

Công ty Cổ phần Chương Dương

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 41

Công ty Cổ phần Chương Dương

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương (“Công ty”) trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, và theo các GCNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCKHCM”) với mã CDC theo Giấy phép Niêm yết số QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà.

Công ty có trụ sở chính tại Số 328 Đường Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Trần Mai Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Văn Chính	Thành viên	
Ông Trần Việt Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
Ông Sái Thanh Hoan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Tài	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 9 năm 2021
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Văn Minh Hoàng, Tổng Giám Đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Chương Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 4 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2022



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61726972/22766958

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") được lập Ngày 8 tháng 4 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và 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 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 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 5 tháng 4 năm 2021.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

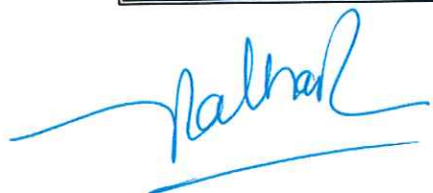
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		811.858.681.959	694.105.695.206
110	I. Tiền	4	10.156.746.537	47.699.475.315
111	1. Tiền		10.156.746.537	47.699.475.315
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		385.792.012.275	359.464.100.657
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	908.517.005	1.256.183.805
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(136.504.730)	(242.040.868)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	385.020.000.000	358.449.957.720
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		233.938.571.209	115.655.474.075
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	221.442.303.166	72.749.271.997
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	23.592.658.774	42.876.908.812
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	18.566.020.970	20.532.288.615
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(29.662.411.701)	(20.502.995.349)
140	IV. Hàng tồn kho		172.949.722.591	160.438.586.222
141	1. Hàng tồn kho	10	172.949.722.591	160.438.586.222
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.021.629.347	10.848.058.937
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	25.128.350
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	9.021.629.347	8.105.349.522
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.717.581.065
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		189.370.105.761	102.653.207.601
210	I. Phải thu dài hạn		52.658.000	52.658.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	52.658.000	52.658.000
220	II. Tài sản cố định		8.616.616.318	1.402.372.066
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	8.616.616.318	1.402.372.066
222	Nguyên giá		20.504.841.581	12.057.811.649
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.888.225.263)	(10.655.439.583)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	42.839.006.728	44.647.343.308
231	1. Nguyên giá		65.004.722.217	65.004.722.217
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.165.715.489)	(20.357.378.909)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		28.703.807.112	28.703.807.112
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	28.703.807.112	28.703.807.112
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	107.787.513.452	27.598.968.972
251	1. Đầu tư vào các công ty con	14.1	115.779.835.248	34.779.835.248
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	1.300.000.000	1.300.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.292.321.796)	(8.480.866.276)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.370.504.151	248.058.143
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.370.504.151	248.058.143
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.001.228.787.720	796.758.902.807

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		730.606.112.429	547.330.739.753
310	I. Nợ ngắn hạn		679.365.411.412	462.631.217.958
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	72.297.674.949	57.138.349.075
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	144.465.971.224	144.148.691.247
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	8.088.434.012	4.096.121.184
314	4. Phải trả người lao động		4.004.562.271	3.947.464.091
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	67.875.574.083	92.302.683.268
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	245.239.963
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	14.327.325.262	35.837.739.094
320	8. Vay ngắn hạn	22	338.608.229.009	120.553.470.121
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	24.896.890.906	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	4.800.749.696	4.361.459.915
330	II. Nợ dài hạn		51.240.701.017	84.699.521.795
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	6.746.855.267	6.834.635.563
338	2. Vay dài hạn	22	43.453.452.708	77.864.886.232
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		1.040.393.042	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		270.622.675.291	249.428.163.054
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	270.622.675.291	249.428.163.054
411	1. Vốn cổ phần		219.887.160.000	157.064.060.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		219.887.160.000	157.064.060.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.318.909.600	77.142.009.600
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.101.100.649	2.710.117.680
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		32.315.505.042	12.511.975.774
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.286.403.024	268.390.625
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		22.029.102.018	12.243.585.149
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.001.228.787.720	796.758.902.807



