



**BỘ XÂY DỰNG**

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

Địa chỉ : 111A Pasteur, P.Bến Nghé, Q.1, TP.Hồ Chí Minh – MST : 0301429113

ĐT: 08.38 222 059 – Fax : 08.38 290 500

---

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1  
– CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
TOÀN TỔNG CÔNG TY  
QUÝ 4 NĂM 2020**

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SÔ 1 - CTCP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính  
từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>6.626.433.899.066</b>	<b>7.244.823.853.998</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	4.1	<b>867.989.390.763</b>	<b>1.899.433.194.086</b>
1. Tiền	111		487.827.063.832	834.049.501.468
2. Các khoản tương đương tiền	112		380.162.326.931	1.065.383.692.618
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	4.2	<b>46.464.410.185</b>	<b>209.920.568.747</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		46.464.410.185	209.920.568.747
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>4.172.709.973.224</b>	<b>3.523.572.001.669</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.761.049.172.776	2.089.665.042.284
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.310.303.535.452	1.233.841.458.344
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		11.664.427.359	8.981.780.076
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	132.111.284.109	230.706.827.280
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(42.418.446.472)	(39.623.106.315)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	4.6	<b>1.358.738.646.407</b>	<b>1.420.780.780.237</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.358.738.646.407	1.420.780.780.237
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>180.531.478.487</b>	<b>191.117.309.259</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	5.414.915.367	57.078.605.590
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		113.548.620.235	78.234.582.731
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	61.567.942.885	55.804.120.938
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>3.253.349.613.819</b>	<b>3.194.506.534.929</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>91.997.935.218</b>	<b>105.935.336.622</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	3.589.336.734
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		71.807.842.190	80.836.019.750
3. Phải thu dài hạn khác	216		20.190.093.028	21.509.980.138
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>1.155.120.629.979</b>	<b>1.237.926.681.775</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	817.498.248.477	1.083.819.530.301
Nguyên giá	222		3.153.001.117.729	3.114.940.031.658
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.335.502.869.252)	(2.031.120.501.357)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		40.028.209.564	16.457.780.302
Nguyên giá	225		48.040.220.124	19.292.727.272
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(8.012.010.560)	(2.834.946.970)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	297.594.171.938	137.649.371.172
Nguyên giá	228		332.166.483.312	172.559.407.819
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(34.572.311.374)	(34.910.036.647)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	4.9	<b>149.252.375.189</b>	<b>154.127.422.421</b>
1. Nguyên giá	231		164.819.931.539	163.066.561.673
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.567.556.350)	(8.939.139.252)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		<b>473.156.999.935</b>	<b>456.431.779.107</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	473.156.999.935	456.431.779.107
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		<b>1.223.921.798.663</b>	<b>1.138.161.388.255</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	1.101.028.738.107	1.024.438.428.317
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	112.155.958.258	110.802.489.446
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.2	(1.262.897.702)	(1.079.529.508)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	12.000.000.000	4.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>159.899.874.835</b>	<b>101.923.926.749</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	158.963.798.810	96.599.880.545
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		936.076.025	5.324.046.204
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>9.879.783.512.885</b>	<b>10.439.330.388.927</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính  
từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.026.746.162.589</b>	<b>8.606.135.632.671</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.703.589.054.529</b>	<b>6.137.973.875.112</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	1.332.181.876.387	1.109.495.716.710
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.465.280.786.376	2.041.143.384.599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	20.409.714.196	15.091.383.257
4. Phải trả người lao động	314		91.176.489.307	98.515.559.617
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	249.144.120.878	293.543.662.004
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	4.962.292.308	4.894.094.340
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	61.507.368.425	84.808.958.816
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	2.473.413.346.963	2.478.101.825.030
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.513.059.689	12.379.290.739
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.323.157.108.060</b>	<b>2.468.161.757.559</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.13	225.922.261.306	208.068.210.938
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.14	262.915.780.053	256.229.135.661
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	49.531.900.458	82.140.583.189
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	46.975.046.068	50.454.679.108
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	35.914.855.982	69.769.079.721
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	1.674.235.757.792	1.744.221.680.901
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.18	27.661.506.401	57.278.388.041
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.853.037.350.296</b>	<b>1.833.194.756.256</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.853.037.350.296</b>	<b>1.833.194.756.256</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.20	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	4.20	110.596.208.588	110.681.891.112
5. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	4.20	(71.148.835.686)	(75.078.717.386)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.20	17.029.595.394	13.246.178.327
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	4.20	323.720.325.706	343.546.953.031
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		269.641.747.564	276.242.194.001
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.078.578.142	67.304.759.030
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		377.636.816.294	345.595.211.172
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>9.879.783.512.885</b>	<b>10.439.330.388.927</b>



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
Người lập



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2021

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính  
từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4/2020	Quý 4/2019	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.109.227.655.166	1.924.006.438.358	6.838.927.373.697	6.587.408.438.732
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.318.325.048	2.997.912	1.318.325.048
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	2.109.227.655.166	1.922.688.113.310	6.838.924.375.785	6.586.090.113.684
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.940.061.928.361	1.813.942.753.658	6.533.885.802.517	6.131.605.909.965
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		169.165.726.805	108.745.359.652	305.038.573.268	454.484.203.719
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	35.407.298.483	63.332.342.943	195.824.950.688	161.252.773.151
7. Chi phí tài chính	22	5.4	29.279.877.644	122.176.881.350	268.364.261.497	288.468.490.954
Trong đó, chi phí lãi vay	23		32.891.735.959	121.720.322.435	266.031.504.038	281.186.339.889
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	33.667.213.419	11.135.792.238	26.527.014.790	(14.785.055.303)
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	12.062.506.994	3.157.968.569	37.179.904.209	26.723.264.586
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	63.234.693.166	72.191.122.408	184.895.338.372	185.600.243.159
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		133.663.160.903	(14.312.477.494)	36.951.034.668	100.159.922.868
12. Thu nhập khác	31		21.045.702.288	3.769.161.161	32.621.525.642	7.877.672.685
13. Chi phí khác	32		4.941.088.981	2.319.597.014	12.874.104.586	6.329.504.631
14. Lợi nhuận khác	40		16.104.613.307	1.449.564.147	19.747.421.056	1.548.168.054
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		149.767.774.210	(12.862.913.347)	56.698.455.724	101.708.090.922
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		8.625.464.945	(130.125.859)	13.441.268.091	10.277.601.748
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(47.344.092)	72.881.186	(47.344.092)	707.439.569
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		141.189.653.357	(12.805.668.674)	43.304.531.725	90.723.049.605
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		105.977.169.198	4.864.734.390	54.078.578.142	67.304.759.030
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		35.212.484.159	(17.670.403.064)	(10.774.046.417)	23.418.290.575
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(246)	(748)	(725)	(182)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(246)	(748)	(725)	(182)



