – Aqua Riverside City;

Giá trị (dự kiến): 91.126.317.775 đồng.

#### **Dự án Prime Resorts & Hotels Cam Lâm – hạng mục Villa**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Thi công hoàn thiện mặt ngoài và trang trí nội thất bên trong nhà;

Giá trị (dự kiến): 67.669.497.286 đồng.

#### **Dự án Prime Resorts & Hotels Cam Lâm – hạng mục Condotels**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Thi công hoàn thiện toàn bộ tầng hầm B3, một phần tầng hầm B2, B1 và khu vực phụ trợ các tầng thuộc khối A, B, C;

Giá trị (dự kiến): 28.613.399.223 đồng.

#### **Nhà máy Thủy sản Việt Úc**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Hạng mục tường rào và Nhà điều hành sản xuất;

Giá trị (dự kiến): 10.863.886.227 đồng.

#### **Khu nhà ở An sinh Xã hội Bến Cát 1 – 276 căn nhà liền kề tại xã An Điền, huyện Bến Cát, Bình Dương**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ căn nhà liền kề thuộc Khu nhà ở an sinh xã hội Bến Cát 1;

Giá trị (dự kiến): 201.510.192.514 đồng.

#### **Khu nhà ở An sinh Xã hội Bến Cát 3 – 249 căn nhà liền kề tại Phường Hòa Lợi, huyện Bến Cát, Bình Dương**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ căn nhà liền kề thuộc Khu nhà ở an sinh xã hội Bến Cát 3;

Giá trị (dự kiến): 234.651.286.000 đồng.

#### **Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp – Marine City, Bà Rịa Vũng Tàu**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 67 căn biệt thự liền kề thuộc Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp;

Giá trị (dự kiến): 137.026.524.174 đồng.

#### **Nhà máy sản xuất dược phẩm Bình Việt Đức**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Hạng mục xây lắp hạ tầng;

Giá trị (dự kiến): 64.589.953.857 đồng.

#### **Khu đô thị Cần Thơ**

Hạng mục tham gia đấu thầu: Hạng mục san lấp, hạ tầng kỹ thuật, PCCC, cây xanh;

Giá trị (dự kiến): 146.380.856.454 đồng.





## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Hiểu rõ tầm quan trọng về trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội và cộng đồng, Công ty cổ phần Chương Dương nỗ lực hoàn thiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng xấu từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường. Cụ thể, Công ty đã thực hiện một số biện pháp sau:

- Tìm kiếm nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường phục vụ cho công tác thi công tại các dự án;
- Phổ biến ý thức bảo vệ môi trường đến cán bộ công nhân viên Công ty nói chung và của từng dự án nói riêng;
- Thay mới các thiết bị điện hư, cũ tiêu hao năng lượng; tắt các thiết bị điện khi không cần thiết;
- Tuyên truyền lợi ích của việc bảo vệ môi trường đến các khu dân cư.

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Khi chuyển dần sang nền kinh tế tri thức và trong xu thế toàn cầu hoá, hội nhập kinh tế quốc tế, nguồn nhân lực, đặc biệt là nguồn nhân lực chất lượng cao ngày càng khẳng định vị trí quan trọng. Nhận thức được điều này, Công ty luôn bảo đảm thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với người lao động về chính sách phúc lợi lao động, các khoản phải trích nộp đối với lao động theo qui định của Pháp luật lao động hiện hành như BHXH, BHYT, BHTN; đồng thời Công ty cũng đảm bảo trả lương đúng hạn cho người lao động để trang trải cuộc sống. Ngoài ra, các chính sách thưởng lễ, Tết .. cũng được áp dụng đầy đủ. Cùng với chính sách phúc lợi, Công ty còn tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động phát huy năng lực bản thân, hỗ trợ tham gia các buổi đào tạo đề nâng cao trình độ chuyên môn và tay nghề, phục vụ cho công việc hiện tại;
- Tổng số người lao động (tính đến ngày 22/04/2021) là 90 người;
- Mức thu nhập bình quân đạt 15,5 triệu/lao động/tháng được chi trả đúng kỳ hạn.

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Với tinh thần chia sẻ, đồng cảm với các hoàn cảnh khó khăn vượt khó tại địa phương, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng.





---

# PHẦN 4

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

---

- Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## VỀ MẶT KẾT QUẢ KINH DOANH

Hệ thống tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty gọn nhẹ; Kinh doanh tập trung chủ yếu lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản; Tài chính Công ty 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 đọng thuế, không phát sinh nợ quá hạn tiền vay ngân hàng và các khoản nghĩa vụ khác.

## VỀ MẶT QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông đề ra;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chưa hiệu quả, chưa kiểm soát hoạt động của công ty con một cách hiệu quả.

## NHỮNG VẤN ĐỀ KHÁC

- Quyền hạn, trách nhiệm của ban điều hành trong hoạt động quản lý dự án và quản lý thi công xây lắp chưa đạt yêu cầu, lĩnh vực xây lắp còn lúng túng, thi công chậm tiến độ, thu hồi vốn không đảm bảo yêu cầu; Cần tăng tính chủ động quản lý thi công xây lắp tại hiện trường, rút ngắn thời gian chờ xử lý, đẩy nhanh tiến độ thi công;
- Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đạt tốt, quản lý đầu tư dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home đúng tiến độ, chất lượng và an toàn lao động; Kinh doanh căn hộ đạt kế hoạch, quản lý dịch vụ và cho thuê bất động sản các chung cư được chấn chỉnh, kiện toàn. Nhưng chất lượng dịch vụ khách hàng còn thấp;
- Đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, không có tình trạng thiếu vốn trong năm 2020;
- Tổ chức bộ máy và quản lý lao động: Phân công trách nhiệm đầy đủ, rõ ràng công việc của từng đơn vị; quản lý lao động tốt; không xảy ra tai nạn lao động.

## NHỮNG MẶT TỒN TẠI

### *Quản trị doanh nghiệp*

- Tiếp tục phải hoàn thiện qui 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; Đổi mới công tác quản trị Công ty bằng việc áp dụng công nghệ 4.0, số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành trong mọi lĩnh vực.