Nguyễn Hồng Kim Thảo
Người lập



Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	449.608.147.548	303.079.796.590
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(416.767.374.198)	(269.660.869.269)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.840.773.350	33.418.927.321
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	21.627.451.189	25.748.969.697
22	5. Chi phí tài chính	26	(10.429.196.572)	(9.565.105.072)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.519.055.555)	(4.840.568.993)
25	6. Chi phí bán hàng		-	(62.025.387)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(22.747.557.615)	(19.466.318.927)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.291.470.352	30.074.447.632
31	9. Thu nhập khác	28	6.252.727.319	2.849.415.062
32	10. Chi phí khác		(485.603.987)	(66.000.027)
40	11. Lợi nhuận khác		5.767.123.332	2.783.415.035
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.058.593.684	32.857.862.667
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(5.029.491.666)	(4.907.871.518)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.029.102.018	27.949.991.149



Nguyễn Hồng Kim Tháo
Người lập



Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng




Văn Minh Hoàng
Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.058.593.684	32.857.862.667
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12, 13	3.041.122.260	2.187.934.297
03	Các khoản dự phòng		35.802.619.682	10.760.142.628
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(704.859.197)	(165.211.954)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.922.598.392)	(27.465.752.536)
06	Chi phí lãi vay	26	9.519.055.555	4.840.568.993
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		53.793.933.592	23.015.544.095
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(129.884.491.569)	28.888.371.784
10	Tăng hàng tồn kho		(12.511.136.369)	(8.223.431.153)
11	Giảm các khoản phải trả		(31.575.522.542)	(17.006.444.742)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.097.317.658)	3.540.307.782
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		347.666.800	993.651.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.269.936.395)	(4.840.568.993)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(447.614.701)	(10.795.584.578)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(395.300.000)	(1.139.183.450)
20	Lưu chuyển tiền (sử dụng vào) thuần từ hoạt động kinh doanh		(131.039.718.842)	14.432.961.745
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định (TSCĐ)		(8.447.029.932)	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.999.999.999
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(294.857.052.314)	(277.899.957.720)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		268.287.010.034	266.300.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(72.808.338.000)	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		16.974.215.715	25.465.752.537
30	Lưu chuyển tiền (sử dụng vào) thuần từ hoạt động đầu tư		(90.851.194.497)	15.865.794.816

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	387.237.013.990	161.737.318.718
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(202.888.829.429)	(129.614.929.452)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(62.825.624.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		184.348.184.561	(30.703.234.734)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(37.542.728.778)	(404.778.173)
60	Tiền đầu năm		47.699.475.315	48.104.253.488
70	Tiền cuối năm	4	10.156.746.537	47.699.475.315

Nguyễn Hồng Kim Thảo
Người lập

Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng

Văn Minh Hoàng
Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1, là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, và theo các GCNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã CDC theo Giấy phép Niêm yết số QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng các công trình giao thông; kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà.

Công ty có trụ sở chính tại Số 328 Đường Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 72 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 86 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 8 tháng 4 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo :

- ▶ Quyết định số 149/ 2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được tập hợp theo từng công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng hóa bất động sản để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 - 30 năm
Tòa nhà văn phòng	25 - 30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty ("VND") được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *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 phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.12 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	424.829.069	406.999.898
Tiền gửi ngân hàng	9.731.917.468	47.292.475.417
TỔNG CỘNG	<u>10.156.746.537</u>	<u>47.699.475.315</u>

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm				Số đầu năm				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	
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (*)	20.400	673.329.125	673.329.125	-	20.400	673.329.125	673.329.125	-	
Công ty CP Xi măng Vicem Hoàng Mai (HOM)	6.240	105.289.800	55.536.000	(49.753.800)	6.000	105.289.800	21.600.000	(83.689.800)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (ICF)	4.730	92.551.230	15.609.000	(76.942.230)	4.730	92.551.230	8.514.000	(84.037.230)	
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	3.883	36.989.700	27.181.000	(9.808.700)	3.883	36.989.700	6.849.612	(30.140.088)	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB)	8	195.200	931.200	-	8	195.200	783.200	-	
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE)	6	161.950	346.200	-	6	161.950	241.200	-	
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (EIB)	-	-	-	-	8.468	171.024.800	163.009.000	(8.015.800)	
Công ty Cổ phần SAM Holdings (SAM)	-	-	-	-	14.119	176.642.000	140.484.050	(36.157.950)	
TỔNG CỘNG		908.517.005	772.932.525	(136.504.730)		1.256.183.805	1.014.810.187	(242.040.868)	

(*) Giá trị hợp lý của chứng khoán này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,8%/năm.

Công ty đã sử dụng các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng với số tiền là 218.000.000.000 VND để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	212.140.707.603	66.499.940.995
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Ba Sơn</i>	49.477.636.449	-
<i>Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam</i>	32.078.432.328	399.533.896
<i>Các khách hàng khác</i>	130.584.638.826	66.100.407.099
Phải thu các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	9.301.595.563	6.249.331.002
TỔNG CỘNG	221.442.303.166	72.749.271.997
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(23.536.083.971)	(16.193.623.639)
GIÁ TRỊ THUẦN	197.906.219.195	56.555.648.358

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	5.642.203.208	9.919.087.715
Trả trước cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	17.950.455.566	32.957.821.097
TỔNG CỘNG	23.592.658.774	42.876.908.812
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.116.926.573)	(2.299.970.553)
GIÁ TRỊ THUẦN	19.475.732.201	40.576.938.259

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	18.566.020.970	20.532.288.615
Tạm ứng	13.045.758.545	7.794.639.717
Lãi tiền gửi	2.907.732.438	-
Chi hộ	1.839.291.502	-
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	213.272.000	202.172.000
Phải thu khác	559.966.485	2.535.476.898
Dài hạn	52.658.000	52.658.000
Ký quỹ, ký cược	52.658.000	52.658.000
TỔNG CỘNG	18.618.678.970	20.584.946.615
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(2.009.401.157)	(2.009.401.157)
GIÁ TRỊ THUẬN	16.609.277.813	18.575.545.458
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn các bên thứ ba</i>	16.779.387.468	20.584.946.615
<i>Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.839.291.502	-

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khách hàng	23.536.083.971	16.193.623.639
Dự phòng ứng trước cho nhà cung cấp	4.116.926.573	2.299.970.553
Dự phòng các khoản phải thu khác	2.009.401.157	2.009.401.157
TỔNG CỘNG	29.662.411.701	20.502.995.349

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng các khoản phải thu khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	20.502.995.349	13.838.925.989
Dự phòng trích lập trong năm	9.920.083.709	6.664.069.360
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(760.667.357)	-
Số cuối năm	29.662.411.701	20.502.995.349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất dở dang		
<i>Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home</i>	57.502.218.096	31.108.539.504
<i>Dự án Khu dân cư Bàu Xéo</i>	28.161.293.728	-
<i>Dự án xây dựng Nhà ở liên kế khu tái định cư</i>	21.056.128.502	6.215.707.556
<i>Dự án Khu dân cư Aqua Riverside City - Biên Hòa Đồng Nai</i>	14.004.162.989	-
<i>Dự án xây dựng Nhà Chuyên gia - Becamex - Bình Phước</i>	8.911.847.594	18.661.879.400
<i>Dự án Nhà ở thấp tầng Ba Son</i>	2.469.460.682	52.016.251.508
<i>Các dự án khác</i>	40.844.611.000	52.436.208.254
TỔNG CỘNG	172.949.722.591	160.438.586.222

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home và quyền tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Aqua Riverside City để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Chi phí lãi vay vốn hóa

(*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 7.012.529.519 VND vào các công trình (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 6.598.251.898 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình đang triển khai của Công ty.

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại Phường Tân Quý, Quận Tân Phú.

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	1.922.155.537	6.255.937.344	3.401.913.939	477.804.829	12.057.811.649
Mua trong năm	-	-	8.233.302.659	213.727.273	8.447.029.932
Số cuối năm	1.922.155.537	6.255.937.344	11.635.216.598	691.532.102	20.504.841.581
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.819.650.000	6.031.291.889	1.441.518.484	423.541.193	9.716.001.566
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(1.922.155.537)	(6.142.886.730)	(2.143.993.515)	(446.403.801)	(10.655.439.583)
Khấu hao trong năm	-	(34.713.648)	(1.162.148.108)	(35.923.924)	(1.232.785.680)
Số cuối năm	(1.922.155.537)	(6.177.600.378)	(3.306.141.623)	(482.327.725)	(11.888.225.263)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	113.050.614	1.257.920.424	31.401.028	1.402.372.066
Số cuối năm	-	78.336.966	8.329.074.975	209.204.377	8.616.616.318
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22)	-	-	1.159.900.634	-	1.159.900.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà và quyền sử dụng đất

Nguyên giá

Số đầu năm và cuối năm 65.004.722.217

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm (20.357.378.909)

Khấu hao trong năm (1.808.336.580)

Số cuối năm (22.165.715.489)

Giá trị còn lại

Số đầu năm 44.647.343.308

Số cuối năm 42.839.006.728

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.

Công ty đã thế chấp Tầng 1 và Tầng 2 Khu Thương mại Dịch vụ Central Garden làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Phát triển Châu Á từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Thuyết minh số 22).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư gần bằng giá trị còn lại tại ngày này.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

Số cuối năm

Số đầu năm

Đầu tư vào các công ty con
(Thuyết minh số 14.1) 115.779.835.248 34.779.835.248

Đầu tư vào các công ty liên kết
(Thuyết minh số 14.2) 1.300.000.000 1.300.000.000

TỔNG CỘNG 117.079.835.248 36.079.835.248

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (9.292.321.796) (8.480.866.276)

Trong đó:

Đầu tư vào các công ty con
(Thuyết minh số 14.1) (8.714.358.557) (7.980.273.093)

Đầu tư vào các công ty liên kết
(Thuyết minh số 14.2) (577.963.239) (500.593.183)

GIÁ TRỊ THUẦN 107.787.513.452 27.598.968.972

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND
Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương	Kinh doanh thép	Đang hoạt động	100	20.000.000.000	100	20.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	Sản xuất thép	Đang hoạt động	100	13.218.000.000	100	13.218.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số 1	Xây dựng công trình dân dụng	Tạm ngưng hoạt động	66,67	1.300.000.000	66,67	1.300.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà Chương Dương – SerLand	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà	Đang hoạt động	100	10.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Xây dựng công trình dân dụng	Tạm ngưng hoạt động	90	132.926.281	90	132.926.281
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Tư vấn và thi công các dự án	Đang hoạt động	88,96	128.908.967	88,96	128.908.967
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 (*)	Xây dựng công trình đường bộ	Đang hoạt động	71,08	71.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG				115.779.835.248		34.779.835.248
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn				(8.714.358.557)		(7.980.273.093)
ĐẦU TƯ THUẬN				107.065.476.691		26.799.562.155

(*) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã hoàn tất mua 71,08% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 ("525") với giá phí là 71.000.000.000 VND theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 121/QĐ-HĐQT-CDC. Theo đó, 525 trở thành công ty con của Công ty tại ngày này.

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư vào các công ty con:

	Số đầu năm	Dự phòng trích lập trong năm	Hoàn nhập dự phòng trong năm	Số cuối năm
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	5.032.126.638	-	(201.063.888)	4.831.062.750
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	1.846.607.785	474.852.774	-	2.321.460.559
Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Số 1	917.180.689	382.819.311	-	1.300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	184.357.981	-	(55.449.014)	128.908.967
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	-	132.926.281	-	132.926.281
TỔNG CỘNG	7.980.273.093	990.598.366	(256.512.902)	8.714.358.557

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	Tình trạng	Số đầu năm		Số cuối năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Tư vấn và thi công các dự án	Đang hoạt động	26	1.300.000.000	26	1.300.000.000
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết				(577.963.239)		(500.593.183)
GIÁ TRỊ THUẬN				722.036.761		799.406.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	21.753.819.931	21.724.720.198
Phải trả bên thứ ba	50.543.855.018	35.413.628.877
TỔNG CỘNG	72.297.674.949	57.138.349.075

16. NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Người mua trả tiền trước	144.240.971.224	143.923.691.247
<i>Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home</i>	<i>120.680.076.550</i>	<i>141.022.595.231</i>
<i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công Trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Bạc Liêu</i>	<i>15.171.428.900</i>	-
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>8.389.465.774</i>	<i>2.901.096.016</i>
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	225.000.000	225.000.000
TỔNG CỘNG	144.465.971.224	144.148.691.247

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.985.774.726	41.263.781.617	(41.263.781.617)	3.985.774.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.188.393.182	(447.614.701)	3.740.778.481
Thuế thu nhập cá nhân	89.513.289	612.311.307	(477.618.432)	224.206.164
Thuế khác	20.833.169	1.882.944.992	(1.766.103.520)	137.674.641
TỔNG CỘNG	4.096.121.184	47.947.431.098	(43.955.118.270)	8.088.434.012
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	8.105.349.522	40.061.827.839	(39.145.548.014)	9.021.629.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Chi phí liên quan đến các dự án	67.626.454.923	92.302.683.268
<i>Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
<i>Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home</i>	<i>10.808.865.241</i>	-
<i>Dự án đài cọc và khán đài sân bóng đá trường Đại học Tôn Đức Thắng</i>	<i>7.012.097.386</i>	<i>7.012.097.386</i>
<i>Công trình Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 2</i>	<i>310.137.143</i>	<i>15.319.608.835</i>
<i>Công trình trụ sở Công an Tỉnh Bạc Liêu</i>	-	<i>18.293.128.835</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>19.495.355.153</i>	<i>21.677.848.212</i>
Chi phí lãi vay	249.119.160	-
TỔNG CỘNG	<u>67.875.574.083</u>	<u>92.302.683.268</u>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	14.327.325.262	35.837.739.094
Thu hộ	9.485.026.699	-
Phí bảo trì chung cư	1.925.967.056	22.371.867.661
Phải trả bảo hiểm	1.770.402.890	1.763.304.762
Lãi vay phải trả	182.134.545	109.520.685
Kinh phí công đoàn	249.119.160	5.558.291.568
Khác	714.674.912	6.034.754.418
Dài hạn	6.746.855.267	6.834.635.563
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.746.855.267	6.834.635.563
TỔNG CỘNG	<u>21.074.180.529</u>	<u>42.672.374.657</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>9.885.026.699</i>	<i>400.000.000</i>
<i>Bên khác</i>	<i>11.189.153.830</i>	<i>42.272.374.657</i>

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Số đầu năm	4.361.459.915	4.107.730.197
Trích quỹ (<i>Thuyết minh số 23</i>)	834.589.781	1.392.913.168
Sử dụng quỹ	<u>(395.300.000)</u>	<u>(1.139.183.450)</u>
Số cuối năm	<u>4.800.749.696</u>	<u>4.361.459.915</u>

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Số dự thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho dự án Chương Dương Home.

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm	VND
Ngắn hạn	120.553.470.121	387.237.013.990	(202.888.829.429)	33.706.574.327	-	338.608.229.009	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	72.355.440.691	387.237.013.990	(154.756.478.519)	-	-	304.835.976.162	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	41.910.496.009	-	(41.910.496.009)	27.564.617.008	-	27.564.617.008	
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	6.287.533.421	-	(6.221.854.901)	6.141.957.319	-	6.207.635.839	
Dài hạn	77.864.886.232	-	-	(33.706.574.327)	(704.859.197)	43.453.452.708	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	27.564.617.008	-	-	(27.564.617.008)	-	-	
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 22.3)	50.300.269.224	-	-	(6.141.957.319)	(704.859.197)	43.453.452.708	
TỔNG CỘNG	198.418.356.353	387.237.013.990	(202.888.829.429)	-	(704.859.197)	382.061.681.717	

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Công ty sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Tỉnh Đồng Nai	145.929.389.920	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2022 đến ngày 13 tháng 11 năm 2022	7- 7,5	Phương tiện vận tải với giá trị tài còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.159.900.634 VND (Thuyết minh số 12) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 653820 của Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương với giá trị là 50 tỷ VND
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hiệp Phước	96.035.396.066	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 10 năm 2022	5,20	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 103 tỷ VND (Thuyết minh số 5)
Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 4	51.769.504.316	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	7	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 25 tỷ VND (Thuyết minh số 5) và quyền tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Aqua Riverside City (Thuyết minh số 9)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương - CN Gia Định	11.101.685.860	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,11	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 10 tỷ VND (Thuyết minh số 5)
TỔNG CỘNG	304.835.976.162			

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Công ty sử dụng các khoản vay này nhằm thanh toán các chi phí thực hiện Dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hiệp Phước	12.223.616.334	Ngày 19 tháng 6 năm 2022	9	Giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home (Thuyết minh số 9) và khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn vs giá trị 30 tỷ VND (Thuyết minh số 5)
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 11	15.341.000.674			
TỔNG CỘNG	27.564.617.008			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	27.564.617.008			
Vay dài hạn	-			

22.3 Vay dài hạn từ bên liên quan

Công ty sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Chi tiết như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
	VND	USD			
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 (Thuyết minh số 31)	49.661.088.547	2.166.714	Từ ngày 31 tháng 5 năm 2022 đến ngày 30 tháng 11 năm 2029	LIBOR 6 tháng bằng USD với biên độ giao động là 0,6%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden (Thuyết minh số 13)
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	6.207.635.839	270.839			
Vay dài hạn	43.453.452.708	1.895.875			

Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					VND
Số đầu năm	157.064.060.000	77.142.009.600	13.569.707.587	37.920.931.886	285.696.709.073
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	27.949.991.149	27.949.991.149
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	680.513.168	(680.513.168)	-
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(1.392.913.168)	(1.392.913.168)
Hoàn trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(11.540.103.075)	11.540.103.075	-
Chia cổ tức	-	-	-	(62.825.624.000)	(62.825.624.000)
Số cuối năm	157.064.060.000	77.142.009.600	2.710.117.680	12.511.975.774	249.428.163.054
Năm nay					
Số đầu năm	157.064.060.000	77.142.009.600	2.710.117.680	12.511.975.774	249.428.163.054
Tăng vốn cổ phần (*)	62.823.100.000	(62.823.100.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	22.029.102.018	22.029.102.018
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	1.390.982.969	(1.390.982.969)	-
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(834.589.781)	(834.589.781)
Số cuối năm	219.887.160.000	14.318.909.600	4.101.100.649	32.315.505.042	270.622.675.291

(*) Theo biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 32/2020/BB-ĐHĐ-CDC ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty đã tăng vốn cổ phần thông qua việc phát hành cổ phiếu thường với tỷ lệ 5:2 (tương đương 40%) từ thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng lên thành 219.887.160.000 VND. Việc tăng vốn này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 9 tháng 2 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	157.064.060.000	157.064.060.000
Tăng vốn trong năm	<u>62.823.100.000</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>219.887.160.000</u>	<u>157.064.060.000</u>
Cổ tức công bố	-	47.119.218.000
Cổ tức đã trả	-	15.706.406.000

23.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406
Cổ phiếu bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	225.218.227.889	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	115.983.756.220	109.279.593.219
Doanh thu kinh doanh bất động sản	81.705.491.199	155.269.455.039
Doanh thu dịch vụ	26.700.672.240	38.530.748.332
TỔNG CỘNG	<u>449.608.147.548</u>	<u>303.079.796.590</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	441.077.717.547	298.663.062.903
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	8.530.430.001	4.416.733.687

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	19.927.045.425	25.456.736.537
Lãi từ các khoản đầu tư	995.546.567	277.337.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	704.859.197	14.896.160
TỔNG CỘNG	<u>21.627.451.189</u>	<u>25.748.969.697</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	221.840.328.545	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	110.660.653.624	118.886.433.141
Giá vốn kinh doanh bất động sản	68.617.145.664	124.901.890.014
Giá vốn dịch vụ	15.649.246.365	25.872.546.114
TỔNG CỘNG	<u>416.767.374.198</u>	<u>269.660.869.269</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.519.055.555	4.840.568.993
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tài chính dài hạn	706.543.092	4.096.073.268
Chi phí tài chính khác	203.597.925	628.462.811
TỔNG CỘNG	<u>10.429.196.572</u>	<u>9.565.105.072</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	9.165.553.545	9.534.406.255
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.159.416.352	6.664.069.360
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	802.698.487	407.273.550
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	638.335.507	546.708.274
Chi phí khấu hao	724.082.498	-
Chi phí khác	2.257.471.226	2.313.861.488
TỔNG CỘNG	<u>22.747.557.615</u>	<u>19.466.318.927</u>

28. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.999.999.999
Thu nhập từ xóa sổ khoản nợ phải trả không rõ đối tượng	5.558.291.568	-
Khác	694.435.751	849.415.063
TỔNG CỘNG	<u>6.252.727.319</u>	<u>2.849.415.062</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng hóa	221.840.328.545	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.526.352.461	247.923.706.238
Chi nguyên liệu, vật liệu	27.089.758.942	19.668.146.584
Chi phí nhân công	16.451.336.091	2.187.934.297
Chi phí khấu hao	2.776.122.260	5.066.929.079
Chi phí khác	26.349.123.131	22.565.928.538
TỔNG CỘNG	<u>470.033.021.430</u>	<u>297.412.644.736</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với các mức thuế suất khác nhau trên thu nhập chịu thuế như sau:

- (i) Công ty chịu thuế suất là 10% trên thu nhập chịu thuế của các dự án nhà ở xã hội.
- (ii) Công ty chịu thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế của các hoạt động khác.

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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.936.961.818	4.907.871.518
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	<u>92.529.848</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.029.491.666</u>	<u>4.907.871.518</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>27.058.593.684</u>	<u>32.857.862.667</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	4.788.266.001	4.896.474.713
Trong đó:		
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	4.164.813.266	3.221.376.893
Thuế TNDN theo thuế suất 10%	623.452.735	1.675.097.820
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	148.695.816	11.396.805
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	<u>92.529.848</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>5.029.491.666</u>	<u>4.907.871.518</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai:

	VND
Các chênh lệch tạm thời, trong đó	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	29.662.411.701
Trợ cấp thôi việc phải trả	<u>1.040.393.042</u>
TỔNG CỘNG	<u>30.702.804.743</u>

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.128.077.412	18.290.490.496
		Cung cấp dịch vụ	15.237.258	38.417.631
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đồng lớn	Trả nợ vay	6.221.854.901	6.313.263.151
		Chi phí lãi vay	506.951.812	1.181.934.755
		Phí quản lý khoản vay	552.037.460	625.857.241
		Bán hàng hóa	(330.758.071)	4.378.316.056
		Chi trả cổ tức	-	11.200.044.000
Công ty TNHH MTV Kết cấu Thép Chương Dương	Công ty con	Chi phí chi hộ	154.000.000	-
		Mua dịch vụ	-	1.150.753.842
		Cung cấp dịch vụ	1.940.126.637	-
Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương	Công ty con	Mua hàng hóa	50.314.594.422	-
		Bán hàng hóa	5.645.189.547	-
		Chi phí chi hộ	1.835.291.502	-
Công Ty TNHH TVĐT XD Chương Dương	Công ty con	Mua dịch vụ	1.332.151.088	639.063.859
		Cho vay	250.000.000	-
Cty CP XD Công Trình 525	Công ty con	Góp vốn	71.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Tòa nhà Chương Dương – Serland	Công ty con	Mua dịch vụ	259.731.975	-
		Thu hộ	26.309.357.146	-
		Chi hộ	16.983.746.621	-
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	130.909.086	-
		Góp vốn	10.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Ông Hồ Đình Thuần	680.654.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	669.811.289	511.518.000
Ông Lê Văn Chính	516.895.862	431.768.000
Ông Nguyễn Ngọc Tài	235.100.450	-
Ông Trần Mai Cường	162.695.871	708.780.000
Ông Trần Việt Đức	119.700.000	-
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	78.941.721	346.268.000
Ông Nguyễn Quang Huy	-	482.829.000
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	-	77.000.000
Ông Lê Trung Thành	-	72.179.000
	<u>2.463.799.193</u>	<u>2.630.342.000</u>
Thu nhập của Ban Kiểm soát		
Ông Lê Minh Thành	288.384.490	174.405.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	248.124.364	-
	<u>536.508.854</u>	<u>174.405.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>				
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ	5.124.829.767	6.249.331.002
Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương	Công ty con	Bán hàng hóa	4.168.377.628	-
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Cổ đông liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.388.168	-
			9.301.595.563	6.249.331.002
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương	Công ty con	Chi trả hộ	1.385.291.502	-
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư XD Chương Dương	Công ty con	Chi trả hộ	250.000.000	-
Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương	Công ty con	Chi trả hộ	184.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Công ty con	Chi trả hộ	20.000.000	-
			1.839.291.502	-
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	Mua dịch vụ	13.457.377.032	13.457.377.032
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Công ty con	Mua dịch vụ	3.752.906.547	18.760.272.078
Công ty TNHH MTV Kết Cấu thép Chương Dương	Công ty con	Mua hàng hóa	503.266.968	503.266.968
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	161.905.019	161.905.019
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Chương Dương	Công ty con	Mua dịch vụ	75.000.000	75.000.000
			17.950.455.566	32.957.821.097

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Công ty TNHH MTV Kết Cấu thép Chương Dương	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	225.000.000	225.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Công ty con	Mua hàng hóa	19.044.359.663	14.733.959.138	
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	1.591.679.443	3.994.041.696	
Công ty TNHH MTV Kết Cấu thép Chương Dương	Công ty con	Mua hàng hóa	914.323.918	2.854.450.555	
Công ty TNHH Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Chương Dương	Công ty con	Mua dịch vụ	116.247.681	55.059.583	
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa	61.686.189	61.686.189	
Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số Một	Công ty con	Mua dịch vụ	25.523.037	25.523.037	
			21.753.819.931	21.724.720.198	
Phải trả khác					
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Tòa nhà Chương Dương – Serland	Công ty con	Thu chi hộ	9.485.026.699	-	
Công ty TNHH MTV Kết Cấu thép Chương Dương	Công ty con	Ký quỹ, ký cược	400.000.000	400.000.000	
			9.885.026.699	400.000.000	
Vay ngắn hạn					
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Đi vay	6.207.635.839	6.287.533.421	
Vay dài hạn					
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Đi vay	43.453.452.708	50.300.269.224	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT

32.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết góp vốn		
- Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	<u>1.667.073.719</u>	<u>1.667.073.719</u>

32.2 Các cam kết liên quan đến cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	13.544.744.186	15.135.600.160
Trên 1 năm đến 5 năm	<u>54.178.976.744</u>	<u>44.560.432.585</u>
TỔNG CỘNG	<u>67.723.720.930</u>	<u>59.696.032.745</u>

33. ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Hồng Kim Thảo
Người lập



Võ Thị Diễm Hằng
Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