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2021



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính  
từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>56.698.455.724</b>	<b>101.708.090.922</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	341.009.097.654	452.173.488.945
Các khoản dự phòng	03	(24.100.229.157)	(13.900.617.146)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(3.265.353.951)	(626.591.112)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(164.669.401.862)	(135.741.441.608)
Chi phí lãi vay	06	266.031.504.038	281.186.339.889
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>471.704.072.446</b>	<b>684.799.269.890</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(766.330.618.439)	(580.123.789.338)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	79.716.147.466	(244.803.661.775)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(704.098.889.046)	1.001.799.588.659
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(8.853.561.709)	(21.131.664.281)
Tiền lãi vay đã trả	14	(221.648.299.989)	(229.119.738.422)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.399.520.609)	(13.442.894.234)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	22.710.885.046	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(12.221.494.215)	(13.622.728.716)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.152.421.279.049)</b>	<b>584.354.381.783</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản d	21	(92.335.155.454)	(275.068.986.506)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản	22	21.177.174.815	1.430.009.092
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị k	23	(29.222.500.000)	(331.908.403.747)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	227.344.146.250	450.704.912.645
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(95.414.797.724)	(176.908.175.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	37.304.540.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	93.550.470.660	159.558.248.554
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>162.403.878.547</b>	<b>(172.192.394.962)</b>

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính  
từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ	31	102.376.469.630	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ ph	32	(10.754.677.022)	(63.619.370.315)
3. Tiền thu từ đi vay	33	4.134.467.105.811	4.260.479.887.904
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.192.859.824.950)	(4.194.247.781.692)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(15.798.628.546)	(5.824.556.251)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(59.333.417.700)	(6.365.518.750)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(41.902.972.777)</b>	<b>(9.577.339.104)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>(1.031.920.373.279)</b>	<b>402.584.647.717</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.899.433.194.086</b>	<b>1.496.894.243.402</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	476.569.956	(45.697.033)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>867.989.390.763</b>	<b>1.899.433.194.086</b>

**Đinh Thị Hồng Ngọc**

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2021

**Phan Văn Vũ**

Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**

Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trước đây là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TNHH Một thành viên, tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước. Ngày 01 tháng 11 năm 2016, Tổng Công ty đã cổ phần hóa chuyển thành công ty cổ phần có tên là Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sau khi chuyển thành công ty cổ phần là 1.100.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước	-	-	445.835.000.000	40,53
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	209.000.000.000	19,00	209.000.000.000	19,00
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	165.000.000.000	15,00	165.000.000.000	15,00
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	121.000.000.000	11,00	121.000.000.000	11,00
Nhà đầu tư khác	605.000.000.000	55,00	159.165.000.000	14,47
<b>Cộng</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 là 1.941 (01/01/2020 là: 1.995, trong đó lao động thời vụ là 31).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, kinh doanh bất động sản.

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng. Kinh doanh khai thác cảng biển, kinh doanh nhà;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ;
- Mua bán vật tư;

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

- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào quy trình xây dựng đến khi công trình, hạng mục công trình hoàn thành.

**1.5. Cấu trúc Tập đoàn**

Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 05 công ty con trực tiếp.

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

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Số 200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	63,59%
Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%

(Xem trang tiếp theo)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****1.7. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tít	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,96%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	40,00%

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

### **2.5. Cơ sở hợp nhất**

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

#### ***Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con***

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

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

#### ***Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ***

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

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

### **3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá bán ngoại tệ.

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

### **3.2. Các ước tính kế toán**

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

### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

### **3.4. Đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

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

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

##### ***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

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

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

*Đối với các khoản đầu tư khác*

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

### **3.5. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

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

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

### **3.6. Hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

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

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

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

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định như sau:

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

### ***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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

### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

#### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (không bao gồm tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai) được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản. Riêng đối với tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai được khấu hao theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính.

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

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản (không bao gồm dự án Cầu Đồng Nai) như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	05 năm

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình******Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 20 năm đến 50 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao. Các quyền sử dụng đất của Tập đoàn được chi tiết như sau:

<u>Địa chỉ</u>	<u>Thời hạn sử dụng</u>
Số 51 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	50 năm
Số 1699 Xã Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	20 năm
Thửa đất số 411 và 410, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Vô thời hạn
Thửa đất số 78 (số cũ 1072) KP Ngọc Hà, Thị trấn Phú Mỹ, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Vô thời hạn
Lô đất nền K3.3 và K3.4 tại Số 34 - 36 Đường Số 2, Khu Dân Cư Cityland, Phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	Vô thời hạn
Lô đất tại số 60, Đường số 2, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Vô thời hạn

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm kế toán không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

**3.9. Thuê tài sản*****Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

***Thuê tài chính***

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

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

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

- Máy móc, thiết bị 08 năm

#### **3.10. Cho thuê tài sản**

##### ***Cho thuê hoạt động***

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

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

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

#### **3.11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 năm
- Quyền sử dụng đất 25 năm

#### **3.12. Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

### **3.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### **3.14. Nợ phải trả**

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

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

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

### **3.15. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

### **3.16. Chi phí phải trả**

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

### **3.17. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

### **3.18. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

### **3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***



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

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### ***Cổ tức***

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

#### ***Quỹ dự trữ***

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

#### ***Phân phối lợi nhuận***

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

#### ***Chênh lệch đánh giá lại tài sản***

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10/03/2015 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 1842/QĐ-TTg ngày 29/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của các khoản đầu tư này trong bảng cân đối kế toán riêng, trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư của Tập đoàn không được định giá lại.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại thể hiện trên Bảng cân đối kế toán riêng và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn theo hướng dẫn tại thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

#### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

- Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho người mua;
- Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

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

- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.20 dưới đây.

