

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



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

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

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

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

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

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

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

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

*Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020*

**Thay mặt Hội đồng quản trị**  
**Chủ tịch**



**Trần Mai Cường**

*Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020*

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



**Văn Minh Hoàng**



Số: 244/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Chương Dương**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

***Ý kiến của kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**LÊ NGỌC KHUÊ**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNĐKHNKT số 0665-2018-126-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2020

**ĐỖ THỊ NGỌC**  
**Kiểm toán viên**

Giấy CNĐKHNKT số 3409-2020-126-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

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

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Võ Thị Diễm Hằng

Hồ Minh Trí

Văn Minh Hoàng



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

Năm 2019

Đơn vị tính: đồng  
Năm 2018

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Võ Thị Diễm Hằng



Hồ Minh Trí



Văn Minh Hoàng



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

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Võ Thị Diễm Hằng



Hồ Minh Trí



Văn Minh Hoàng



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

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

**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

**2. Ngành nghề kinh doanh**

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

**3. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

**Các Công ty con**

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



**Công ty liên kết**

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt

**Đơn vị hạch toán phụ thuộc**

- Xí nghiệp Bê tông Xây lắp

**4. Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Chứng khoán kinh doanh*

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

*Đầu tư vào Công ty liên kết*

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

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

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

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



**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình*

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

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

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

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

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

Khi thanh lý, bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

**9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

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

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

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

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

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

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

*Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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



*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**19. Các bên liên quan**

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

**a) Đầu tư vào Công ty liên kết**

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

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

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

**10. Chi phí trả trước**

**a) Ngắn hạn**

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

**b) Dài hạn**

|                                                     | 31/12/2019           | 01/01/2019           |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Công cụ, dụng cụ                                  | 83.063.065           | 71.380.911           |
| - Chi phí hoa hồng môi giới dự án Chương Dương Home | 3.540.018.593        | 4.909.527.320        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>3.896.557.340</b> | <b>5.209.242.447</b> |

**11. Phải trả người bán**

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

**12. Người mua trả tiền trước**

**a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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



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

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

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

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

**14. Chi phí phải trả**

**a) Ngắn hạn**

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

**15. Phải trả khác**

**a) Ngắn hạn**

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

**b) Dài hạn**

|                                | 31/12/2019           | 01/01/2019           |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Cộng</b>                    | <b>6.478.015.198</b> | <b>6.600.056.789</b> |
| - Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn | 6.478.015.198        | 6.600.056.789        |

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

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

**(1) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:**

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

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



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

(2) Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 36.517.615.326         | 81.422.757.059         |
| - Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Hiệp Phước                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 41.159.816.316         | 43.564.550.224         |
| - Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 62.915.961.956         | 62.956.587.847         |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>140.593.393.598</b> | <b>187.943.895.130</b> |
| Trong đó: - Số phải trả trong vòng 12 tháng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.291.596.196          | -                      |
| - Số phải trả sau 12 tháng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 134.301.797.402        | 187.943.895.130        |
| <p>- Vay dài hạn Ngân hàng NN &amp; PTNT Chi nhánh 11 và Chi nhánh Hiệp Phước theo hợp đồng tín dụng đồng tài trợ của 02 (hai) Ngân hàng số 1175/HP-11 ngày 27/10/2017. Ngân hàng đầu mối là Ngân hàng NN&amp;PTNT - Chi nhánh Hiệp Phước và Ngân hàng đồng tài trợ là Ngân hàng NN&amp;PTNT - Chi nhánh 11. Mục đích vay để bù đắp và thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Tp HCM và phát hành bảo lãnh cho người mua căn hộ. Số tiền cho vay tối đa là 488,89 tỷ đồng, trong đó cho vay xây dựng dự án tối đa là 245 tỷ đồng và cấp bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án tối đa là 243,89 tỷ đồng. Thời hạn cho vay tối đa là 54 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên đối với khoản vay đầu tư xây dựng dự án. Thời gian ân hạn tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm, lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Điều chỉnh lãi suất khi bên cho vay áp dụng biểu lãi suất cho vay mới.</p> <p>Thời điểm trả nợ gốc được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ, trả lãi 03 (ba) tháng/lần vào ngày 10 của tháng cuối cùng của kỳ tính lãi. Tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án khu nhà ở xã hội Chương Dương Home.</p> <p>- Hợp đồng tín dụng vay lại vốn vay ADB số 02/2016/HĐTD-ADB/CC1-CDC ngày 15/3/2016, số tiền vay là 3.000.000 USD. Mục đích vay để trả nợ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 15 năm, ân hạn 5 năm. Lãi suất và phí được quy định cụ thể tại hợp đồng vay và khế ước nhận nợ, trả gốc, lãi định kỳ vào ngày 01/6 và 01/12 hàng năm. Biện pháp đảm bảo tiền vay được quy định cụ thể tại hợp đồng vay. Tại ngày 31/12/2019, đã giải ngân số tiền vay là 2.708.392,68 USD.</p> |                        |                        |

17. Vốn chủ sở hữu

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

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



**17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

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

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

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

**d) Cổ phiếu**

|                                                        | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                    | 15.706.406 | 15.706.406 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                 | 15.706.406 | 15.706.406 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | 15.706.406 | 15.706.406 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                         | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                        | 15.706.406 | 15.706.406 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | 15.706.406 | 15.706.406 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu |            |            |

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

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



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

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

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

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

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

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



## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

### 2. Thông tin về các bên liên quan

#### Danh sách các bên liên quan

##### Bên liên quan

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

##### Mối quan hệ

- Công ty liên kết
- Công ty liên kết

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

Đơn vị tính: đồng

#### Bán hàng

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Năm 2019

25.172.928

59.658.609.378

Năm 2018

30.926.705

19.104.559.411

#### Mua hàng

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt

Năm 2019

7.832.239.784

Năm 2018

29.393.346.871

#### Cổ tức, lợi nhuận được chia

- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Năm 2019

217.605.525

Năm 2018

-

#### Tiền lương, thù lao

- Tiền lương, thù lao Hội đồng quản trị
- Tiền lương, thù lao Ban kiểm soát, thư ký

Năm 2019

1.703.551.000

453.300.000

Năm 2018

1.373.594.000

427.897.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: đồng

#### Phải thu của khách hàng

- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Năm 2019

20.519.213.376

Năm 2018

13.198.569.107

#### Trả trước cho người bán

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt

Năm 2019

4.968.999.567

Năm 2018

7.130.651.855

#### Phải trả người bán

- Công ty cổ phần Tháp Nam Việt
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Năm 2019

1.101.318.575

61.686.189

Năm 2018

1.789.925.529

61.686.189

#### Người mua trả tiền trước

- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Năm 2019

233.816.341

Năm 2018

233.816.341

#### Vay dài hạn

- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Năm 2019

62.915.961.956

Năm 2018

62.956.587.847



3. Báo cáo bộ phận

#

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

|                                                 | Hoạt động<br>xây dựng | Hoạt động KD<br>bất động sản | Hoạt động<br>dịch vụ | Tổng cộng              |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 113.043.441.144       | 318.360.176.249              | 42.493.203.775       | 473.896.821.168        |
| - Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 109.141.367.410       | 295.471.132.200              | 26.349.181.577       | 430.961.681.187        |
| - Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 3.902.073.734         | 22.889.044.049               | 16.144.022.198       | 42.935.139.981         |
| - Tài sản bộ phận                               | 256.034.236.365       | 161.781.550.437              | 48.904.595.792       | 466.720.382.594        |
| - Tài sản không phân bổ                         | -                     | -                            | -                    | 384.198.502.470        |
| <b>Tổng tài sản</b>                             | -                     | -                            | -                    | <b>850.918.885.064</b> |
| - Nợ phải trả bộ phận                           | 163.374.495.292       | 205.762.700.158              | 6.478.015.198        | 375.615.210.648        |
| - Nợ phải trả không phân bổ                     | -                     | -                            | -                    | 189.429.490.483        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                         | -                     | -                            | -                    | <b>565.044.701.131</b> |

b) Theo khu vực địa lý

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

4. Thông tin so sánh

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Võ Thị Diễm Hằng

Hồ Minh Trí

Văn Minh Hoàng