

# **Công ty Cổ phần Chương Dương**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 49

# 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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, và theo các GCNĐKDN 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
Ông Trần Mai Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch	miễn 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.

### 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 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.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Chương Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 8 tháng 4 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc 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 hợp nhất.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 7 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 HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.083.605.214.094</b>	<b>743.186.551.538</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>25.311.722.545</b>	<b>48.935.134.573</b>
111	1. Tiền		21.750.572.116	48.935.134.573
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.561.150.429	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>399.174.045.517</b>	<b>359.464.100.657</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	908.517.005	1.256.183.805
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(136.504.730)	(242.040.868)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	398.402.033.242	358.449.957.720
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>428.715.785.398</b>	<b>118.022.347.616</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	446.505.419.818	84.376.955.174
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	14.098.666.037	14.749.344.092
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	49.650.565.930	41.729.783.055
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	12	(81.612.637.750)	(22.907.506.068)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		73.771.363	73.771.363
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>218.688.903.616</b>	<b>205.122.696.016</b>
141	1. Hàng tồn kho		218.688.903.616	205.122.696.016
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.714.757.018</b>	<b>11.642.272.676</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.209.922.817	106.020.532
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	10.266.834.201	8.580.671.079
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		238.000.000	2.955.581.065
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>203.413.777.117</b>	<b>84.431.403.472</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>133.658.000</b>	<b>55.658.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	133.658.000	55.658.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>121.345.668.582</b>	<b>9.651.472.683</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	54.518.668.582	9.651.472.683
222	Nguyên giá		151.161.660.535	26.211.375.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(96.642.991.953)	(16.559.903.169)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	66.827.000.000	-
228	Nguyên giá		66.827.000.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>42.839.006.728</b>	<b>44.647.343.308</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>28.703.807.112</b>	<b>28.703.807.112</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	28.703.807.112	28.703.807.112
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>8.022.038.531</b>	<b>799.408.587</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	722.038.531	799.408.587
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	7.300.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.369.598.164</b>	<b>573.713.782</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.254.530.223	573.713.782
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	115.067.941	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.287.018.991.211</b>	<b>827.617.955.010</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>975.950.751.900</b>	<b>577.185.738.753</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>901.160.357.579</b>	<b>490.398.628.676</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	129.093.338.103	47.784.093.645
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	165.014.115.133	149.465.797.645
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.299.019.093	7.773.220.553
314	4. Phải trả người lao động		7.345.913.028	5.837.051.700
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	84.707.395.570	112.731.927.932
318	6. Doanh thu chưa thực hiện khác		-	245.239.963
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	19.012.029.113	41.128.136.508
320	8. Vay ngắn hạn	23	452.411.630.637	121.053.470.121
321	9. Dự phòng ngắn hạn khác		24.915.121.600	18.230.694
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	5.361.795.302	4.361.459.915
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>74.790.394.321</b>	<b>86.787.110.077</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		152.667.727	152.667.727
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	6.765.727.135	6.434.635.563
338	3. Vay dài hạn	23	45.793.452.708	77.864.886.232
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	21.038.153.709	2.334.920.555
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.040.393.042	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>311.068.239.311</b>	<b>250.432.216.257</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>311.068.239.311</b>	<b>250.432.216.257</b>
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		4.121.984.965	2.731.001.996
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.542.868.025	13.071.121.805
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.845.549.055	956.912.440
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		29.697.318.970	12.114.209.365
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.197.316.721	424.022.856
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.287.018.991.211</b>	<b>827.617.955.010</b>

  
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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	26.1	769.063.338.995	322.270.550.065
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(722.483.307.495)	(289.913.885.986)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.580.031.500	32.356.664.079
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	22.010.913.533	25.749.585.683
22	5. Chi phí tài chính	28	(12.796.041.038)	(4.379.945.817)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.695.084.541)	(4.856.568.993)
24	6. (Lỗ) lãi từ các công ty liên kết		(77.370.056)	15.327.134
25	7. Chi phí bán hàng	29	(1.927.176.758)	(62.025.387)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(35.921.160.468)	(22.090.454.796)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.869.196.713	31.589.150.896
31	10. Thu nhập khác	30	19.694.136.637	2.849.425.062
32	11. Chi phí khác	30	(1.447.340.665)	(93.073.703)
40	12. Lợi nhuận khác		18.246.795.972	2.756.351.359
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		36.115.992.685	34.345.502.255
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(5.326.150.689)	(4.907.871.518)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	(137.170.087)	(1.617.971.367)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		30.652.671.909	27.819.659.370
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		29.697.318.970	27.820.615.365
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		955,352,939	(955.995)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	1.351	1.227
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	1.351	1.227



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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>36.115.992.685</b>	<b>34.345.502.255</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13, 15	6.216.390.314	3.561.617.320
03	Trích lập dự phòng		10.810.916.763	6.126.491.089
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(927.270.912)	(165.211.954)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.006.278.965)	(27.481.695.656)
06	Chi phí lãi vay	28	12.695.084.541	4.856.568.993
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	42.073.300
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>43.904.834.426</b>	<b>21.285.345.347</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(276.841.437.116)	28.777.381.515
10	Tăng hàng tồn kho		(1.501.229.156)	(6.903.924.819)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		44.377.373.056	(17.092.987.253)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.784.718.726)	3.216.823.026
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		347.666.800	993.651.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.445.965.381)	(4.856.568.993)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.332.402.787)	(10.843.823.524)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		165.745.606	(1.139.183.450)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(206.110.133.278)</b>	<b>13.436.712.849</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.808.156.534)	(75.000.000)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	1.999.999.999
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(315.539.085.556)	(277.899.957.720)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		268.287.010.034	266.300.000.000
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(43.205.468.838)	-
27	Tiền lãi nhận được		18.175.916.583	25.466.368.523
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(86.089.784.311)</b>	<b>15.791.410.802</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		530.004.520.584	162.437.318.718
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(261.428.015.023)	(129.814.929.452)
36	Cổ tức đã trả		-	(62.825.624.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		268.576.505.561	(30.203.234.734)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(23.623.412.028)	(975.111.083)
60	Tiền đầu năm		48.935.134.573	49.910.245.656
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	25.311.722.545	48.935.134.573



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 HỢP NHẤT**

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, và theo các GCNĐKDN 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: 161 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 131 người).



## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty có bảy (7) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1.	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
2.	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	Đang hoạt động	100,00	100,00
3.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số 1	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Tạm ngưng hoạt động	66,67	66,67
4.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Tạm ngưng hoạt động	39,93	100,00
5.	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	88,96	88,96
6.	Công ty TNHH Dịch vụ Quản Lý Tòa Nhà Chương Dương – SerLand	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà	Đang hoạt động	100,00	-
7.	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Đà Nẵng	Xây dựng công trình đường bộ	Đang hoạt động	71,08	-

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và các chính sách kế toán được áp dụng một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 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.

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

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| 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, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 hợp nhất.

##### *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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định**

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trường Chinh, Phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng không trích khấu hao.

**3.5 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao 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 HỢP NHẤT (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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Nhóm 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm. Định kỳ Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 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 hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**2.14 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

**3.15 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.16 Phân chia 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *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 trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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:

##### *Hợp đồng xây dựng*

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 vào kỳ kế toán năm được khách hàng xác nhận. 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 ước tính được một cách đáng tin cậy, 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 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *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.

##### *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.18 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

##### *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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 năm tài chính 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 báo cáo tài chính hợp nhất.

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 HỢP NHẤT (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)

#### 3.18 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

#### 3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

#### 3.20 Thông tin bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm dịch vụ trong một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động sản xuất kinh doanh được chia thành 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. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Báo cáo bộ phận chủ yếu của Nhóm Công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

### 4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

#### 4.1 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 Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Nhóm 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, 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 hợp nhất này.

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

**4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2 Hợp nhất kinh doanh**

**Mua Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525**

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 71,08% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 ("Công ty 525"). Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty trong Công ty 525 là 71,08% dẫn đến Công ty 525 trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30 tháng 9 năm 2021.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty 525 tại ngày mua tương ứng được trình bày như sau:

	<i>VND</i>
<b>Tài sản</b>	<b>187.698.349.154</b>
Tiền	27.794.531.162
Phải thu khách hàng và tạm ứng cho nhà cung cấp (thuần)	28.915.159.841
Hàng tồn kho	12.064.978.444
Tài sản cố định hữu hình	35.467.093.099
Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 14)	66.827.000.000
Tài sản khác	16.629.586.608
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(81.135.621.191)</b>
Phải trả nhà cung cấp	(14.459.594.682)
Người mua trả tiền trước	(9.569.517.501)
Vay	(31.415.080.628)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	(18.450.995.126)
Nợ phải trả khác	(7.240.433.254)
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>106.562.727.963</b>
<b>Tổng tài sản thuần được hợp nhất (71,08%)</b>	<b>75.744.787.035</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	30.817.940.927
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh số 30)	(4.744.787.035)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>71.000.000.000</b>

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.244.061.854	1.464.297.712
Tiền gửi ngân hàng	20.506.510.262	47.470.836.861
Các khoản tương đương tiền	3.561.150.429	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.311.722.545</b>	<b>48.935.134.573</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc nhỏ hơn ba tháng và hưởng lãi suất thỏa thuận.



## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	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 Dầu tự 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)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>908.517.005</b>		<b>(136.504.730)</b>		<b>1.256.183.805</b>		<b>(242.040.868)</b>

(\*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6.2 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 23*).

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	441.372.201.883	78.080.434.172
<i>Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam</i>	49.477.636.449	-
<i>Khác</i>	391.894.565.434	78.080.434.172
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	5.133.217.935	6.296.521.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>446.505.419.818</b>	<b>84.376.955.174</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.822.121.981)	(19.515.541.279)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>380.683.297.837</b>	<b>64.861.413.895</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	13.936.761.018	14.587.439.073
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	161.905.019	161.905.019
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.098.666.037</b>	<b>14.749.344.092</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.116.926.573)	(1.375.802.293)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>9.981.739.464</b>	<b>13.373.541.799</b>

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>49.650.565.930</b>	<b>41.729.783.055</b>
Tạm ứng	32.971.259.676	27.730.012.964
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
Phải thu về cho vay	9.000.000.000	-
Lãi tiền gửi	2.907.732.438	-
Ký quỹ, ký cược	285.522.000	274.422.000
Khác	4.486.051.816	3.725.348.091
<b>Dài hạn</b>	<b>133.658.000</b>	<b>55.658.000</b>
Ký quỹ, ký cược	133.658.000	55.658.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.784.223.930</b>	<b>41.785.441.055</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(2.009.401.157)	(2.016.162.496)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>47.774.822.773</b>	<b>39.769.278.559</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	210.649.010.454	202.169.150.104
Hàng hóa	2.734.550.445	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.286.721.420	2.237.290.728
Hàng gửi đi bán	2.066.727.355	-
Công cụ, dụng cụ	951.893.942	716.255.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>218.688.903.616</b>	<b>205.122.696.016</b>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo từng dự án:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	57.502.218.096	31.369.472.573
Dự án Khu dân cư Bàu Xéo	28.161.293.728	-
Dự án xây dựng Nhà Chuyên gia - Becamex - Bình Phước	8.911.847.594	18.661.879.400
Dự án Nhà ở thấp tầng Ba Sơn	2.469.460.682	52.016.251.508
Các dự án khác	113.604.190.354	100.121.546.623
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.649.010.454</b>	<b>202.169.150.104</b>

Như đã được trình bày tại *Thuyết minh số 23*, 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỠ 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.

**12. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Dự phòng phải thu khách hàng	75.486.310.020	19.515.541.279
Dự phòng ứng trước cho nhà cung cấp	4.116.926.573	1.375.802.293
Dự phòng các khoản phải thu khác	2.009.401.157	2.016.162.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.612.637.750</b>	<b>22.907.506.068</b>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
		<i>VND</i>
Số đầu năm	22.907.506.068	17.332.238.466
Trích lập dự phòng trong năm	61.390.145.121	5.575.267.602
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.685.013.439)	-
Số cuối năm	81.612.637.750	22.907.506.068

## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					VND
Số đầu năm	11.861.577.537	9.254.469.639	4.617.523.847	477.804.829	26.211.375.852
Tăng do mua công ty con	10.526.384.156	96.850.434.763	8.385.027.168	1.065.008.663	116.826.854.750
Mua mới	-	36.400.000	7.873.302.660	213.727.273	8.123.429.933
Số cuối năm	22.387.961.693	106.141.304.402	20.875.853.675	1.756.540.765	151.161.660.535
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	3.630.950.977	52.705.800.629	4.025.024.198	1.274.277.129	61.636.052.933
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số đầu năm	(4.817.160.337)	(8.199.241.947)	(3.097.097.084)	(446.403.801)	(16.559.903.169)
Tăng do mua công ty con	(4.388.253.432)	(67.341.269.358)	(2.941.209.657)	(1.004.302.603)	(75.675.035.050)
Khấu hao trong năm	(681.929.828)	(2.427.234.063)	(1.256.849.555)	(42.040.288)	(4.408.053.734)
Số cuối năm	(9.887.343.597)	(77.967.745.368)	(7.295.156.296)	(1.492.746.692)	(96.642.991.953)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	7.044.417.200	1.055.227.692	1.520.426.763	31.401.028	9.651.472.683
Số cuối năm	12.500.618.096	28.173.559.034	13.580.697.379	263.794.073	54.518.668.582
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	5.658.091.260	626.509.275	1.159.900.634	-	7.444.501.169

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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình thể hiện quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trường Chinh, Phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng được đánh giá lại khi hợp nhất Công ty 525. (Thuyết minh số 4.2)

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Nhà cửa, vật kiến trúc

**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 23).

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, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**16.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26	<u>722.038.531</u>	26	<u>799.408.587</u>

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**16.1 Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau: (tiếp theo)

	VND
	Năm nay
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.300.000.000</u>
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(500.591.413)
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(77.370.056)</u>
Số cuối năm	<u>(577.961.469)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>799.408.587</u>
Số cuối năm	<u>722.038.531</u>

**16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	VND
	Số cuối năm
Tên công ty	
Công ty Cổ phần Tái tạo Năng lượng Châu Á	6.000.000.000
Góp vốn dự án đất Gia Lai	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5	<u>300.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.300.000.000</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	127.439.972.471	43.728.365.760
Công Ty Cổ Phần Thép Minh Sam	20.013.152.749	-
Khác	<u>107.426.819.722</u>	43.728.365.760
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>1.653.365.632</u>	<u>4.055.727.885</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>129.093.338.103</u></b>	<b><u>47.784.093.645</u></b>

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	120.680.076.550	141.022.595.231
Các khách hàng khác	44.334.038.583	8.443.202.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>165.014.115.133</b>	<b>149.465.797.645</b>

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.281.478.834	82.446.473.226	(82.117.019.904)	7.610.932.156
Thuế thu nhập doanh nghiệp	159.463.049	6.263.091.361	(1.332.402.787)	5.090.151.623
Thuế thu nhập cá nhân	138.291.891	1.053.764.378	(904.949.206)	287.107.063
Khác	193.986.779	2.290.760.112	(2.173.918.640)	310.828.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.773.220.553</b>	<b>92.054.089.077</b>	<b>(86.528.290.537)</b>	<b>13.299.019.093</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	8.580.671.079	80.033.593.222	(78.347.430.100)	10.266.834.201

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí liên quan đến các dự án	67.626.454.923	92.383.137.813
<i>Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Dự án nhà ở xã hội – Chương Dương Home</i>	10.808.865.241	-
<i>Công trình trụ sở Công an Tỉnh Bạc Liêu</i>	-	18.293.128.835
<i>Công trình Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 2</i>	310.137.143	15.319.608.835
<i>Các công trình khác</i>	26.507.452.539	28.770.400.143
Chi phí lãi vay	249.119.160	-
Chi phí khác	16.831.821.487	20.348.790.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.707.395.570</b>	<b>112.731.927.932</b>



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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>19.012.029.113</b>	<b>41.128.136.508</b>
Bảo hiểm xã hội	3.022.484.671	3.234.233.275
Phí bảo trì chung cư Chương Dương Home và Tân Hương Luxury	1.925.967.056	22.371.867.661
Kinh phí công đoàn	830.145.622	308.872.948
Lãi vay Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su Việt Nam	-	5.558.291.568
Cổ tức phải trả	2.347.500.000	-
Khác	10.885.931.764	9.654.871.056
<b>Dài hạn</b>	<b>6.765.727.135</b>	<b>6.434.635.563</b>
Cổ tức phải trả	373.871.868	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	6.391.855.267	6.434.635.563
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.777.756.248</u></b>	<b><u>47.562.772.071</u></b>

**22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.361.459.915	4.107.730.197
Trích quỹ (Thuyết minh số 24)	1.402.235.387	1.392.913.168
Sử dụng quỹ	(401.900.000)	(1.139.183.450)
Số cuối năm	<u>5.361.795.302</u>	<u>4.361.459.915</u>

## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 23. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm
						VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>121.053.470.121</b>	<b>559.079.601.212</b>	<b>(261.428.015.023)</b>	<b>33.706.574.327</b>	<b>-</b>	<b>452.411.630.637</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	72.355.440.691	559.079.601.212	(212.795.664.113)	-	-	418.639.377.790
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	41.910.496.009	-	(41.910.496.009)	27.564.617.008	-	27.564.617.008
Vay từ bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	6.287.533.421	-	(6.221.854.901)	6.141.957.319	-	6.207.635.839
Vay cá nhân	500.000.000	-	(500.000.000)	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>77.864.886.232</b>	<b>2.340.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(33.706.574.327)</b>	<b>(704.859.197)</b>	<b>45.793.452.708</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	27.564.617.008	2.340.000.000	-	(27.564.617.008)	-	2.340.000.000
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 23.2)	50.300.269.224	-	-	(6.141.957.319)	(704.859.197)	43.453.452.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.918.356.353</b>	<b>561.419.601.212</b>	<b>(261.428.015.023)</b>	<b>-</b>	<b>(704.859.197)</b>	<b>498.205.083.345</b>

## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Tỉnh Đồng Nai	234.870.875.105	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 13 tháng 11 năm 2022	4,90 - 7,50	Phương tiện vận tải với giá trị tài sản còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.159.900.634 VND (Thuyết minh số 13) 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 6.2)
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	7,00	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 25 tỷ VND (Thuyết minh số 6.2) và quyền tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Aqua Riverside City (Thuyết minh số 10)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương - Chi nhánh 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 6.2)
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	24.861.916.443	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 7 năm 2022	7,00	Nhà cửa kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị tài sản còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 5.658.091.260 VND và 626.509.275 VND (Thuyết minh số 13)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>418.639.377.790</b>			

## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Vay dài 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 (%)	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 10) và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn vs giá trị 30 tỷ VND (Thuyết minh số 6.2)
	15.341.000.674			
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	2.340.000.000	Ngày 18 tháng 11 năm 2024	8,6	Nhà cửa kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị tài còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 5.658.091.260 VND và 626.509.275 VND (Thuyết minh số 13)

#### TỔNG CỘNG

**29.904.617.008**

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 27.564.617.008
- Vay dài hạn 2.340.000.000

## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 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 33)	49.661.088.547	2.166.714	Từ ngày 30 tháng 6 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 14)
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/HN

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	157.064.060.000	77.142.009.600	13.590.591.903	37.652.541.261	424.981.169	285.874.183.933
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	27.820.615.365	(955.995)	27.819.659.370
Tặng (giảm) khác	-	-	-	956.912.440	(2.318)	956.910.122
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	(11.540.103.075)	11.540.103.075	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(62.825.624.000)	-	(62.825.624.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	680.513.168	(680.513.168)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.392.913.168)	-	(1.392.913.168)
Số cuối năm	157.064.060.000	77.142.009.600	2.731.001.996	13.071.121.805	424.022.856	250.432.216.257
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	157.064.060.000	77.142.009.600	2.731.001.996	13.071.121.805	424.022.856	250.432.216.257
Tặng vốn cổ phần (*)	62.823.100.000	(62.823.100.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	29.697.318.970	955.352.939	30.652.671.909
Mua công ty con	-	-	-	-	30.817.940.926	30.817.940.926
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	1.390.982.969	(1.390.982.969)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(834.589.781)	-	(834.589.781)
Số cuối năm	219.887.160.000	14.318.909.600	4.121.984.965	40.542.868.025	32.197.316.721	311.068.239.311

(\*) Theo biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 32/2020/BB-ĐHCD-CDC ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	%	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	%
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	5.226.687	52.266.870.000	24	3.733.348	37.333.480.000	24
Các cổ đông khác	16.762.029	167.620.290.000	76	11.973.058	119.730.580.000	76
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.988.716</u></b>	<b><u>219.887.160.000</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>15.706.406</u></b>	<b><u>157.064.060.000</u></b>	<b><u>100</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	157.064.060.000	157.064.060.000
Tăng vốn trong năm	62.823.100.000	-
Số cuối năm	<u>219.887.160.000</u>	<u>157.064.060.000</u>
Cổ tức công bố	-	62.825.624.000
Cổ tức đã trả	-	62.825.624.000

**24.4 Cổ phiếu**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406
<b>Cổ phiếu bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Hồi tố)</i>
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty (VND)	29.697.318.970	27.820.615.365
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	(834.589.781)
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	29.697.318.970	26.986.025.584
Số lượng cổ phiếu bình quân ( <i>cổ phiếu</i> ) (**)	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.351	1.227

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 110/ CBTT-CDC ngày 28 tháng 5 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm nay để phản ánh việc phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 5:2 (tương đương 40%) từ thặng dư vốn cổ phần.

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng	501.490.973.113	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	144.088.170.872	126.773.717.699
Doanh thu kinh doanh bất động sản	81.705.491.199	155.269.455.039
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.778.703.811	40.227.377.327
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>769.063.338.995</u></b>	<b><u>322.270.550.065</u></b>



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

**26. DOANH THU (tiếp theo)**

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	20.088.096.054	25.457.352.523
Doanh thu 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	927.270.912	14.896.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.010.913.533</u></b>	<b><u>25.749.585.683</u></b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	496.632.215.880	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	131.836.815.142	138.892.054.772
Giá vốn kinh doanh bất động sản	68.617.145.664	124.901.890.014
Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.397.130.809	26.119.941.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>722.483.307.495</u></b>	<b><u>289.913.885.986</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	12.695.084.541	4.856.568.993
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(104.912.428)	(1.105.085.987)
Khác	205.868.925	628.462.811
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.796.041.038</u></b>	<b><u>4.379.945.817</u></b>

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

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.927.176.758</b>	<b>62.025.387</b>
Chi phí vận chuyển	1.005.268.584	-
Chi phí nhân viên	812.405.151	-
Chi phí khác	109.503.023	62.025.387
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>35.921.160.468</b>	<b>22.090.454.796</b>
Chi phí nhân viên	16.076.721.032	11.298.342.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.441.033.994	-
Chi phí khác	18.403.405.442	10.792.111.954
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.848.337.226</u></b>	<b><u>22.152.480.183</u></b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>19.694.136.637</b>	<b>2.849.425.062</b>
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.999.999.999
Thu nhập từ xử lý công nợ	7.498.418.207	-
Lãi từ mua công ty con (Thuyết minh số 4.2)	4.744.787.035	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	2.321.277.305	-
Lãi trả chậm	2.080.887.822	-
Thu nhập khác	3.048.766.268	849.425.063
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.447.340.665</b>	<b>93.073.703</b>
Chi phí phạt chậm nộp	836.267.471	-
Chi phí từ xử lý công nợ	572.411.400	-
Chi phí khác	38.661.794	93.073.703
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>18.246.795.972</u></b>	<b><u>2.756.351.359</u></b>

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng hóa	496.632.215.880	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.955.807.531	248.931.600.713
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.569.236.634	17.148.756.134
Chi phí nhân công	24.300.751.904	25.647.355.628
Chi phí khấu hao	6.216.390.314	3.561.617.320
Chi phí khác	30.071.638.673	23.624.577.756
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>775.746.040.936</u></b>	<b><u>318.913.907.551</u></b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Nhóm 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 Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.111.242.802	4.907.871.518
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	214.907.887	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>137.170.087</u>	<u>1.617.971.367</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.463.320.776</u></b>	<b><u>6.525.842.885</u></b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>36.115.992.685</u></b>	<b><u>34.345.502.255</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	7.223.198.537	6.869.100.451
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ các công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	29.209.723	1.321.249.292
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	214.907.887	-
Chi phí không được trừ	107.423.089	10.590.962
Thuế TNDN được giảm	<u>(2.111.418.460)</u>	<u>(1.675.097.820)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>5.463.320.776</u></b>	<b><u>6.525.842.885</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>hợp nhất</i>		<i>kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
				VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	585.661	-	585.661	-
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất	114.482.280	-	114.482.280	-
	<b>115.067.941</b>	<b>-</b>	<b>115.067.941</b>	<b>-</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(18.150.892.622)	-	300.102.504	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.229.069.905)	(2.229.069.905)	-	(1.621.036.440)
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất	(388.025.328)	-	(388.025.328)	-
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(268.141.753)	(105.850.650)	(162.291.103)	3.065.073
Khác	(2.024.101)	-	(2.024.101)	-
	<b>(21.038.153.709)</b>	<b>(2.334.920.555)</b>	<b>(252.238.028)</b>	<b>(1.617.971.367)</b>
<b>Chi phí thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(137.170.087)</b>	<b>(1.617.971.367)</b>

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

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm được trình bày 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	Chi phí thầu phụ	1.128.077.412	18.290.490.496
		Cung cấp dịch vụ	15.237.258	81.317.631
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông 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	-	4.378.316.056
		Chi trả cổ tức	-	11.200.044.000

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các 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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
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 Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.388.168	47.190.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>5.133.217.935</u></b>	<b><u>6.296.521.002</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	<u>161.905.019</u>	<u>161.905.019</u>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	1.591.679.443	3.994.041.696
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Chi phí thầu phụ	61.686.189	61.686.189
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.653.365.632</u></b>	<b><u>4.055.727.885</u></b>

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Vay	<u>6.207.635.839</u>	<u>6.287.533.421</u>
<b>Vay dài hạn</b>				
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Vay	<u>43.453.452.708</u>	<u>50.300.269.224</u>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</b>		
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><b>2.463.799.193</b></u>	<u><b>2.630.342.000</b></u>
<b>Thu nhập của Ban Kiểm soát</b>		
Ông Lê Minh Thành	288.384.490	174.405.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	248.124.364	-
	<u><b>536.508.854</b></u>	<u><b>174.405.000</b></u>

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

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### ***Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Kinh doanh bất động sản: bán căn hộ
- Xây dựng: cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ khác: cung cấp các dịch vụ quản lý căn hộ và các dịch vụ khác.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Nhóm Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### 34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Thương mại	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
<i>Doanh thu</i>						
Từ khách hàng bên ngoài	155.269.455.039	126.773.717.699	40.227.377.327	-	-	322.270.550.065
Giữa các bộ phận	-	1.151.000.000	-	-	(1.151.000.000)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>155.269.455.039</b>	<b>127.924.717.699</b>	<b>40.227.377.327</b>	<b>-</b>	<b>(1.151.000.000)</b>	<b>322.270.550.065</b>
Kết quả của bộ phận	30.367.565.025	(12.118.337.073)	14.107.436.127	-	-	32.356.664.079
Chi phí không phân bổ						(19.396.128.824)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						12.350.937.015
Thu nhập tài chính						25.749.585.683
Chi phí tài chính						(4.379.945.817)
Lãi từ công ty liên kết						15.327.134
Lợi nhuận trước thuế						34.345.502.255
Thuế TNDN hiện hành						(4.907.871.518)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						(1.617.971.367)
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>						<b>27.819.659.370</b>



## Công ty Cổ phần Chương Dương

B09-DN/HN

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

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### 34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Thương mại	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>						
<i>Doanh thu</i>						
Từ khách hàng bên ngoài	81.705.491.199	144.088.170.872	41.778.703.811	501.490.973.113	-	769.063.338.995
Giữa các bộ phận	-	-	820.900.000	59.622.702.755	(60.443.602.755)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>81.705.491.199</b>	<b>144.088.170.872</b>	<b>42.599.603.811</b>	<b>561.113.675.868</b>	<b>(60.443.602.755)</b>	<b>769.063.338.995</b>
Kết quả của bộ phận	13.088.345.535	12.251.355.730	16.381.573.002	4.858.757.233		46.580.031.500
Chi phí không phân bổ						(19.601.541.254)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						26.978.490.246
Thu nhập tài chính						22.010.913.533
Chi phí tài chính						(12.796.041.038)
Lỗ từ công ty liên kết						(77.370.056)
Lợi nhuận trước thuế						36.115.992.685
Thuế TNDN hiện hành						(5.326.150.689)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						(137.170.087)
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>						<b>30.652.671.909</b>

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

**35. CÁC CAM KẾT**

**35.1 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 Nhóm 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>

**35.2 Các cam kết liên quan đến cho thuê hoạt động**

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.723.720.930</u></b>	<b><u>59.696.032.745</u></b>

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

**36. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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