#### ***Lãi tiền gửi***

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

#### ***Thu nhập đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên doanh liên kết.

### **3.21. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

### **3.22. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### **3.23. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn và lỗ tỷ giá hối đoái.

### **3.24. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa

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

hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

#### **3.25. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp chịu thuế suất như sau:

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

##### ***Các loại thuế khác***

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

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

#### **3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

#### **3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

#### **3.28. Báo cáo bộ phận**

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

#### **3.29. Các bên liên quan**

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

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	7.735.740.466	5.132.588.558
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	480.091.323.366	828.916.912.910
Các khoản tương đương tiền	380.162.326.931	1.065.383.692.618
<b>Cộng</b>	<b>867.989.390.763</b>	<b>1.899.433.194.086</b>

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 3 tháng với lãi suất từ 3%/năm đến 3.25%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	46.464.410.185	46.464.410.185	209.920.568.747	209.920.568.747
Dài hạn				
Trái phiếu (**)	12.000.000.000	12.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng kể với lãi suất tối đa 6%/năm.

(\*\*) Là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn là 7-10 năm, lãi suất được tính bằng lãi tham chiếu + 0,8% đến +1,2%/năm. Mục đích mua trái phiếu để đầu tư sinh lời và bảo lãnh cho các hợp đồng vay dài hạn – Xem thêm mục 4.21.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	VND			VND		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Thủy điện Đăk'rít	40.069.660	400.696.600.000	630.513.426.309	40.069.660	400.696.600.000	599.337.840.227
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	62.670.881.799	5.100.000	65.953.125.000	63.143.658.250
Công ty CP Chương Dương (*)	5.226.687	38.921.625.000	42.683.579.353	3.733.348	38.921.625.000	46.619.473.788
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	437.717	4.683.000.000	5.491.862.061	437.717	4.683.000.000	5.549.835.504
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	1.841.282	19.164.220.000	-	1.841.282	19.164.220.000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Công ty CP XD & KD Vật Tư (C&T)			-	3.621.850	58.772.279.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	36.000.000	360.000.000.000	359.668.988.585	30.993.671	309.936.705.000	309.787.620.548
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	-	2.040.000	20.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>91.292.846</b>	<b>915.793.570.000</b>	<b>1.101.028.738.107</b>	<b>88.415.028</b>	<b>924.502.554.000</b>	<b>1.024.438.428.317</b>

(\*) Trong năm 2020, tập đoàn nhận thêm 1.493.339 cổ phiếu thưởng của Công ty CP Chương Dương

(Xem trang tiếp theo)

**TÔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 31/12/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	71.566.695.406	[**]	-	-	70.607.276.594	[**]	-
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.148.660	12.765.320.498	[**]	-	1.148.660	12.765.320.498	[**]	-
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	[**]	1.262.897.702	180.000	2.141.408.839	[**]	1.079.529.508
Công ty CP XD Số 14	1.611.900	24.482.533.515	[**]	-	1.611.900	25.288.483.515	[**]	-
Công ty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình	-	1.200.000.000	[**]	-	-	-	[**]	-
<b>Cộng</b>	<b>2.940.560</b>	<b>112.155.958.258</b>		<b>1.262.897.702</b>	<b>2.940.560</b>	<b>110.802.489.446</b>		<b>1.079.529.508</b>

[\*\*] Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2020 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	458.722.888.122	147.813.872.411
Phải thu từ khách hàng:		
Tổ hợp nhà thầu JGCS	-	55.913.400.351
BQL DA XD Trụ sở CA Tp HCM (ban QLDA 268)	14.266.374.882	107.649.182.204
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	509.405.674.185	509.405.674.185
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	45.048.436.640	45.048.436.640
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành	34.861.151.000	24.268.517.000
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	38.945.053.175	116.666.698.159
Công Ty CP ĐT - TM - DV Thung Lũng Golf	28.296.536.814	15.500.127.533
CTY TNHH ĐT Cao ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ	8.751.193.842	32.474.304.618
Công Ty Cổ Phần KEYTECH	54.805.589.851	5.019.240.400
CTY TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	8.745.980.509	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng CENTRAL	28.780.173.573	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Hà Duy Anh	20.185.007.150	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Trung Nam	20.001.501.029	-
<b>Cộng</b>	<b>2.761.049.172.776</b>	<b>2.089.665.042.284</b>

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	183.313.024.272	174.098.307.291
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	330.651.824.192	318.332.212.871
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	78.292.327.695	233.842.468.391
Công ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng và Công Nghiệp Nam Việt	51.342.708.605	-
Công ty TNHH Thuận Phú	224.881.569.000	-
Công ty Cổ Phần VNDECO	-	34.741.312.761
Cty TNHH XD & TM Quân Tiền Phong	12.830.416.614	2.431.996.249
Các nhà cung cấp khác	428.991.665.074	470.395.160.781
<b>Cộng</b>	<b>1.310.303.535.452</b>	<b>1.233.841.458.344</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.649.376.534	48.602.404.327
Tạm ứng khối lượng công trình	-	55.000.000.000
Tạm ứng chi phí hoạt động	72.742.158.620	77.096.647.604
Phải thu khác	54.719.748.955	50.007.775.349
<b>Cộng</b>	<b>132.111.284.109</b>	<b>230.706.827.280</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	5.852.492.008	49.501.243.703
Dài hạn:		
Phải thu khác	4.335.877.347	35.567.019
Ký cược, ký quỹ	8.410.526.401	13.953.667.750
Các khoản chi hộ công ty CP thủy điện Đăk'r'it'h	5.608.548.173	5.608.548.173
Phải thu phí quản lý (cho vay lại khoản vay ADB)	1.835.141.107	1.912.197.196
<b>Cộng</b>	<b>20.190.093.028</b>	<b>21.509.980.138</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.443.689.280	7.520.745.369