### *Về công tác điều hành*

- Tiếp thị đấu thầu dù có nhiều cố gắng, nỗ lực nhưng chưa đạt kết quả theo kỳ vọng;
- Lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp vẫn còn nhiều khó khăn, tình trạng thiếu việc làm vẫn tiếp diễn; năng suất, hiệu quả lao động thấp; công tác điều hành quản lý các dự án thi công xây lắp còn yếu và chưa hiệu quả;
- Hoạt động lĩnh vực đầu tư: Thời gian thực hiện hồ sơ pháp lý tại dự án nhà ở xã hội chậm, kéo dài phần lớn do quy trình thực hiện của cơ quan có thẩm quyền Nhà nước; Chưa thực hiện đầu tư mới dự án bất động sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2020.

# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Ban giám đốc đã cố gắng, nỗ lực thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, cụ thể:

- Tăng cường triển khai thi công dự án Nhà ở xã hội theo tiến độ đề ra và tập trung kinh doanh căn hộ vượt kế hoạch;
- Hoàn thiện quy trình kiểm soát chi phí, rõ ràng và minh bạch trong công tác thu chi, lập ngân sách dự chi hợp lý theo từng công trình.

Tuy nhiên, do có nhiều biến động trong hoạt động tổ chức bộ máy, nhân sự Công ty trong năm 2020, dẫn đến:

- Không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên 2020;
- Công tác đấu thầu tìm kiếm việc làm, đầu tư dự án bất động sản mới không đạt kế hoạch.



# CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	% Thay đổi
Giá trị sản lượng trong hoạt động kinh doanh	509.761	1.100.000	117,01%
Giá trị doanh thu	351.506	1.000.000	-71,55%
Tổng giá trị đầu tư phát triển	28.413	382.000	1244,46%
Lợi nhuận trước thuế	34.345	45.000	31,02%

## CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

- Bám sát mục tiêu tăng giá trị, tăng tổng tài sản của Công ty trong vòng 3-5 năm tới. Trong năm 2021 Công ty phải thúc đẩy là tăng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận; phát triển Công ty bền vững, duy trì lợi thế kinh doanh, gắn đầu tư với thị trường;
- Hội đồng quản trị Công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong sản xuất kinh doanh năm 2021 là đẩy mạnh tìm kiếm việc làm trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại và phân khúc thị trường nhà ở giá bình dân. Mở rộng lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu thị trường Phía Nam;
- 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, 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.

### Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- Tập trung điều hành để hoàn thành đầu tư dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home giai đoạn cuối. Hoàn tất đầu tư khu trường học, trung tâm thương mại còn lại;
- Đẩy nhanh thực hiện công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý căn hộ cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower, dự án Chương Dương Home tại các block chung cư đã bàn giao cho cư dân;
- Đầu tư mới tối thiểu 01 dự án bất động sản trong năm 2021.

### Lĩnh vực xây dựng:

- Tập trung thực hiện thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2020, cụ thể: dự án nhà liên kế Bason, dự án nhà ở liên kế Becamex Bình Phước... song song đó, 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 ...;
- Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án;
- Áp dụng phần mềm BIM trong công tác đấu thầu và quản lý dự án.




### Các hoạt động khác:

- Xây dựng mới các quy chế quản lý về tài chính, hoạt động đầu tư, xây lắp; áp dụng phần mềm quản trị doanh nghiệp nhằm nâng cao khả năng quản lý điều hành, đạt được kết quả kinh doanh đã đề ra;
- Đánh giá lại năng lực của cán bộ công nhân viên từng bộ phận để có những chính sách đào tạo phù hợp, đặc biệt là những bộ phận tiếp xúc trực tiếp với khách hàng. Bên cạnh đó, tái cơ cấu bộ máy quản lý tinh gọn, nâng cao năng suất và lợi ích cho Công ty;
- Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2021 phải được xây dựng hợp lý dựa trên tiềm lực có sẵn của Công ty và các yếu tố, rủi ro tác động bên ngoài;
- 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 sản xuất kinh doanh 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 và doanh thu tại các dự án đầu tư cũng như dự án thi công xây lắp.







## PHẦN 5

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

- Danh sách thành viên Hội đồng quản trị
- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát



# DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Tính đến ngày 31/12/2020)

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Mai Cường	Chủ tịch	Cá nhân: 1.218.382 Đại diện: 5.226.687	Cá nhân: 5,54% Đại diện: 23,77%
2	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó chủ tịch	-	-
3	Văn Minh Hoàng	Thành viên	569.072	2,59%
4	Lê Văn Chính	Thành viên	141.544	0,64%
5	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	-	-

# CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp Hội đồng quản trị tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Trần Mai Cường	Chủ tịch	10	100%
2	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó chủ tịch	10	100%
3	Văn Minh Hoàng	Thành viên	10	100%
4	Lê Văn Chính	Thành viên	10	100%
5	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	10	100%

Trong năm, Hội đồng quản trị đã đưa ra các Nghị quyết, Quyết định:

STT	Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Số 09/NQ-HĐQT-CDC	20/01/2020	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020	100%
2	Số 13/NQ-HĐQT-CDC	11/02/2020	Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc triệu tập Đại hội cổ đông thường niên 2020	100%
3	Số 15/NQ-HĐQT-CDC	13/02/2020	Nghị quyết Hội đồng quản trị đầu tư tài chính (trái phiếu CC1)	100%

4	Số 19/NQ-HĐQT-CDC	27/03/2020	Họp thường kỳ Quý 2, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh quý 2/2020.	100%
5	SỐ 27/NQ-HĐQT-CDC	26/05/2020	Tổ chức lại Đại hội cổ đông thường niên, do Covid bị hoãn lại	100%
6	Số 30/NQ-HĐQT-CDC	16/06/2020	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020	100%
7	Số 34/NQ-HĐQT-CDC	23/06/2020	Nghị quyết Hội đồng quản trị họp triển khai tình hình kinh doanh quý 3/2020.	100%
8	Số 34A/NQ-HĐQT-CDC	08/07/2020	Nghị quyết về xử lý cổ phiếu lẻ	100%
9	Số 41/NQ-HĐQT-CDC	25/08/2020	Về việc họp đột xuất liên quan đến lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và đơn vị Tư vấn giám sát thi công block C2 Dự án Chương Dương Home	100%
10	Số 44B/NQ-HĐQT-CDC	23/09/2020	Nghị quyết về chia cổ tức và cổ phiếu thưởng	100%
11	SỐ 53/NQ-HĐQT-CDC	20/10/2020	Nghị quyết về ký kết "Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn"	100%
12	Số 54/NQ-HĐQT-CDC	02/11/2020	Nghị quyết về họp thường kỳ sản xuất kinh doanh quý 4/2020	100%
13	Số 62/NQ-HĐQT-CDC	09/12/2020	Nghị quyết về ngày đăng ký cuối cùng chi trả cổ tức	100%



# BAN KIỂM SOÁT

## DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

(Tính đến ngày 31/12/2020)

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Minh Thành	Trưởng ban	-	-
2	Sái Thanh Hoan	Thành viên	-	-
3	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	13.759	0,07%

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG

Ban kiểm soát giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo đúng quy định; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban giám đốc nếu có yêu cầu. Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề như:

- Giám sát và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị 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 báo cáo tài chính 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 báo cáo tài chính;
- Tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động của một số phòng ban chức năng, các đơn vị trực thuộc, Công ty con. Phối hợp với các phòng ban, đơn vị trong việc triển khai kiểm tra, giám sát một số chương trình theo đề nghị của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

## SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban, đơn vị trong công ty. Hội đồng quản trị đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ban kiểm soát; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát;
- Ban kiểm soát có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên và công ty con.

## HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát các hoạt động cơ bản về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của Công ty 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

Thư ký và Trưởng Ban kiểm soát Công ty đã tham gia các khóa cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán theo quy định về quản trị Công ty.





# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

## LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

ĐVT: đồng

STT	Họ tên	Tổng thu nhập
<b>1</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	
	Trần Mai Cường	864.780.000
	Nguyễn Thị Tú Oanh	122.000.000
	Văn Minh Hoàng	621.518.000
	Lê Văn Chính	531.768.000
	Hoàng Thị Hoài Linh	177.000.000
<b>2</b>	<b>Ban điều hành</b>	
	Văn Minh Hoàng	
	Nguyễn Quang Huy	400.000.000
	Nguyễn Hồng Tuyên	346.268.000
	Lê Văn Chính	
	Võ Thị Diễm Hằng	322.890.000
<b>3</b>	<b>Ban kiểm soát</b>	
	Lê Minh Thành	244.405.000
	Sái Thanh Hoan	90.200.000
	Nguyễn Thị Ngọc Dung	641.000.000

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị	766.620	4,88%			Bán
2	Nguyễn Văn Đức	Chồng	35.620	0,23%			Bán
3	Nguyễn Quý Ngọc	Con	20.000	0,13%			Bán
4	Trần Trung Anh	Con	722.170	4,60%			Bán
5	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên Hội đồng quản trị	580.034	3,69%			Bán
6	Nguyễn Mạnh Tông	Chồng	985.006	6,27%			Bán
7	Nguyễn Hoàng Minh	Con	500.000	3,10%			Bán
8	Nguyễn Hoàng Trí	Con	500.000	3,10%			Bán







# PHẦN 6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Ý kiến kiểm toán
- Báo cáo tài chính được kiểm toán



### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Tên	Chức vụ
Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên
Ông Lê Văn Chính	Thành viên
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên

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

Tên	Chức vụ
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban
Ông Sái Thanh Hoan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên

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

Tên	Chức vụ
Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 13/04/2020)

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Văn Minh Hoàng  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2021



Số: 617/2021/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 07 tháng 04 năm 2021 từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 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 phải 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 Nhóm 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 Nhóm công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Chương Dương và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**KT TỔNG GIÁM ĐỐC****Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2018-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2021

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

**Lý Trung Thành**  
**Kiểm toán viên**Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2822-2020-026-1



Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>743.186.551.538</b>	<b>788.623.364.797</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>48.935.134.573</b>	<b>49.910.245.656</b>
1. Tiền	111		48.935.134.573	19.910.245.656
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>359.464.100.657</b>	<b>347.752.707.950</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.256.183.805	2.249.834.805
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(242.040.868)	(1.347.126.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		358.449.957.720	346.850.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>118.022.347.616</b>	<b>160.815.252.231</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	84.376.955.174	112.673.883.023
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	14.749.344.092	23.507.103.209
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	41.729.783.055	41.892.733.102
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(22.907.506.068)	(17.332.238.466)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>205.122.696.016</b>	<b>226.922.578.309</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	205.122.696.016	226.922.578.309
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.642.272.676</b>	<b>3.222.580.651</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		106.020.532	273.475.682
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.580.671.079	794.119.391
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.955.581.065	2.154.985.578
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>84.431.403.472</b>	<b>62.295.520.267</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>55.658.000</b>	<b>60.829.545</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	55.658.000	60.829.545
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.651.472.683</b>	<b>11.371.847.723</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	9.651.472.683	11.371.847.723
Nguyên giá	222		26.211.375.852	32.981.678.247
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.559.903.169)	(21.609.830.524)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>44.647.343.308</b>	<b>46.455.679.888</b>
1. Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.357.378.909)	(18.549.042.329)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>28.703.807.112</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.8	28.703.807.112	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>799.408.587</b>	<b>784.081.453</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	799.408.587	784.081.453
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>573.713.782</b>	<b>3.623.081.658</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		573.713.782	3.623.081.658
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>827.617.955.010</b>	<b>850.918.885.064</b>

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>577.185.738.753</b>	<b>565.044.701.131</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>490.398.628.676</b>	<b>423.395.271.616</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	47.784.093.645	40.008.979.576
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	149.465.797.645	173.850.553.779
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	7.773.220.553	12.648.798.763
4. Phải trả người lao động	314	4.14	5.837.051.700	4.979.601.437
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	112.731.927.932	118.518.184.800
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.239.963	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	41.128.136.508	37.103.810.731
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	121.053.470.121	32.159.381.639
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		18.230.694	18.230.694
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.361.459.915	4.107.730.197
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>86.787.110.077</b>	<b>141.649.429.515</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	6.434.635.563	6.478.015.198
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	77.864.886.232	134.301.797.402
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.9	2.334.920.555	716.949.188
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>250.432.216.257</b>	<b>285.874.183.933</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>250.432.216.257</b>	<b>285.874.183.933</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		2.731.001.996	13.590.591.903
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.071.121.805	37.652.541.261
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		956.912.440	3.626.882.859
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.114.209.365	34.025.658.402
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		424.022.856	424.981.169
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>827.617.955.010</b>	<b>850.918.885.064</b>



Văn Minh Hoàng  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng  
Kế Toán Trưởng

Phạm Dương Minh Trang  
Người lập



Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	322.270.550.065	473.896.821.168
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		322.270.550.065	473.896.821.168
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	289.913.885.986	430.961.681.187
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.356.664.079	42.935.139.981
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.749.585.683	18.122.461.816
6. Chi phí tài chính	22	5.4	4.379.945.817	5.376.198.981
Trong đó, chi phí lãi vay	23		4.856.568.993	5.439.589.986
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		15.327.134	(26.330.239)
8. Chi phí bán hàng	25		62.025.387	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	22.090.454.796	18.312.410.987
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.589.150.896	37.342.661.590
11. Thu nhập khác	31	5.6	2.849.425.062	5.440.472.518
12. Chi phí khác	32		93.073.703	220.400.725
13. Lợi nhuận khác	40		2.756.351.359	5.220.071.793
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.345.502.255	42.562.733.383
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	4.907.871.518	8.577.024.180
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	1.617.971.367	5.266.048
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.819.659.370	33.980.443.155
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		27.820.615.365	34.025.658.402
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(955.995)	(45.215.247)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.5	1.736	2.078
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.5	1.736	2.078



Văn Minh Hoàng  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng  
Kế Toán Trưởng

Phạm Dương Minh Trang  
Người lập

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		34.345.502.255	42.562.733.383
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	3.561.617.320	3.535.934.090
Các khoản dự phòng	03		6.126.491.089	5.183.161.548
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(165.211.954)	(40.625.891)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.481.695.656)	(18.055.505.686)
Chi phí lãi vay	06	5.4	4.856.568.993	5.439.589.986
Các khoản điều chỉnh khác	07		42.073.300	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		21.285.345.347	38.625.287.430
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.777.381.515	29.319.181.776
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.903.924.819)	202.292.891.475
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.092.987.253)	(122.196.307.106)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		3.216.823.026	1.312.685.107
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		993.651.000	86.659.200
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.856.568.993)	(5.439.589.986)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(10.843.823.524)	(6.083.015.225)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.139.183.450)	(2.049.831.251)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>13.436.712.849</b>	<b>135.867.961.420</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	4.9	(75.000.000)	(437.944.799)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.6	1.999.999.999	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(277.899.957.720)	(322.450.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		266.300.000.000	257.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.466.368.523	18.081.835.925
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>15.791.410.802</b>	<b>(47.306.108.874)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	162.437.318.718	97.825.981.575
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(129.814.929.452)	(160.853.019.603)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.18.6	(62.825.624.000)	(23.559.609.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(30.203.234.734)</b>	<b>(86.586.647.028)</b>

(Xem trang tiếp theo)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>(975.111.083)</b>	<b>1.975.205.518</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		49.910.245.656	47.935.040.138
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	4.1	<b>48.935.134.573</b>	<b>49.910.245.656</b>



Văn Minh Hoàng  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng  
Kế Toán Trưởng

Phạm Dương Minh Trang  
Người lập

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

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

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1, một doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 20 tháng 11 năm 2003, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Chương Dương theo Quyết định số 1589/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002011 ngày 29 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 01 tháng 07 năm 2020 để thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

Ngày 01 tháng 11 năm 2007, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 157.064.060.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	37.333.480.000	23,77	37.333.480.000	23,77
Các cổ đông khác	119.730.580.000	76,23	119.730.580.000	76,23
<b>Cộng</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>100</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>100</b>

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

Công ty có đầu tư vào 05 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Nhóm công ty).

Đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2020 là Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương - Xí nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương.

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31/12/2020 là 131 (31/12/2019 là: 147).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, bất động sản.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Nhóm công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi liết. 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;
- 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;



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

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- 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;
- 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, cấu 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, cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh cấu 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 sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5. Cấu trúc Nhóm công ty**

Vào đầu năm 2020, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 05 công ty con trực tiếp.

(Xem trang tiếp theo)

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

**1.6. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất**

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp
1.	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%
2.	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%
3.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	76/50 Lê Văn Phan, Phường Phú Thọ Hoà, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	66,67%	66,67%
4.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	A1003 Lầu 10, Lô A - Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	>50%	39,93%
5.	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Lầu 9 Tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	88,96%	88,96%

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

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	S0302b, Tầng 3, Khu dịch vụ - thương mại, Cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	40,86%	40,86%

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sở hữu áp dụng**

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



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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ**

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

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

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

**3.3. Đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

**Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác**

**Đối với các khoản đầu tư chứng khoán**

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

**Đối với các khoản đầu tư khác**

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





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****3.4. Nợ phải thu****Nguyên tắc ghi nhận**

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

**Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi**

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

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

**3.5. Hàng tồn kho****Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

**Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

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

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

**Phương pháp khấu hao**

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	12 – 25 năm
▪ Máy móc, thiết bị	5 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 – 10 năm

**3.7. Cho thuê tài sản****Cho thuê hoạt động**

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

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

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

**3.8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

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

11/11/2020

11/11/2020



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

#### *Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

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

Thời gian khấu hao ước tính của nhà và quyền sử dụng đất từ 30 năm đến 41 năm.

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT 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 sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **3.9. Nợ phải trả**

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

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

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

#### **3.10. Chi phí đi vay**

##### *Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay*

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

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

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

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

#### **3.11. Chi phí phải trả**

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

#### **3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu**

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Phân phối lợi nhuận*

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

#### **3.13. Doanh thu và thu nhập khác**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

- Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho người mua;
- Nhóm công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm 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 xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định 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 giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.14 dưới đây.

11/01/2020





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

#### Lãi tiền gửi

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

#### Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

Thu nhập từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

#### Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

### 3.14. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

### 3.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

### 3.16. Chi phí tài chính

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

### 3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

### 3.18. Thuế

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

#### Thuế giá trị gia tăng

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

- Bán và cho thuê nhà ở xã hội: 5%;
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế;
- Các hàng hóa và dịch vụ khác: 10%.

#### Các loại thuế khác

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

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

### 3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

### 3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

### 3.21. Báo cáo bộ phận

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

### 3.22. Các bên liên quan

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

CHƯƠNG DƯƠNG  
KIỂM TOÁN

CHƯƠNG DƯƠNG  
KIỂM TOÁN



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

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

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	1.464.297.712	2.295.858.644
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	47.470.836.861	17.614.387.012
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>48.935.134.573</b>	<b>49.910.245.656</b>

(Xem trang tiếp theo)

||字||-||字||字||字||字||字||

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 VND				
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu:								
Công ty CP Xi măng Vicem Hoàng Mai (HOM)	6.000	105.289.800	21.600.000	(83.689.800)	6.000	105.289.800	20.400.000	(84.889.800)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	-	-	-	-	7.500	156.315.000	57.750.000	(98.565.000)
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE)	6	161.950	241.200	-	6	161.950	220.800	-
Công ty Cổ phần SAM Holdings (SAM)	14.119	176.642.000	140.484.050	(36.157.950)	14.119	176.642.000	115.775.800	(60.866.200)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (ICF)	4.730	92.551.230	8.514.000	(84.037.230)	4.730	92.551.230	4.730.000	(87.821.230)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	8	195.200	783.200	-	8	195.200	727.200	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	-	-	-	-	47.877	666.884.000	315.988.200	(350.895.800)
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (EIB)	8.468	171.024.800	163.009.000	(8.015.800)	16.848	341.476.800	297.367.200	(44.109.600)
Tổng Công ty CP Xây lắp Đầu khí Việt Nam (PVX)	3.883	36.989.700	6.849.612	(30.140.088)	3.883	36.989.700	4.659.600	(32.330.100)
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	20.400	673.329.125	[**]	-	20.400	673.329.125	[**]	(587.649.125)
<b>Cộng</b>	<b>57.614</b>	<b>1.256.183.805</b>		<b>(242.040.868)</b>	<b>121.371</b>	<b>2.249.834.805</b>		<b>(1.347.126.855)</b>

||字||字||字||字||字||字||



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

Trong năm, Nhóm công ty thay đổi cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB), Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS) và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (EIB) là do Nhóm công ty bán cổ phiếu. Số lượng và giá trị thay đổi như sau:

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB): 47.877 cổ phần tương ứng với giá trị là 666.884.000 VND.
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS): 7.500 cổ phần tương ứng với giá trị là 156.315.000 VND.
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (EIB): 8.380 cổ phần tương ứng với giá trị là 170.452.000 VND.

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	313.450.000.000	313.450.000.000	346.850.000.000	346.850.000.000
Trái phiếu	44.999.957.720	44.999.957.720	-	-
<b>Cộng</b>	<b>358.449.957.720</b>	<b>358.449.957.720</b>	<b>346.850.000.000</b>	<b>346.850.000.000</b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 7 tháng với lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,4%/năm và trái phiếu Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP có kỳ hạn 3 năm, lãi suất 11,5%/năm cho các kỳ thanh toán của năm đầu tiên. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi của các năm tiếp theo bằng mức cao nhất của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho các khoản tiền gửi tiết kiệm có giá trị dưới 5 tỷ đồng, công bố tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng biên độ 4,4%/năm. Lãi suất các năm tiếp theo điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần. Đến thời điểm phát hành báo cáo, trái phiếu này đã được chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với số tiền 70.000.000.000 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.17.

23

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	130.000	1.300.000.000	130.000	1.300.000.000
		799.408.587		784.081.453

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

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

(Xem trang tiếp theo)

24





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

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	6.296.521.002	20.519.213.376
Phải thu từ khách hàng:		
Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên	4.224.072.000	4.224.072.000
Công an tỉnh Bạc Liêu	3.973.920.582	3.973.920.582
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình Quận 1	3.826.023.444	3.826.023.444
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	3.845.755.611
Công ty Cổ phần Chế biến Dứa Hậu Giang	3.593.064.471	5.093.064.471
Các khách hàng khác	58.617.598.064	71.191.833.539
<b>Cộng</b>	<b>84.376.955.174</b>	<b>112.673.883.023</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, phải thu ngắn hạn của các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
	VND	VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	161.905.019	4.807.094.548
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hoàng Trương	3.420.165.146	3.420.165.146
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	925.600.000	925.600.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Vận tải Kim Đĩnh	645.000.000	645.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.596.673.927	13.709.243.515
<b>Cộng</b>	<b>14.749.344.092</b>	<b>23.507.103.209</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, trả trước ngắn hạn cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn.

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

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	27.730.012.964	262.732.553	24.023.699.706	1.943.908.461
Ký cược, ký quỹ	274.422.000	-	246.216.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Phải thu khác	3.725.348.091	2.038.533.139	7.622.817.396	357.357.231
<b>Cộng</b>	<b>41.729.783.055</b>	<b>2.301.265.692</b>	<b>41.892.733.102</b>	<b>2.301.265.692</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	55.658.000	-	55.658.000	-
Phải thu khác	-	-	5.171.545	-
<b>Cộng</b>	<b>55.658.000</b>	<b>-</b>	<b>60.829.545</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh để mua cổ phiếu Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP.

**4.6. Nợ xấu**

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	23.053.091.424	3.537.550.145	9.965.541.234	519.498.930
Trả trước cho người bán	1.389.653.952	13.851.659	3.848.843.712	-
Phải thu khác	2.038.533.139	292.272.066	1.296.665.796	292.272.066
Tạm ứng	269.901.423	-	3.032.958.720	-
<b>Cộng</b>	<b>26.751.179.938</b>	<b>3.843.673.870</b>	<b>18.144.009.462</b>	<b>811.770.996</b>

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



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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	760.667.357	-	Trên 03 năm	-	-	-
Sở Thẻ Dục Thể Thao TP.HCM	2.872.953.570	-	Trên 03 năm	2.872.953.570	-	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)	2.383.970.232	1.191.985.116	Trên 03 năm	-	-	-
Các khách hàng khác	20.733.588.779	2.651.688.754	Trên 03 năm	15.271.055.892	811.770.996	Trên 03 năm
<b>Cộng</b>	<b>26.751.179.938</b>	<b>3.843.673.870</b>		<b>18.144.009.462</b>	<b>811.770.996</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.237.290.728	-	2.184.023.091	-
Công cụ, dụng cụ	716.255.184	-	713.139.384	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	202.169.150.104	-	224.025.415.834	-
<b>Cộng</b>	<b>205.122.696.016</b>	<b>-</b>	<b>226.922.578.309</b>	<b>-</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công trình nhà ở thấp tầng Ba Son	52.016.251.508	-
Dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home	31.369.472.573	98.095.211.254
Công trình nhà ở liên kế (Phục vụ chuyên gia)	18.661.879.400	3.758.042.478
Bệnh viện Đa khoa Tây Nguyên	18.349.216.575	18.349.216.575
Công trình nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân	17.756.571.814	20.256.571.814
Các công trình khác	64.015.758.234	83.566.373.713
<b>Cộng</b>	<b>202.169.150.104</b>	<b>224.025.415.834</b>

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 đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

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

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

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án chung cư cao cấp và trường học tại Phường Tân Quý, Quận Tân Phú đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là do Nhóm công ty chưa tiến hành xây dựng trường học.

(Xem trang tiếp theo)





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

## 4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2020	11.861.577.537	9.468.675.331	11.170.654.393	480.770.986	32.981.678.247
Mua trong năm	-	75.000.000	-	-	75.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.553.130.546)	-	(6.553.130.546)
Giảm khác	-	(289.205.692)	-	(2.966.157)	(292.171.849)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>11.861.577.537</b>	<b>9.254.469.639</b>	<b>4.617.523.847</b>	<b>477.804.829</b>	<b>26.211.375.852</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2020	4.135.982.737	7.862.467.068	9.194.063.509	417.317.210	21.609.830.524
Khấu hao trong năm	681.177.600	583.886.271	456.164.137	32.052.732	1.753.280.740
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.553.130.546)	-	(6.553.130.546)
Giảm khác	-	(247.111.392)	-	(2.966.157)	(250.077.549)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>4.817.160.337</b>	<b>8.199.241.947</b>	<b>3.097.097.100</b>	<b>446.403.785</b>	<b>16.559.903.169</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2020	7.725.594.800	1.606.208.263	1.976.590.884	63.453.776	11.371.847.723
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>7.044.417.200</b>	<b>1.055.227.692</b>	<b>1.520.426.747</b>	<b>31.401.044</b>	<b>9.651.472.683</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 1.257.920.408 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9 752.410.979 VND.

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

## 4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	65.004.722.217	-	-	65.004.722.217
<b>Cộng</b>	<b>65.004.722.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.004.722.217</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	20.357.378.909	1.808.336.580	-	18.549.042.329
<b>Cộng</b>	<b>20.357.378.909</b>	<b>1.808.336.580</b>	<b>-</b>	<b>18.549.042.329</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	44.647.343.308			46.455.679.888
<b>Cộng</b>	<b>44.647.343.308</b>			<b>46.455.679.888</b>

Bất động sản đầu tư bao gồm Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay vốn ADB từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP – Xem thêm mục 4.17.

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

## 4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	4.055.727.885	4.055.727.885	1.209.442.169	1.209.442.169
Phải trả cho nhà cung cấp khác	43.728.365.760	43.728.365.760	38.799.537.407	38.799.537.407
<b>Cộng</b>	<b>47.784.093.645</b>	<b>47.784.093.645</b>	<b>40.008.979.576</b>	<b>40.008.979.576</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, phải trả ngắn hạn cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp dưới 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

Handwritten signature in red ink.

Handwritten signature in red ink.



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

**4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	233.816.341
Người mua trả tiền trước:		
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	141.022.595.231	155.738.284.069
Các khách hàng khác	8.443.202.414	17.878.453.369
<b>Cộng</b>	<b>149.465.797.645</b>	<b>173.850.553.779</b>

(Xem trang tiếp theo)

11/01/2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.876.482.581	7.281.478.834	7.255.580.450	7.041.746.839	1.916.985.578	7.108.148.220
Thuế thu nhập doanh nghiệp	841.098.484	159.463.049	4.907.871.518	10.843.823.524	-	5.254.316.571
Thuế thu nhập cá nhân	-	138.291.891	2.974.011.570	2.928.066.872	-	92.347.193
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	498.099.962	498.099.962	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	193.986.779	9.000.000	9.000.000	-	193.986.779
Các khoản phí, lệ phí	238.000.000	-	30.775.003	30.775.003	238.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.955.581.065</b>	<b>7.773.220.553</b>	<b>15.675.333.503</b>	<b>21.351.512.200</b>	<b>2.154.985.578</b>	<b>12.648.798.763</b>

(Xem trang tiếp theo)

11/01/2021



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

**4.14. Phải trả người lao động**

Là tiền lương từ tháng 10 đến tháng 13/2020 phải trả cho nhân viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương	30.000.000.000	30.000.000.000
Công trình trụ sở Công an tỉnh Bạc Liêu	18.293.128.835	18.286.871.735
Công trình nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2 - Gói thầu số 15.1	15.319.608.835	15.458.645.749
Công trình đài cọc và khán đài sân bóng đá - Đại học Tôn Đức Thắng	7.012.097.386	7.012.097.386
Các công trình khác	21.758.302.757	27.625.153.007
Các khoản trích trước khác	20.348.790.119	20.135.416.923
<b>Cộng</b>	<b>112.731.927.932</b>	<b>118.518.184.800</b>

Chi phí phải trả ngắn hạn chủ yếu là chi phí trích trước của các công trình, trong đó, có một số công trình đã quyết toán xong với chủ đầu tư tuy nhiên đang chờ quyết toán với nhà thầu phụ do nhà thầu phụ đã tạm ngưng hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi phí phải trả khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số chi phí phải trả ngắn hạn.

**4.16. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	2.807.933	2.807.933
Kinh phí công đoàn	308.872.948	564.387.968
Bảo hiểm xã hội	2.859.803.701	2.665.209.712
Bảo hiểm y tế	271.697.385	236.541.162
Bảo hiểm thất nghiệp	102.732.189	87.782.575
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	702.653.952	671.020.000
Lãi vay Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su Việt Nam	5.558.291.568	5.558.291.568
Tiền bảo trì căn hộ dự án chung cư cao cấp Tân Hương	6.361.899.703	6.456.370.331
Tiền bảo trì căn hộ dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home	16.009.967.958	13.548.045.758
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.949.409.171	7.313.353.724
<b>Cộng</b>	<b>41.128.136.508</b>	<b>37.103.810.731</b>

**Dài hạn:**

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.434.635.563	6.478.015.198
------------------------------	---------------	---------------

Tại ngày 31/12/2020, phải trả khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số phải trả khác ngắn hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**4.17. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	43.974.403.018	43.974.403.018	128.387.269.910	110.280.652.335	25.867.785.443	25.867.785.443
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Hiệp Phước	28.381.037.673	28.381.037.673	28.381.037.673	-	-	-
Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000	700.000.000	200.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Bên liên quan – Xem thêm mục 8	6.287.533.421	6.287.533.421	6.309.200.376	6.313.263.151	6.291.596.196	6.291.596.196
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh 11	19.821.702.848	19.821.702.848	20.945.254.652	1.123.551.804	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Hiệp Phước	22.088.793.161	22.088.793.161	31.803.956.139	9.715.162.978	-	-
<b>Cộng</b>	<b>121.053.470.121</b>	<b>121.053.470.121</b>	<b>216.526.718.750</b>	<b>127.632.630.268</b>	<b>32.159.381.639</b>	<b>32.159.381.639</b>



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

Dài hạn:	Tại ngày 31/12/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay bên liên quan – Xem thêm mục 8	50.300.269.224	50.300.269.224	704.182.096	7.028.278.632	56.624.365.760	56.624.365.760
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh 11	15.341.000.674	15.341.000.674	-	21.176.614.652	36.517.615.326	36.517.615.326
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Hiệp Phước	12.223.616.334	12.223.616.334	4.969.011.135	33.905.211.117	41.159.816.316	41.159.816.316
<b>Cộng</b>	<b>77.864.886.232</b>	<b>77.864.886.232</b>	<b>5.673.193.231</b>	<b>62.110.104.401</b>	<b>134.301.797.402</b>	<b>134.301.797.402</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>198.918.356.353</b>	<b>198.918.356.353</b>	<b>222.199.911.981</b>	<b>189.742.734.669</b>	<b>166.461.179.041</b>	<b>166.461.179.041</b>

Tất cả các khoản vay nằm trong khả năng trả nợ của Nhóm công ty và không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hiệp Phước theo hợp đồng cho vay số 1940-LAV-202000376 ngày 03 tháng 11 năm 2020 có thời hạn theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn là lãi suất huy động tiền gửi kỳ hạn 6 tháng áp dụng cho tổ chức được công bố tại Website của Agribank CN Hiệp Phước cộng biên độ 1%. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh. Khoản vay này được thế chấp bằng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày giữ đáo hạn với giá trị 50.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.

Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng cho vay số 01/2020/378299/HĐTD ngày 27 tháng 03 năm 2020 có thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất vay và kế hoạch trả nợ được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không chi vay đầu tư tài chính và kinh doanh bất động sản. Khoản vay này được thế chấp bằng Cầu thép Model QTZ6012, giá trị còn lại của tài sản đảm bảo được thế chấp đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 là 1.257.920.408 VND – Xem thêm mục 4.9.

Vay ngắn hạn của cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tiền với thời hạn 03 tháng và lãi suất 2%/tháng từ ngày nhận tiền vay.

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

Khoản vay dài hạn của ngân hàng đầu mối là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hiệp Phước và ngân hàng đồng tài trợ là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 11 theo hợp đồng cho vay số 1175/HP-11 ngày 27 tháng 10 năm 2017 có thời hạn vay tối đa là 54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đối với khoản vay đầu tư dự án xây dựng. Thời gian ân hạn tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay là 9%/năm, trả nợ lãi vay định kỳ 03 tháng/lần vào ngày 10 của tháng cuối cùng của kỳ tính lãi. Mục đích vay là 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. Hồ Chí Minh. Khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản sau:

- 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 – Xem thêm mục 4.7.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 20.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.

Khoản vay dài hạn của bên liên quan là khoản vay lại vốn vay ADB theo hợp đồng tín dụng số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016, số tiền vay là 3.000.000 USD. Thời hạn vay 15 năm, thời gian ân hạn 5 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1%, phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm, phí cam kết là 0.15%/năm tính trên số dư chưa rút vốn và phí cho vay lại là 1%/năm trên số dư gốc của khoản vay. Trả nợ, lãi vay và các loại phí cho vay lại định kỳ vào các ngày 1/6 và 1/12 hàng năm. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden – Xem thêm mục 4.10.

(Xem trang tiếp theo)



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

## 4.18. Vốn chủ sở hữu

## 4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2019	157.064.060.000	77.142.009.600	11.724.057.474	32.458.826.244	278.858.573.592
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	34.025.658.402	33.980.443.155
Tặng khác	-	-	-	4.641.382	576.082
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(23.559.609.000)	(23.559.609.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.866.534.489	(1.866.534.489)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.696.849.536)	(1.696.849.536)
Giảm khác	-	-	-	(1.713.591.742)	(1.713.591.742)
Tại ngày 01/01/2020	157.064.060.000	77.142.009.600	13.590.591.903	37.652.541.261	285.874.183.933
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	27.820.615.365	(955.995)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	(11.540.103.075)	11.540.103.075	-
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(62.825.624.000)	(62.825.624.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	680.513.168	(680.513.168)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.392.913.168)	(1.392.913.168)
Tặng khác	-	-	-	956.912.440	956.912.440
Giảm khác	-	-	-	-	(2.318)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>77.142.009.600</b>	<b>2.731.001.996</b>	<b>13.071.121.805</b>	<b>250.432.216.257</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2020 số 33/2020/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 22/06/2020, Nhóm công ty thực hiện hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển để chia cổ tức cho cổ đông.

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

## 4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	37.333.480.000	37.333.480.000
Vốn góp của các đối tượng khác	119.730.580.000	119.730.580.000
<b>Cộng</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>157.064.060.000</b>

## 4.18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn góp đầu năm	157.064.060.000	157.064.060.000
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>157.064.060.000</b>	<b>157.064.060.000</b>

## 4.18.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	15.706.406	15.706.406
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	15.706.406	15.706.406
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	15.706.406	15.706.406

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

## 4.18.5. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	27.820.615.365	34.025.658.402
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(556.412.307)	(1.392.913.168)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.264.203.058	32.632.745.234
Số cổ phần để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	15.706.406	15.706.406
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.736</b>	<b>2.078</b>

(\*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu dựa theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2019/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 09 tháng 05 năm 2019 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 33/2020/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 22 tháng 06 năm 2020. Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020 được tạm tính theo tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 với tỷ lệ 2% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 33/2020/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 22 tháng 06 năm 2020 về việc phân phối lợi nhuận năm 2019.

100%  



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

## 4.18.6. Cổ tức

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức đã trả	62.825.624.000	23.559.609.000

## 4.18.7. Các quỹ của doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
		Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2020		13.590.591.903
Trích trong năm		680.513.168
Hoàn nhập trong năm		(11.540.103.075)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>		<b>2.731.001.996</b>

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

## 5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	155.269.455.039	318.360.176.249
Doanh thu hợp đồng xây dựng	126.773.717.699	113.043.441.144
Doanh thu cung cấp dịch vụ	40.227.377.327	42.493.203.775
<b>Cộng</b>	<b>322.270.550.065</b>	<b>473.896.821.168</b>
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	4.459.633.687	59.730.219.711

Dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home đã hoàn thành và bàn giao phần lớn cho khách hàng trong các năm trước, năm 2020 chỉ bàn giao số lượng căn hộ còn lại. Điều này làm cho khoản mục doanh thu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2020 của Nhóm công ty giảm mạnh so với năm 2019.

## 5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	124.901.890.014	295.471.132.200
Giá vốn hợp đồng xây dựng	138.892.054.772	109.141.367.410
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.119.941.200	26.349.181.577
<b>Cộng</b>	<b>289.913.885.986</b>	<b>430.961.681.187</b>

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

## 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.457.352.523	17.852.628.800
Lãi bán các khoản đầu tư	268.321.000	340.800
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.016.000	228.866.325
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.896.160	40.625.891
<b>Cộng</b>	<b>25.749.585.683</b>	<b>18.122.461.816</b>

## 5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	4.856.568.993	5.439.589.986
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.105.085.987)	(64.004.700)
Chi phí tài chính khác	628.462.811	613.695
<b>Cộng</b>	<b>4.379.945.817</b>	<b>5.376.198.981</b>
Trong đó, lãi vay bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.181.934.755	2.261.710.929

## 5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.298.342.842	9.636.462.613
Chi phí dự phòng	7.231.577.076	5.247.166.248
Chi phí quản lý khác	3.560.534.878	3.428.782.126
<b>Cộng</b>	<b>22.090.454.796</b>	<b>18.312.410.987</b>

## 5.6. Thu nhập khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.999.999.999	-
Thu nhập khác	849.425.063	5.440.472.518
<b>Cộng</b>	<b>2.849.425.062</b>	<b>5.440.472.518</b>







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

## 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động xây lắp;
- Cung cấp dịch vụ.

	Đơn vị tính: Triệu đồng									
	Kinh doanh bất động sản		Xây lắp		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Tổng công	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu	155.269	318.360	126.774	108.023	40.227	47.513	-	-	322.270	473.896
Từ khách hàng bên ngoài	-	-	1.151	6.941	639	-	(1.790)	(6.941)	-	-
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>155.269</b>	<b>318.360</b>	<b>127.925</b>	<b>114.964</b>	<b>40.866</b>	<b>47.513</b>	<b>(1.790)</b>	<b>(6.941)</b>	<b>322.270</b>	<b>473.896</b>

## Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả của bộ phận	30.368	22.889	(11.791)	3.767	13.780	16.279	-	-	32.357	42.935
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	22.152	18.312
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	10.205	24.623
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	25.765	18.096
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	4.380	5.376
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	-	2.849	5.440
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	-	93	220
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	34.346	42.563
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	4.908	8.577
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	1.618	5
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.820</b>	<b>33.980</b>

43

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

## Các thông tin khác

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

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

## 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

## Danh sách các bên liên quan

1. Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt
2. Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP
3. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

## Mối quan hệ

Công ty liên kết  
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	6.249.331.002	20.519.213.376
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	47.190.000	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>6.296.521.002</b>	<b>20.519.213.376</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	4.807.094.548
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.11</b>	<b>4.055.727.885</b>	<b>1.209.442.169</b>



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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Vay – Xem thêm mục 4.17:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP:		
Nợ dài hạn đến hạn trả	6.287.533.421	6.291.596.196
Vay dài hạn	50.300.269.224	56.624.365.760
Trong năm, Nhóm công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cung cấp dịch vụ và xây dựng:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	4.378.316.056	59.658.609.378
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	81.317.631	71.610.333
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.1</b>	<b>4.459.633.687</b>	<b>59.730.219.711</b>
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Mua hàng hóa và dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	18.290.490.496	7.832.239.784
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Phí quản lý khoản vay:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	625.857.241	651.938.824
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi vay – Xem thêm mục 5.4:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	1.181.934.755	2.261.710.929
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	11.200.044.000	217.605.525

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

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Công ty mẹ được chi tiết như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch HĐQT	864.780.000	826.572.000
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch HĐQT	122.000.000	142.000.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	621.518.000	741.145.000
Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT	531.768.000	524.234.000
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên HĐQT	177.000.000	120.000.000
Ông Lê Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc	72.179.000	339.203.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc	492.829.000	-
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	346.268.000	-
<b>Cộng</b>		<b>3.228.342.000</b>	<b>2.693.154.000</b>

**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT**

Thu nhập Ban Kiểm soát của Công ty mẹ như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban	244.405.000	152.023.000
Ông Sái Thanh Hoan	Thành viên	90.200.000	28.250.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	41.000.000	41.000.000
<b>Cộng</b>		<b>375.605.000</b>	<b>221.273.000</b>

**10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Nhóm công ty cho thuê văn phòng, mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình từ 1 đến 6 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	15.879.527.316	20.579.319.890
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Từ 1 năm trở xuống	16.882.341.976	18.593.380.703
Trên 1 năm đến 5 năm	46.631.428.947	49.314.593.452
Trên 5 năm	-	8.571.849.689
<b>Cộng</b>	<b>63.513.770.923</b>	<b>76.479.823.845</b>



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

**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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

	<b>Năm 2019 VND</b> (Được báo cáo lại)	<b>Năm 2019 VND</b> (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.078	2.166
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.078	2.166

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Việc trình bày lại lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu do Nhóm công ty tính toán lại quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2019/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 09 tháng 05 năm 2019 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 33/2020/NQ-ĐHCĐ-CDC ngày 22 tháng 06 năm 2020.

**12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù tác động không đáng kể về mặt tài chính cho Nhóm công ty đến 31 tháng 12 năm 2020 nhưng Nhóm công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Nhóm công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Văn Minh Hoàng  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng  
Kế toán trưởng

Phạm Dương Minh Trang  
Người lập



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2021  
Xác nhận của người đại diện theo pháp luật của Công ty



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Hồ Đình Thuận*



# CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

[www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn)