

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 43

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

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 riêng đính kèm đã được kiểm toán của 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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban
Ông Sài Thanh Hoan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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 riêng kèm theo của 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 Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của 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 Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 05 tháng 04 năm 2021

05/04/2021

Số: 613/2021/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 riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 04 năm 2021 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1



Lý Trung Thành
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2822-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2021

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		694.105.695.206	738.239.146.623
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	47.699.475.315	48.104.253.488
1. Tiền	111		47.699.475.315	18.104.253.488
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	359.464.100.657	347.752.707.950
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
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		115.655.474.075	159.003.990.196
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	72.749.271.997	101.555.936.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	42.876.908.812	51.651.898.172
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	20.532.288.615	19.635.081.314
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(20.502.995.349)	(13.838.925.989)
IV. Hàng tồn kho	140		160.438.586.222	180.918.962.181
1. Hàng tồn kho	141	4.7	160.438.586.222	180.918.962.181
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.848.058.937	2.459.232.808
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		25.128.350	273.475.682
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.105.349.522	268.771.548
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.717.581.065	1.916.985.578
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		102.653.207.601	84.630.454.491
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.658.000	52.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	52.658.000	52.658.000
II. Tài sản cố định	220		1.402.372.066	1.781.969.783
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	1.402.372.066	1.781.969.783
Nguyên giá	222		12.057.811.649	18.610.942.195
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.655.439.583)	(16.828.972.412)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	44.647.343.308	46.455.679.888
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.703.807.112	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.8	28.703.807.112	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	27.598.968.972	32.800.128.227
1. Đầu tư vào công ty con	251		34.779.835.248	34.779.835.248
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.300.000.000	1.300.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.480.866.276)	(3.279.707.021)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		248.058.143	3.540.018.593
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		248.058.143	3.540.018.593
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		796.758.902.807	822.869.601.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		547.330.739.753	537.172.892.041
I. Nợ ngắn hạn	310		462.631.217.958	396.393.079.441
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	57.138.349.075	49.527.508.848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	144.148.691.247	167.943.082.568
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	4.096.121.184	9.106.639.366
4. Phải trả người lao động	314	4.14	3.947.464.091	3.262.790.192
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	92.302.683.268	98.302.313.332
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.239.963	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	35.837.739.094	31.983.633.299
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	120.553.470.121	32.159.381.639
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.361.459.915	4.107.730.197
II. Nợ dài hạn	330		84.699.521.795	140.779.812.600
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	6.834.635.563	6.478.015.198
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	77.864.886.232	134.301.797.402
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		249.428.163.054	285.696.709.073
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	249.428.163.054	285.696.709.073
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		2.710.117.680	13.569.707.587
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.511.975.774	37.920.931.886
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		268.390.625	3.828.503.570
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.243.585.149	34.092.428.316
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		796.758.902.807	822.869.601.114



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng

Phạm Dương Minh Trang
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	303.079.796.590	447.314.973.026
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		303.079.796.590	447.314.973.026
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	269.660.869.269	406.520.232.878
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.418.927.321	40.794.740.148
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.748.969.697	18.120.865.521
6. Chi phí tài chính	22	5.4	9.565.105.072	5.402.529.220
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		4.840.568.993	5.439.589.986
7. Chi phí bán hàng	25		62.025.387	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	19.466.318.927	16.188.425.379
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.074.447.632	37.324.651.070
10. Thu nhập khác	31	5.6	2.849.415.062	5.440.472.518
11. Chi phí khác	32		66.000.027	176.000.814
12. Lợi nhuận khác	40		2.783.415.035	5.264.471.704
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.857.862.667	42.589.122.774
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	4.907.871.518	8.496.694.458
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.949.991.149	34.092.428.316

**Văn Minh Hoàng****Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng**Kế toán trưởng****Phạm Dương Minh Trang****Người lập**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.857.862.667	42.589.122.774
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	2.187.934.297	2.196.089.958
Các khoản dự phòng	03		10.760.142.628	5.210.151.310
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		(27.465.752.536)	(18.080.239.630)
Chi phí lãi vay	06	5.4	4.840.568.993	5.439.589.986
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		23.015.544.095	37.314.088.507
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.888.371.784	31.562.207.773
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.223.431.153)	199.261.448.422
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.006.444.742)	(117.371.192.923)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		3.540.307.782	1.324.367.261
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		993.651.000	86.659.200
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.840.568.993)	(5.439.589.986)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(10.795.584.578)	(6.035.799.885)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.139.183.450)	(2.049.782.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.432.661.745	138.652.405.702
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.6	1.999.999.999	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(277.899.957.720)	(322.450.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		266.300.000.000	257.500.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.465.752.537	18.080.239.630
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		15.865.794.816	(46.869.760.370)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	161.737.318.718	97.825.981.575
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(129.614.929.452)	(160.853.019.603)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.18.5	(62.825.624.000)	(23.559.609.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.703.234.734)	(86.586.647.028)

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(404.778.173)	5.195.998.304
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		48.104.253.488	42.908.255.184
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	47.699.475.315	48.104.253.488



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2021

Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng

Phạm Dương Minh Trang
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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
Cộng	157.064.060.000	100	157.064.060.000	100

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.

Tổng số nhân viên của Công ty lại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 86 (31/12/2019: 92).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội-ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- 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;
- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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 Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các công ty con, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con:			
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%
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%
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%
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%
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%
Công ty liên kết:			
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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2020 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chương Dương – Xi nghiệp Bê tông Xây lắp Chương Dương	Áp Chiêu Liêu, Xã Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của 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.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý lại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi 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 phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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.

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 khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 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	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 – 15 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 theo cách phân loại tài sản của Công ty.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 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 riêng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

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 vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định và được Đại hội cổ đông thông qua.

Phân phối lợi nhuận

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

3.13. Doanh thu, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán 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 mục 3.14 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 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 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.19. 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	406.999.898	617.909.523
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	47.292.475.417	17.486.343.965
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
Cộng	<u>47.699.475.315</u>	<u>48.104.253.488</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	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 Dầu 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)
Cộng	57.614	1.256.183.805		(242.040.868)	121.371	2.249.834.805		(1.347.126.855)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)

Trong năm, 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 Công ty bán cổ phiếu. Số lượng và giá trị thay đổi như sau:

- Về số lượng: 63.757.
- Về giá trị: 993.651.000 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	
	VND		VND	
	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	-	-
Cộng	358.449.957.720	358.449.957.720	346.850.000.000	346.850.000.000

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 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 được 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	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 vào công ty con:								
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	-	13.218.000.000	[**]	(5.032.126.638)	-	13.218.000.000	[**]	-
Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương	-	20.000.000.000	[**]	(1.846.607.785)	-	20.000.000.000	[**]	(1.846.607.785)
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Số Một	-	1.300.000.000	[**]	(917.180.689)	-	1.300.000.000	[**]	(917.180.689)
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Sài Gòn	-	132.926.281	[**]	-	-	132.926.281	[**]	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	-	128.908.967	[**]	(184.357.931)	-	128.908.967	[**]	-
Cộng	-	34.779.835.248		(7.980.273.093)	-	34.779.835.248		(2.763.788.474)

Đầu tư vào công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	130.000	1.300.000.000	[**]	(500.593.183)	130.000	1.300.000.000	[**]	(515.918.547)
-------------------------------	---------	---------------	------	---------------	---------	---------------	------	---------------

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, 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 Công ty đang nắm giữ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	6.249.331.002	20.519.213.376
Phải thu từ khách hàng:		
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
Công ty Cổ phần Chế biến Dừa Hậu Giang	3.593.064.471	5.093.064.471
Trường Đại học Tôn Đức Thắng	3.845.755.611	3.845.755.611
Các khách hàng khác	51.261.176.887	64.297.959.215
Cộng	<u>72.749.271.997</u>	<u>101.555.936.699</u>

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 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	32.957.821.097	37.603.010.626
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 Đỉnh	645.000.000	645.000.000
Các nhà cung cấp khác	4.928.322.569	9.058.122.400
Cộng	<u>42.876.908.812</u>	<u>51.651.898.172</u>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	7.794.639.717	262.732.553	3.479.720.193	1.943.908.461
Ký cược, ký quỹ	202.172.000	-	173.966.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Phải thu khác	2.535.476.898	2.038.533.139	5.981.395.121	357.357.231
Cộng	<u>20.532.288.615</u>	<u>2.301.265.692</u>	<u>19.635.081.314</u>	<u>2.301.265.692</u>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	52.658.000	-	52.658.000	-

(*) 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.

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

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 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	19.143.012.254	3.241.253.150	9.237.689.744	-
Trả trước cho người bán	2.299.970.553	-	2.299.970.553	-
Phải thu khác	2.038.533.139	-	357.357.231	-
Tạm ứng	262.732.553	-	1.943.908.461	-
Cộng	<u>23.744.248.499</u>	<u>3.241.253.150</u>	<u>13.838.925.989</u>	<u>-</u>

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 (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			Tại ngày 01/01/2020		
	VND			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
Bên liên quan	1.717.598.479	-	Trên 03 năm	956.931.122	-	Trên 03 năm
Sở Thẻ Dục Thể Thao TP.HCM	2.872.953.570	-	-	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	16.769.726.218	2.049.268.034	Trên 03 năm	10.009.041.297	-	Trên 03 năm
Cộng	23.744.248.499	3.241.253.150		13.838.925.989	-	

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

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	Tại ngày 01/01/2020
	VND	VND
Công trình nhà ở thấp tầng Ba Son	52.016.251.508	-
Dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home	31.175.431.213	98.034.953.312
Công trình nhà ở liên kế (Phục vụ chuyên gia)	18.661.879.400	3.758.042.478
Các công trình khác	58.585.024.101	79.125.966.391
Cộng	160.438.586.222	180.918.962.181

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.

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (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	1.922.155.537	6.255.937.345	9.955.044.484	477.804.829	18.610.942.195
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.553.130.546)	-	(6.553.130.546)
Tại ngày 31/12/2020	1.922.155.537	6.255.937.345	3.401.913.938	477.804.829	12.057.811.649
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2020	1.922.155.537	6.108.173.082	8.384.292.740	414.351.053	16.828.972.412
Khấu hao trong năm	-	34.713.648	312.831.337	32.052.732	379.597.717
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.553.130.546)	-	(6.553.130.546)
Tại ngày 31/12/2020	1.922.155.537	6.142.886.730	2.143.993.531	446.403.785	10.655.439.583
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2020	-	147.764.263	1.570.751.744	63.453.776	1.781.969.783
Tại ngày 31/12/2020	-	113.050.615	1.257.920.407	31.401.044	1.402.372.066

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 9.712.507.103 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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
Cộng	65.004.722.217	-	-	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	20.357.378.909	1.808.336.580	-	18.549.042.329
Cộng	20.357.378.909	1.808.336.580	-	18.549.042.329
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	44.647.343.308			46.455.679.888
Cộng	44.647.343.308			46.455.679.888

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, 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 riêng 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 7	21.724.720.198	21.724.720.198	18.873.683.734	18.873.683.734
Phải trả cho nhà cung cấp khác	35.413.628.877	35.413.628.877	30.653.825.114	30.653.825.114
Cộng	57.138.349.075	57.138.349.075	49.527.508.848	49.527.508.848

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)**4.12. Người mua trả 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 – Xem thêm mục 7	-	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	3.126.096.016	11.970.982.158
Cộng	<u>144.148.691.247</u>	<u>167.943.082.568</u>

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2020		Trong năm		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.876.482.581	3.985.774.726	6.691.996.780	6.651.493.783	1.916.985.578	3.985.774.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	841.098.484	-	4.907.871.518	10.795.584.578	-	5.046.614.576
Thuế thu nhập cá nhân	-	89.513.289	2.959.808.117	2.923.711.723	-	53.416.895
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	498.099.962	498.099.962	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	20.833.169	3.000.000	3.000.000	-	20.833.169
Các khoản phí, lệ phí	-	-	12.970.810	12.970.810	-	-
Cộng	2.717.581.065	4.096.121.184	15.073.747.187	20.884.860.856	1.916.985.578	9.106.639.366

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)**4.14. Phải trả người lao động**

I à tiền lương tháng 12, tháng 13/2020 và thưởng lễ Tết dương lịch năm 2021 phải trả cho nhân viên.

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	21.677.848.212	27.544.698.462
Cộng	<u>92.302.683.268</u>	<u>98.302.313.332</u>

Chi phí phải trả ngắn hạn chủ yếu là chi phí trích trước của các công trình, trong đó, có một số công lình đã quyết toán xong tuy nhiên thầu phụ đã tạm ngưng hoạt động nên Công ty chưa tất toán được khoản trích trước này.

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
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	109.520.685	413.826.305
Bảo hiểm xã hội	1.726.539.119	1.726.539.119
Bảo hiểm y tế	24.600.372	24.600.372
Bảo hiểm thất nghiệp	12.165.271	12.165.271
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	6.034.754.418	4.243.794.575
Cộng	<u>35.837.739.094</u>	<u>31.983.633.299</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược bên liên quan – Xem thêm mục 7	400.000.000	400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.434.635.563	6.078.015.198
Cộng	<u>6.834.635.563</u>	<u>6.478.015.198</u>

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

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 (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
Ngắn hạn:						
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	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Bên liên quan – Xem thêm mục 7						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh 11	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 Hiệp Phước	19.821.702.848	19.821.702.848	20.945.254.652	1.123.551.804	-	-
	22.088.793.161	22.088.793.161	31.803.956.139	9.715.162.978	-	-
Cộng	120.553.470.121	120.553.470.121	215.826.718.750	127.432.630.268	32.159.381.639	32.159.381.639

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)

	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
Dài hạn:						
Vay bên liên quan – Xem thêm mục 7	50.300.269.224	50.300.269.224	704.182.09€	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
Cộng	77.864.886.232	77.864.886.232	5.673.193.231	62.110.104.401	134.301.797.402	134.301.797.402
Tổng cộng	198.418.356.353	198.418.356.353	221.499.911.981	189.542.734.669	166.461.179.041	166.461.179.041

Tất cả các khoản vay nằm trong khả năng trả nợ của 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 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 cho 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 hằng 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 (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	11.703.173.098	32.665.088.337	278.574.331.035
Lãi trong năm trước	-	-	-	34.092.428.316	15.512.595.716
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	13.569.707.587	37.920.931.886	285.696.709.073
Lãi trong năm nay	-	-	-	27.949.991.149	27.949.991.149
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)
Tại ngày 31/12/2020	157.064.060.000	77.142.009.600	2.710.117.680	12.511.975.774	249.428.163.054

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (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
Cộng	157.064.060.000	157.064.060.000

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
Vốn góp cuối năm	157.064.060.000	157.064.060.000

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 phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

4.18.5. Cổ tức

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức đã trả trên tổng số mỗi cổ phần của cổ phiếu phổ thông	62.825.624.000	23.559.609.000

4.18.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2020	13.569.707.587
Trích trong năm	680.513.168
Hoàn nhập trong năm	(11.540.103.075)
Tại ngày 31/12/2020	2.710.117.680

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****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	109.279.593.219	88.593.582.695
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.530.748.332	40.361.214.082
Cộng	<u>303.079.796.590</u>	<u>447.314.973.026</u>

Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7

	4.416.733.687	59.683.782.306
--	---------------	----------------

Dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home đã hoàn thành và bàn giao 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 năm 2020 của 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	118.886.433.141	86.059.766.789
Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.872.546.114	24.989.333.889
Cộng	<u>269.660.869.269</u>	<u>406.520.232.878</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.456.736.537	17.851.032.505
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
Cộng	<u>25.748.969.697</u>	<u>18.120.865.521</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	4.840.568.993	5.439.589.986
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.096.073.268	(37.674.461)
Chi phí tài chính khác	628.462.811	613.695
Cộng	9.565.105.072	5.402.529.220
Trong đó, lãi vay bên liên quan – Xem thêm mục 7	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	9.534.540.015	7.923.930.056
Chi phí dự phòng	6.664.069.360	5.247.825.771
Chi phí quản lý khác	3.267.709.552	3.016.669.552
Cộng	19.466.318.927	16.188.425.379

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	849.415.063	5.440.472.518
Cộng	2.849.415.062	5.440.472.518

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.066.929.079	16.357.760.634
Chi phí nhân công	19.668.146.584	17.487.701.931
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.187.934.297	2.196.089.958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.923.706.238	165.903.122.443
Chi phí khác bằng tiền	15.901.859.178	16.254.709.098
Chi phí dự phòng	6.664.069.360	5.247.825.771
Cộng	297.412.644.736	223.447.209.835

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	32.857.862.667	42.589.122.774
<i>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>16.106.884.464</i>	<i>32.303.777.968</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>16.750.978.203</i>	<i>10.285.344.806</i>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	66.000.027	5.265.888.243
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.016.000)	(228.866.325)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	32.914.846.694	47.626.144.692
<i>Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>16.163.868.491</i>	<i>37.340.799.886</i>
<i>Thu nhập tính thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>16.750.978.203</i>	<i>10.285.344.806</i>
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
<i>Thuế suất thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	20%	20%
<i>Thuế suất thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh		
<i>Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh thông thường</i>	<i>3.232.773.698</i>	<i>7.468.159.977</i>
<i>Thuế TNDN của hoạt động bán nhà ở xã hội</i>	<i>1.675.097.820</i>	<i>1.028.534.481</i>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>4.907.871.518</u>	<u>8.496.694.458</u>

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

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	161.737.318.718	97.825.981.575

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	129.614.929.452	160.853.019.603

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Công ty con
2. Công ty Thương mại Chương Dương	Công ty con
3. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con
4. Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con
5. Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con
6. Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết
7. Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
8. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, 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 – Xem thêm mục 4.3.		

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	6.249.331.002	20.519.213.376
-----------------------------------	---------------	----------------

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		

Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	18.760.272.078	18.760.272.078
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	13.457.377.032	13.457.377.032
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	503.266.968	503.266.968
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	161.905.019	4.807.094.548

Cộng – Xem thêm mục 4.4	32.957.821.097	37.603.010.626
--------------------------------	-----------------------	-----------------------

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		

Công ty Thương mại Chương Dương	14.733.959.138	14.733.959.138
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	2.854.450.555	2.695.998.612
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	55.059.583	255.198.183
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	25.523.037	25.523.037
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	3.994.041.696	1.101.318.575
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	61.686.189	61.686.189

Cộng – Xem thêm mục 4.11	21.724.720.198	18.873.683.734
---------------------------------	-----------------------	-----------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn – Xem thêm mục 4.12:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	-	233.816.341
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 4.16:		
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	400.000.000	400.000.000
	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, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cung cấp dịch vụ và xây dựng:		
Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	38.417.631	25.172.928
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	4.378.316.056	59.658.609.378
	4.416.733.687	59.683.782.306
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Mua hàng hóa và dịch vụ:		
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	1.150.753.842	2.112.602.440
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	639.063.859	5.868.342.741
Công ty Cổ phần Thép Nam Việt	18.290.490.496	7.832.239.784
	20.080.308.197	15.813.184.965

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)

	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Phí quản lý khoản vay:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	625.857.241	651.938.824
	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Lãi vay – Xem thêm mục 5.4:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	1.181.934.755	2.261.710.929
	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	11.200.044.000	217.605.525

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

Tên	Chức vụ	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch HĐQT	708.780.000	826.572.000
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	511.518.000	741.145.000
Ông Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT	431.768.000	524.234.000
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên HĐQT	77.000.000	120.000.000
Ông Lê Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc	72.179.000	339.203.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc	482.829.000	-
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	346.268.000	-
Cộng		<u>2.630.342.000</u>	<u>2.551.154.000</u>

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tên	Chức vụ	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban	174.405.000	152.023.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê văn phòng 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:

	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	14.196.989.230	19.189.563.890

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

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 (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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	15.135.600.160	17.000.800.703
Trên 1 năm đến 5 năm	44.560.432.585	46.829.943.452
Trên 5 năm	-	8.571.849.689
Cộng	<u>59.696.032.745</u>	<u>72.402.593.845</u>

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù đang tác động không đáng kể về mặt tài chính cho Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 nhưng 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 khác 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 Công ty trong những năm tài chính sắp tới.




Văn Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2021



Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng



Phạm Dương Minh Trang
Người lập

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building,
140 Nguyen Van Thu Street,
Da Kao Ward, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building,
No.302 Cau Giay Street,
Dich Vong Ward, Cau Giay District,
Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353
F +8424 3795 5252

Central Office
5th Floor, Dai Thang Building,
264 Xo Viet Nghe Tinh Street,
Khue Trung Ward, Cam Le District,
Da Nang, Vietnam

T +84236 730 0020
F +8428 3827 5027