**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	402.500.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	51.866.959.948	-	70.862.591.174	-
Công cụ, dụng cụ	1.972.939.906	-	951.930.049	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.144.469.459.993	-	1.225.751.377.028	-
Thành phẩm	67.693.341.539	-	46.104.426.789	-
Hàng hóa	22.498.229.149	-	435.856.621	-
Hàng gửi đi bán	1.516.607.316	-	3.565.683.854	-
Hàng hóa bất động sản	68.721.108.556	-	72.706.414.722	-
<b>Cộng</b>	<b>1.358.738.646.407</b>	<b>-</b>	<b>1.420.780.780.237</b>	<b>-</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
CT Bệnh viện Nhi Đồng Tp.HCM	319.292.880.697	318.283.078.555
CT bệnh viện Trà Vinh	37.785.404.429	58.098.653.849
CT NM lọc h.dầu N.Sơn 2	10.609.292.897	16.607.312.157
CT XD TT Hành Chính Tỉnh Lâm Đồng (GD II)	-	208.976.500
CT NM lọc h.dầu Long Sơn	76.583.959.424	-
CT PT đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	-	56.328.241.409
CT trường Đại Học Tôn Đức Thắng	-	15.936.186.639
CT AQUA REVERSIDE CITY	11.544.424.105	-
CT Đường ven biển TP Hải Phòng-Cầu Văn Úc XL3(Km 16 -> Km19)	-	47.988.450.999
CT CW3A CW4A -hầm chui rào và đ. dẫn (Km13-> Km16)	10.494.415.833	62.097.430.179
CT Nhà Máy Nhiệt Điện Sông Hậu 1	24.395.261.744	34.624.423.556
CT nhà ga -nhà hát	57.650.714.524	44.493.308.850
CT Cầu vượt 319 - gói GT XL số 5	605.961.518	22.223.534.790
CT ĐH Việt Đức	-	29.917.537.809
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	175.862.696.029	175.482.660.366
CT BV Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	78.500.000.000	95.520.638.097
CT Chung cư Đông Hội	48.787.986.781	52.357.681.375
CT Bệnh Viện Đa Khoa Hạnh Phúc ( khu 7 tầng)- phần thô - Long Xuyên An Giang	-	1.660.504.909
CT Summerland - Phan Thiết	16.550.979.128	-
CT Trại Heo - Đăk Nông	36.290.801.409	-
CT Khách Sạn Golf Valley Đà Lạt	-	-
CT 152 Điện Biên Phủ	23.417.161.668	62.757.836.611
Các công trình khác	171.328.293.323	131.164.920.378
<b>Cộng</b>	<b>1.144.469.459.993</b>	<b>1.225.751.377.028</b>

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2020	382.233.369.985	237.743.681.526	215.572.985.161	6.905.417.127	2.272.484.577.859	3.114.940.031.658
<b>Tăng trong năm</b>	<b>17.770.309.102</b>	<b>18.906.442.185</b>	<b>30.204.712.520</b>	<b>6.554.995.364</b>	<b>14.836.327.628</b>	<b>88.272.786.799</b>
Mua trong năm	7.555.210.744	18.624.469.160	30.204.712.520	6.554.995.364	5.701.090.909	68.640.478.697
XDCB hoàn thành	-	-	-	-	9.135.236.719	9.135.236.719
Tăng do đánh giá lại (*)	10.215.098.358	281.973.025	-	-	-	10.497.071.383
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>18.183.531.361</b>	<b>21.304.938.691</b>	<b>1.831.315.039</b>	<b>8.891.915.637</b>	<b>50.211.700.728</b>
Giảm do phân loại lại	-	3.675.753.731	12.302.019.397	-	8.891.915.637	24.869.688.765
Giảm do thanh lý	-	13.258.342.630	9.002.919.294	179.964.744	-	22.441.226.668
Giảm khác	-	1.249.435.000	-	1.651.350.295	-	2.900.785.295
Tại ngày 31/12/2020	<b>400.003.679.087</b>	<b>238.466.592.350</b>	<b>224.472.758.990</b>	<b>11.629.097.452</b>	<b>2.278.428.989.850</b>	<b>3.153.001.117.729</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2020	124.301.221.055	103.296.827.022	127.342.424.804	6.065.393.609	1.670.114.634.867	2.031.120.501.357
<b>Tăng trong năm</b>	<b>17.090.814.168</b>	<b>23.969.208.361</b>	<b>25.680.183.697</b>	<b>2.404.017.389</b>	<b>262.234.110.315</b>	<b>331.378.333.930</b>
Do trích khấu hao	17.090.814.168	23.969.208.361	25.680.183.697	2.404.017.389	262.234.110.315	331.378.333.930
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>12.721.749.967</b>	<b>10.564.720.946</b>	<b>1.831.315.039</b>	<b>1.878.180.083</b>	<b>26.995.966.035</b>
Thanh lý	-	846.603.094	1.937.876.227	-	1.878.180.083	4.662.659.404
Giảm do thanh lý	-	11.875.146.873	8.626.844.719	1.831.315.039	-	22.333.306.631
Tại ngày 31/12/2020	<b>141.392.035.223</b>	<b>114.544.285.416</b>	<b>142.457.887.555</b>	<b>6.638.095.959</b>	<b>1.930.470.565.099</b>	<b>2.335.502.869.252</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2020	257.932.148.930	134.446.854.504	88.230.560.357	840.023.518	602.369.942.992	1.083.819.530.301
Tại ngày 31/12/2020	<b>258.611.643.864</b>	<b>123.922.306.934</b>	<b>82.014.871.435</b>	<b>4.991.001.493</b>	<b>347.958.424.751</b>	<b>817.498.248.477</b>

(\*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng xác định lại giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

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

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng Cộng
<b>* Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	164.703.709.646	7.855.698.173	172.559.407.819
<b>Số tăng trong năm</b>	166.135.989.893	772.662.500	166.908.652.393
Mua trong kỳ	-	772.662.500	772.662.500
Tăng do đánh giá lại (*)	166.135.989.893	-	166.135.989.893
<b>Số giảm trong năm</b>	-	7.301.576.900	7.301.576.900
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	7.301.576.900	7.301.576.900
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>330.839.699.539</b>	<b>1.326.783.773</b>	<b>332.166.483.312</b>
<b>* Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	27.353.138.478	7.556.898.169	34.910.036.647
<b>Số tăng trong năm</b>	6.653.185.884	310.665.743	6.963.851.627
Khấu hao trong năm	6.653.185.884	310.665.743	6.963.851.627
<b>Số giảm trong năm</b>	-	7.301.576.900	7.301.576.900
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	7.301.576.900	7.301.576.900
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>34.006.324.362</b>	<b>565.987.012</b>	<b>34.572.311.374</b>
<b>* Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	137.350.571.168	298.800.004	137.649.371.172
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>296.833.375.177</b>	<b>760.796.761</b>	<b>297.594.171.938</b>

(\*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng xác định lại giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	164.819.931.539	2.933.557.058	1.180.187.192	163.066.561.673
<b>Cộng</b>	<b>164.819.931.539</b>	<b>2.933.557.058</b>	<b>1.180.187.192</b>	<b>163.066.561.673</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	15.567.556.350	6.628.417.098		8.939.139.252
<b>Cộng</b>	<b>15.567.556.350</b>	<b>6.628.417.098</b>	<b>0</b>	<b>8.939.139.252</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	149.252.375.189			154.127.422.421
<b>Cộng</b>	<b>149.252.375.189</b>			<b>154.127.422.421</b>

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

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2020 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

**4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Mua sắm tài sản cố định	254.427.000	6.821.467.500
Xây dựng cơ bản dở dang	472.902.572.935	449.610.311.607
<b>Cộng</b>	<b>473.156.999.935</b>	<b>456.431.779.107</b>

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2020 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	424.691.932.318	410.180.046.755
DA BOT cầu Đồng Nai	249.561.344	-
DA Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	4.934.493.270	6.495.185.615
Xây dựng văn phòng Cty Việt Nguyên	-	225.000.000
Xây dựng nhà xưởng Cty PSMC	-	82.857.108
DA Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo (DA BOT ĐN)	14.079.899.786	1.878.823.768
DA đầu tư khác	14.000.138.812	15.801.850.956
<b>Cộng</b>	<b>472.902.572.935</b>	<b>449.610.311.607</b>

**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Phí bảo lãnh ngân hàng	1.167.087.899	1.912.712.027
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	432.258.426	588.783.037
Các khoản khác	3.815.569.042	54.577.110.526
<b>Cộng</b>	<b>5.414.915.367</b>	<b>57.078.605.590</b>

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

Dài hạn:

Chi phí xây dựng & sửa chữa trạm	11.193.316.488	15.930.837.926
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	28.341.123.835	51.949.970.149
Phí bảo lãnh ngân hàng	258.627.865	-
Các khoản khác	28.475.908.531	28.719.072.470
<b>Cộng</b>	<b><u>158.963.798.810</u></b>	<b><u>96.599.880.545</u></b>

*(Xem trang tiếp theo)*

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

**4.12. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	5.121.710.049	5.121.710.049	17.424.492.627	17.424.492.627
Phải trả cho người bán:				
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông	24.284.344.242	24.284.344.242	27.284.344.242	27.284.344.242
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	-	-	17.589.609.544	17.589.609.544
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	64.449.685.150	64.449.685.150	44.166.194.678	44.166.194.678
Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Nhân	39.017.623.480	39.017.623.480	39.791.586.595	39.791.586.595
Công ty CP Thanh Lê Landscape	18.176.154.715	18.176.154.715	18.176.154.715	18.176.154.715
Công Ty Sika Hữu Hạn Việt Nam	15.980.222.279	15.980.222.279	14.267.970.000	14.267.970.000
Công Ty TNHH Sản Xuất Và Kinh Doanh Phú Mỹ	21.007.011.510	21.007.011.510	17.100.878.310	17.100.878.310
Công ty TNHH Công Minh Bảo	29.893.714.896	29.893.714.896	17.932.063.171	17.932.063.171
DNTN SX và TM Hải Đông	16.535.962.386	16.535.962.386	13.548.158.600	13.548.158.600
Công Ty TNHH TM DV Vận Tải Cường Thịnh Phát	22.064.254.504	22.064.254.504	16.717.028.720	16.717.028.720
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	27.592.136.243	27.592.136.243	47.429.616.314	47.429.616.314
Công ty TNHH MTV Hoàn Thiện Phát	12.245.562.957	12.245.562.957	-	-
Công ty CP Xây Dựng Cơ Điện Lạnh Phú Gia Hàn	16.500.805.072	16.500.805.072	2.552.898.106	2.552.898.106
Công ty TNHH MTV TV Thanh Hưng	19.478.001.750	19.478.001.750		
Công ty CP Thép Trung Dũng	-	-	10.869.977.785	10.869.977.785
Công ty CP Đạt Phương	35.913.941.185	35.913.941.185	-	-
Các khoản phải trả khách hàng khác	963.920.745.968	963.920.745.968	804.644.743.303	804.644.743.303
<b>Cộng</b>	<b>1.332.181.876.387</b>	<b>1.332.181.876.387</b>	<b>1.109.495.716.709</b>	<b>1.109.495.716.709</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	5.491.426.781	5.491.426.781	8.435.301.161	8.435.301.161
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	16.458.618.470	16.458.618.470	15.291.772.021	15.291.772.021
Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	24.787.979.133	24.787.979.133	16.906.037.563	16.906.037.563
Đối tượng khác	165.930.835.397	165.930.835.397	154.181.698.668	154.181.698.668
<b>Cộng</b>	<b>225.922.261.306</b>	<b>225.922.261.306</b>	<b>208.068.210.938</b>	<b>208.068.210.938</b>

**4.13. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	0	0	635.641.210	635.641.210
Người mua trả tiền trước:				
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương	363.431.376.000	363.431.376.000	582.439.798.000	582.439.798.000
Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh	252.824.755.000	252.824.755.000	517.275.490.800	517.275.490.800
Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.577.581.792	140.577.581.792	140.577.581.792	140.577.581.792
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết	26.652.479.993	26.652.479.993	-	-
Trường Đại Học Khoa Học Xã Hội và Nhân Văn	35.650.000.000	35.650.000.000	7.942.493.620	7.942.493.620
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Tân Thành Đô	29.917.490.100	29.917.490.100	-	-
Sở Văn Hóa, Thể Thao và Du Lịch Bình Thuận	52.107.257.474	52.107.257.474	-	-
Ban QLDA Đầu Tư XD CT Dân Dụng và CN Tỉnh Tiền Giang	347.885.019.000	347.885.019.000	570.800.000.000	570.800.000.000
BQL Dự án XD Đại Học Quốc Gia TP.HCM	-	-	25.508.342.000	25.508.342.000
Đối tượng khác	216.234.827.017	216.234.827.017	195.964.037.177	195.964.037.177
<b>Cộng</b>	<b>1.465.280.786.376</b>	<b>1.465.280.786.376</b>	<b>2.041.143.384.599</b>	<b>2.041.143.384.599</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	228.686.983.053	228.686.983.053	221.039.615.661	221.039.615.661
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Home	34.228.797.000	34.228.797.000	35.189.520.000	35.189.520.000
<b>Cộng</b>	<b>262.915.780.053</b>	<b>262.915.780.053</b>	<b>256.229.135.661</b>	<b>256.229.135.661</b>

**4.14. Thuế và các khoản (phải thu) và phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm/ khấu trừ trong năm	Tại ngày 31/12/2020
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa				
* Thuế phát sinh phải nộp	10.610.427.768	864.269.943.405	155.139.595.472	11.218.515.898
* Thuế phát sinh phải thu	-	-	1.696.060.556	(1.696.060.556)
* Thuế được khấu trừ	-	-	708.522.259.803	-
* Thuế đầu ra vãng lai ngoại tình – nộp thừa	(44.397.901.757)	3.107.080.095	4.111.226.400	(45.402.048.062)
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	7.486.860.560	7.486.860.560	-
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp				
* Thuế phát sinh	3.520.172.946	8.232.494.362	6.200.536.098	5.552.131.210
* Thuế tạm nộp	(11.175.170.117)	8.530.132.892	11.634.298.782	(14.279.336.007)
4. Thuế thu nhập cá nhân				
* Thuế phát sinh	960.782.543	14.567.562.531	13.095.291.042	2.433.054.032
* Thuế tạm nộp	(175.358.983)	40.550.804	-	(134.808.179)
5. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.416.465.257	1.416.465.257	-
6. Các loại thuế khác				
* Các loại thuế khác phải nộp		1.263.587.090	57.574.034	-
* Các loại thuế khác phải thu	(55.690.081)			(55.690.081)
<b>Cộng</b>	<b>(40.712.737.681)</b>	<b>908.914.676.996</b>	<b>909.360.168.004</b>	<b>(41.158.228.689)</b>

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

Chi tiết như sau:

Các loại thuế còn phải thu nhà nước	55.804.120.938	61.567.942.885
Thuế phải nộp Ngân sách	15.091.383.257	20.409.714.196
<b>Cộng</b>	<b><u>(40.712.737.681)</u></b>	<b><u>(41.158.228.689)</u></b>

*(xem tiếp trang sau)*

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

**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thầu phụ thi công	242.784.273.922	268.838.017.853
Chi phí lãi vay phải trả	3.493.966.682	5.908.325.049
Chi phí khác	2.865.880.274	18.797.319.102
<b>Cộng</b>	<b>249.144.120.878</b>	<b>293.543.662.004</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B. C. D - Khu dân cư Hạnh Phúc	49.531.900.458	82.140.583.189

**4.16. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
KPCĐ, BHXH, BHYT	5.346.196.106	5.561.220.040
Phải trả tạm ứng	11.621.718.009	5.101.669.250
Phải trả tiền thu hộ cho bên Liên doanh (*)	-	10.985.068.950
Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	4.699.353.525	8.210.064.067
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	39.840.100.785	54.950.936.509
<b>Cộng</b>	<b>61.507.368.425</b>	<b>84.808.958.816</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.234.787.602	23.777.706.629
Phải trả cổ phần hóa	-	20.995.329.266
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	4.680.068.380	24.996.043.826
<b>Cộng</b>	<b>35.914.855.982</b>	<b>69.769.079.721</b>

(\*) Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh là khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đạt Phương theo Hợp đồng thi công liên doanh số 11/2016/HĐTC ký ngày 12 tháng 07 năm 2016 giữa ba bên gồm Tổng Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 – CTCP (Chủ đầu tư), Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên (Đại diện Liên doanh) và Công ty Cổ Phần Đạt Phương (Nhà thầu) thuộc dự án đầu tư xây dựng cầu Đồng Nai mới và tuyến hai đầu cầu từ Ngã ba Tân Vạn đến điểm cuối tuyến tránh Thành phố Biên Hòa. Tại 31/12/2020, phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh bằng không.

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

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Nhận tiền trước từ dự án KDC Hạnh Phúc	4.698.325.462	4.698.325.578
Khác	263.966.846	195.768.762
<b>Cộng</b>	<b>4.962.292.308</b>	<b>4.894.094.340</b>
Dài hạn		
Nhận trước tiền thuê mặt bằng tại Sailing Tower	46.975.046.068	50.454.679.108
<b>Cộng</b>	<b>46.975.046.068</b>	<b>50.454.679.108</b>

**4.18. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp:		
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	-	5.509.117.269
Công trình toàn nhà Lý Chính Thắng	1.493.476.655	15.710.645.686
Công trình ĐH Tôn Đức Thắng	10.037.174.908	-
Công trình cao ốc Hưng Phát II	10.382.857.223	10.420.602.223
Công trình Felix homes	5.747.997.615	6.022.905.350
Trích chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	-	19.615.117.513
<b>Cộng</b>	<b>27.661.506.401</b>	<b>57.278.388.041</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ VND	Số tăng trong kỳ VND	Số giảm trong kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.473.413.346.963</b>	<b>4.306.327.070.382</b>	<b>4.311.015.548.449</b>	<b>2.478.101.825.030</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	406.172.025.754	867.795.199.931	1.433.051.532.833	971.428.358.656
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	696.869.865.633	1.470.095.036.983	1.433.708.023.610	660.482.852.260
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	775.825.830.045	1.319.007.834.817	1.006.796.589.866	463.614.585.094
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	131.896.728.461	139.706.198.462	41.285.892.743	33.476.422.742
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	40.197.866.798	44.882.711.695	4.684.844.897	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Tp.HCM	23.900.000.000	23.900.000.000	-	-
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN TP.HCM	4.234.296.460	8.374.994.415	4.140.697.955	-
Nợ khác	35.675.000.000	38.575.000.000	5.800.000.000	2.900.000.000
Nợ công ty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	134.000.000.000	-	-	134.000.000.000
Nợ thuê tài chính	6.609.870.536	9.394.509.840	6.930.764.301	4.146.124.997
Nợ dài hạn đến hạn trả	218.031.863.276	384.595.584.239	374.617.202.244	208.053.481.281
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.376.180.257.792</b>	<b>18.595.272.021</b>	<b>386.636.695.130</b>	<b>1.744.221.680.901</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	13.005.650.957	3.440.000.000	4.782.825.484	14.348.476.441
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	207.440.000	-	11.275.160.000	11.482.600.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	-	-	263.467.457.347	263.467.457.347
Ngân hàng công thương VN	21.916.000.000	-	74.640.974.385	96.556.974.385
Nợ thuê tài chính dài hạn	18.461.754.117	15.155.272.021	3.500.372.071	6.806.854.167
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB-58.181.632,32 USD )	1.322.589.412.718	-	28.969.905.843	1.351.559.318.561
<b>Trái phiếu</b>	<b>298.055.500.000</b>	<b>298.055.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Trái phiếu	298.055.500.000	298.055.500.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.147.649.104.755</b>	<b>4.622.977.842.403</b>	<b>4.697.652.243.579</b>	<b>4.222.323.505.931</b>

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

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

Tất cả các khoản vay và nợ thuê tài chính nằm trong khả năng trả nợ của Tập đoàn và không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 5.2%/năm đến 7.4%/năm

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 8.1%/năm đến 11.9%/năm

Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tập đoàn vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tập đoàn với tổng số dư đến thời điểm 31/12/2020 là 1.348.296.583.276 VND (tương đương 58.181.632,32 USD, bao gồm khoản vay ADB dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả) thời hạn vay là 25 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0.6% trừ khoản giảm trừ 0.1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0.2%/năm. Khoản vay này được thế chấp như sau:

- Máy móc thiết bị của Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Cao ốc Central Garden của Công ty Cổ phần Chương Dương.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai.

Khoản nợ thuê tài chính dài hạn là khoản nợ với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease. thời hạn nợ là 48 tháng với lãi suất từ 8.10% đến 8.31%/năm. Khoản nợ thuê tài chính này được ký quỹ đảm bảo với tổng số tiền là 1.868.600.000 VND.

Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo và không kèm chứng quyền được phát hành với tổng mệnh giá là 298.055.500.000 VND, tương ứng với 2.980.555 trái phiếu. Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi trong năm đầu tiên của trái phiếu là 11.5%/ năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi của các năm tiếp theo bằng mức cao nhất của lãi suất tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho các khoản tiền gửi tiết kiệm có giá trị dưới 5 tỷ đồng, công bố tại Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng biên độ 4.4%/ năm. Thời hạn thanh toán là 03 năm kể từ ngày phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng nguồn thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng và bãi giữ xe của Cao ốc Sailing Tower tọa lạc tại địa chỉ 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM

*(Xem trang tiếp theo)*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.681.891.112</b>	<b>(2.615.640.000)</b>	<b>(75.078.717.386)</b>	<b>9.025.019.229</b>	<b>329.408.222.102</b>	<b>1.471.420.775.057</b>
Tăng vốn trong năm trước							-
Lãi phát sinh năm trước						67.304.759.030	67.304.759.030
Tăng/Giảm khác			(2.181.120.000)			(1.693.536)	(2.182.813.536)
Trích lập các quỹ					4.221.159.098	(60.382.137.365)	(56.160.978.267)
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đư sau khi CPH						7.217.802.800	7.217.802.800
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.681.891.112</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>(75.078.717.386)</b>	<b>13.246.178.327</b>	<b>343.546.953.030</b>	<b>1.487.599.545.083</b>
Tăng trong năm							-
Lãi phát sinh trong kỳ						54.078.578.142	54.078.578.142
Điều chỉnh do thoái vốn tại công ty liên kết						5.794.960.000	5.794.960.000
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đư sau khi CPH						805.950.000	805.950.000
Trích lập các quỹ và chia cổ tức					3.783.417.067	(61.755.978.969)	(57.972.561.902)
Tăng/Giảm khác		(85.682.524)		3.929.881.700		(18.750.136.496)	(14.905.937.320)
<b>Số dư cuối kỳ báo cáo</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.596.208.588</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>(71.148.835.686)</b>	<b>17.029.595.394</b>	<b>323.720.325.706</b>	<b>1.475.400.534.002</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Tập đoàn đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01 tháng 11 năm 2016 theo quyết định 792/QĐ-BXD ngày 15/06/2020 của Bộ Xây Dựng

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Vốn góp của nhà nước	0	445.835.000.000
Vốn góp của cổ đông chiến lược	495.000.000.000	495.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	605.000.000.000	159.165.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>1.100.000.000.000</b>

- o Ngày 20/10/2020, Bộ Xây Dựng đã phê duyệt Phương án thoái vốn Nhà Nước tại Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 theo Quyết định số 1355/QĐ-BXD.
- o Ngày 25/11/2020, Tổng Công Ty đã thực hiện các bước đấu giá công khai phần vốn Nhà Nước tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM với số lượng chào bán là 44.583.500 cổ phiếu và giá khởi điểm chào bán công khai là 23.030 đồng /cp.
- o Ngày 07/12/2020, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM đã gửi công văn số 1980/SGDHCM-NY thông báo kết quả đấu giá thành công toàn bộ 44.583.500 cổ phiếu với giá bán bình quân thông qua đấu giá là 23.031 đồng/cổ phiếu. Vào ngày này, Vốn nhà nước tại Tổng Công Ty (40,53%) đã chính thức thoái vốn thành công.

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	337.800	337.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	109.662.200	109.662.200

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

**4.20.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2020	13.246.178.327
Tăng trong năm	3.783.417.067
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>17.029.595.394</b>



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

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

**5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	1.061.845.097.701	580.888.853.249
Doanh thu bán hàng thành phẩm	990.397.785.353	1.123.809.235.331
Doanh thu cung cấp dịch vụ	502.246.660.751	821.700.419.044
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.695.146.470	77.971.719.166
Doanh thu hoạt động xây dựng	4.280.739.685.510	3.981.719.886.894
<b>Cộng</b>	<b>6.838.924.375.785</b>	<b>6.586.090.113.684</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	1.003.524.514.496	553.466.225.318
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	905.153.182.447	1.026.782.067.545
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	413.517.934.322	615.593.283.415
Giá vốn của hoạt động kd bất động sản	(1.406.907.658)	69.083.382.969
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	4.213.097.078.910	3.866.680.950.718
<b>Cộng</b>	<b>6.533.885.802.517</b>	<b>6.131.605.909.965</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.521.866.047	38.162.374.171
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.679.791.462	6.538.579.799
Lãi bán hàng trả chậm	51.861.615.979	5.494.041.381
Lãi kinh doanh chứng khoán	31.849.915.000	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	71.911.762.200	110.981.277.800
Thu nhập tài chính khác	-	76.500.000
<b>Cộng</b>	<b>195.824.950.688</b>	<b>161.252.773.151</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	268.694.790.485	281.186.339.889
Lỗ chênh lệch tỷ giá	102.376.733	5.780.135.068
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(3.076.296.806)	
Chi phí tài chính khác	2.643.391.085	1.502.015.997
<b>Cộng</b>	<b>268.364.261.497</b>	<b>288.468.490.954</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.5. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức được chia trong năm	71.567.164.200	71.567.164.200
Phân sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	98.094.178.990	98.094.178.990
<b>Cộng</b>	<b>26.527.014.790</b>	<b>(14.785.055.303)</b>

**5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên	16.640.238.159	16.512.385.186
Chi phí hoa hồng môi giới	15.319.246.302	2.199.578.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.220.419.748	8.011.300.584
<b>Cộng</b>	<b>37.179.904.209</b>	<b>26.723.264.586</b>

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	122.555.490.186	106.363.183.777
Chi phí vật liệu quản lý	1.231.546.338	1.509.901.524
Chi phí văn phòng	1.394.290.617	1.540.519.593
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.221.457.556	5.123.104.478
Thuế, phí và lệ phí	825.171.673	292.881.738
Chi phí dự phòng	-	14.680.947.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.863.408.718	24.033.280.928
Chi phí bằng tiền khác	30.803.973.284	32.056.424.068
<b>Cộng</b>	<b>184.895.338.372</b>	<b>185.600.243.159</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.134.467.105.811	4.260.479.887.904

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.192.859.824.950	4.194.247.781.692

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn VINA-PSMC	Công ty con
6. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
7. Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	Công ty liên kết
8. Công ty CP Bê tông Biên Hòa	Công ty liên kết
9. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
10. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
11. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
12. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
13. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Công ty liên kết
14. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty liên kết
15. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	29.750.930.467	29.711.634.806
Cty CP Bê tông Biên Hòa	5.372.771.286	10.050.652.485
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	419.594.448.751	104.046.847.169
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>458.722.888.455</b>	<b>147.813.872.411</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	39.143.753.135	39.157.221.775
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	71.591.106.242	64.293.701.037
Cty CP Bê tông Biên Hòa	2.096.933.972	19.220.972.410
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	191.130.884	191.130.884
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	47.671.206.685
Cty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	163.164.037	117.682.000
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	3.446.392.500	3.446.392.500
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b>183.313.024.272</b>	<b>174.098.307.291</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	5.376.893.474	2.690.183.834
Cty CP Chương Dương	6.287.533.885	6.291.596.242
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>11.664.427.359</b>	<b>8.981.780.076</b>
Dài hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	21.507.573.430	24.211.654.036
Cty CP Chương Dương	50.300.268.760	56.624.365.714
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>71.807.842.190</b>	<b>80.836.019.750</b>
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Cty CP Thủy Điện Đakrith	43.389.245	40.117.660.000
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	4.423.149.079	4.423.149.079
Cty CP Bê tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Cty CP Chương Dương	-	3.733.348.000
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	262.630.200	-
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	-	126.542.624
Cty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	22.779.484	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>5.852.492.008</b>	<b>49.501.243.703</b>
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khác:		
Dài hạn:		
Cty CP Thủy Điện Đakrith	5.608.548.173	5.608.548.173
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	1.835.141.107	1.912.197.196
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>7.443.689.280</b>	<b>7.520.745.369</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	-	37.900.000
Cty CP Bê tông Biên Hòa	-	78.105.500
Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Vật Tư	-	4.788.445.487
Cty CP Chương Dương	5.121.710.049	12.520.041.640
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>5.121.710.049</b>	<b>17.424.492.627</b>
Dài hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	3.790.733.687	3.804.202.327
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	1.060.759.587	2.951.998.005
Cty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	90.265	90.265
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	-	1.039.167.322
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>5.491.426.781</b>	<b>8.435.301.161</b>
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Người mua trả tiền trước:		
Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Vật Tư	-	634.041.210
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	-	1.600.000
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.15</b>	<b>-</b>	<b>635.641.210</b>
Trong năm. Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hoá:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	43.118.154	-
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	18.110.874.105	-
<b>Cộng</b>	<b>18.153.992.259</b>	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	35.723.328	-
<b>Cộng</b>	<b>18.153.992.259</b>	<b>-</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu xây dựng – khấu trừ thầu phụ::		
Cty CP Chương Dương	543.482.682	72.066.776
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	286.834.965.262	267.053.407.715
<b>Cộng</b>	<b>287.378.447.944</b>	<b>267.125.474.491</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng		1.372.621.212
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	38.227.078.437	7.006.528.821
Cty CP Chương Dương	10.662.860.016	47.860.305.403
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long		445.532.528
<b>Cộng</b>	<b>48.889.938.453</b>	<b>56.684.987.964</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay và thu hộ lãi cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	1.338.776.961	2.153.919.965
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	585.329.713	920.981.115
<b>Cộng</b>	<b>1.924.106.674</b>	<b>3.074.901.080</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phí quản lý cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	469.589.237	266.921.152
<b>Cộng</b>	<b>572.240.777</b>	<b>833.570.952</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	50.063.295.000	185.936.705.000

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Cty CP Thủy Điện Đakrthi	60.104.490.000	108.188.082.000
Cty CP Chương Dương	11.200.044.000	9.333.370.000
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	262.630.200	349.440.000
<b>Cộng</b>	<b>71.567.164.200</b>	<b>117.870.892.000</b>

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh. Ngày 27 tháng 01 năm 2021



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc