



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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

ĐT: 028.38 222 059 – Fax : 028.38 290 500

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ 4 NĂM 2020**

Thành phố Hồ Chí Minh – Năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.224.032.094.040</b>	<b>6.295.757.323.628</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>635.662.551.324</b>	<b>1.646.356.219.273</b>
1. Tiền	111		380.557.724.393	753.445.720.981
2. Các khoản tương đương tiền	112		255.104.826.931	892.910.498.292
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>24.351.000.000</b>	<b>206.920.568.747</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	24.351.000.000	206.920.568.747
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.733.934.039.473</b>	<b>3.497.453.331.084</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.203.516.004.817	1.755.759.122.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.334.646.859.223	1.507.299.155.486
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	11.664.427.359	8.981.780.076
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	184.106.748.074	225.413.272.823
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>662.496.920.771</b>	<b>809.962.097.262</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	662.496.920.771	809.962.097.262
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>167.587.582.472</b>	<b>135.065.107.262</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.510.632.859	13.195.283.620
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.088.399.840	75.444.537.275
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	51.988.549.773	46.425.286.367
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.107.894.196.751</b>	<b>2.947.734.135.906</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>518.198.532.824</b>	<b>607.967.169.381</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	71.807.842.190	80.836.019.750
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	446.390.690.634	527.131.149.631
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>456.393.408.745</b>	<b>301.877.657.545</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	210.184.081.674	216.011.015.240
Nguyên giá	222		367.287.061.444	359.712.751.451
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(157.102.979.770)	(143.701.736.211)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	246.209.327.071	85.866.642.305
Nguyên giá	228		275.188.898.319	115.581.822.826
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(28.979.571.248)	(29.715.180.521)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<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>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>463.381.843.618</b>	<b>453.140.955.932</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	463.381.843.618	453.140.955.932
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>1.495.626.956.232</b>	<b>1.399.256.523.817</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		434.808.078.322	392.201.755.446
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		959.619.469.152	905.208.828.425
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		112.155.958.258	110.802.489.446
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.956.549.500)	(8.956.549.500)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>25.041.080.143</b>	<b>31.364.406.810</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		25.041.080.143	26.929.092.539
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	4.435.314.271
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>8.331.926.290.791</b>	<b>9.243.491.459.534</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.069.185.752.276</b>	<b>7.971.123.690.415</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.157.815.656.564</b>	<b>5.124.182.357.566</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	554.693.068.003	522.035.969.451
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.305.166.930.117	2.012.952.445.786
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	4.273.514.701	184.188.782
4. Phải trả người lao động	314		19.602.479.406	19.266.195.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	230.647.930.974	264.924.592.451
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.902.292.308	4.834.094.340
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	6.165.601.775	10.439.493.840
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	2.028.893.823.602	2.279.717.735.812
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.470.015.678	9.827.641.360
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.911.370.095.712</b>	<b>2.846.941.332.849</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	346.337.315.611	270.556.650.583
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	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	583.020.640.804	502.607.279.246
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.622.589.412.718	1.679.443.887.793
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	-	5.509.117.269
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.20	<b>1.262.740.538.515</b>	<b>1.272.367.769.119</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.262.740.538.515</b>	<b>1.272.367.769.119</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		110.596.208.588	110.681.891.112
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.909.815.816	5.234.954.825
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.031.274.111	61.247.683.182
LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước	421a		(873.713.235)	3.059.844.792
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.904.987.346	58.187.838.390
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>8.331.926.290.791</b>	<b>9.243.491.459.534</b>

Trương Xuân Thương

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2021

Phan Văn Vũ

Kế toán trưởng

Lê Hữu Việt Đức

Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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		1.556.525.878.709	1.461.147.538.726	5.046.052.929.193	4.965.327.378.401
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.958.330.793	7.639.681.763	24.300.034.165	31.632.173.845
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	<b>1.549.567.547.916</b>	<b>1.453.507.856.963</b>	<b>5.021.752.895.028</b>	<b>4.933.695.204.556</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.505.421.993.395	1.400.399.316.167	4.886.581.887.191	4.734.589.573.747
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		<b>44.145.554.521</b>	<b>53.108.540.796</b>	<b>135.171.007.837</b>	<b>199.105.630.809</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	33.782.992.278	64.198.189.505	195.169.910.258	152.519.076.685
7. Chi phí tài chính	22	5.4	20.934.488.314	55.674.911.278	184.459.244.815	209.109.749.960
Trong đó, chi phí lãi vay	23		24.860.821.656	55.667.130.963	174.499.898.905	203.304.139.906
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.086.229.121	865.008.926	3.720.419.748	6.251.708.010
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	28.836.162.076	31.413.089.198	88.538.583.133	75.839.622.314
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<b>27.071.667.288</b>	<b>29.353.720.899</b>	<b>53.622.670.399</b>	<b>60.423.627.210</b>
11. Thu nhập khác	31	5.7	(163.230.652)	162.317.111	8.051.151.207	2.205.883.358
12. Chi phí khác	32	5.8	961.435.223	1.919.309.176	7.411.710.695	4.441.672.178
13. Lợi nhuận khác	40		(1.124.665.875)	(1.756.992.065)	639.440.512	(2.235.788.820)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>25.947.001.413</b>	<b>27.596.728.834</b>	<b>54.262.110.911</b>	<b>58.187.838.390</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.357.123.565	-	5.357.123.565	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<b>20.589.877.848</b>	<b>27.596.728.834</b>	<b>48.904.987.346</b>	<b>58.187.838.390</b>

Trương Xuân Thương  
Người lập  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2021

Phan Văn Vũ  
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

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>	54.262.110.911	58.187.838.390
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	35.880.832.352	29.868.720.402
Các khoản dự phòng	03	7.000.000.000	(34.721.491.492)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(3.409.214.489)	(750.577.531)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(131.449.631.699)	(140.498.382.778)
Chi phí lãi vay	06	174.499.898.905	203.304.139.906
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>08</b>	<b>136.783.995.980</b>	<b>115.390.246.897</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(158.301.011.633)	(659.347.265.410)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	165.139.190.127	23.442.846.033
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(782.527.064.655)	1.119.109.518.949
Tăng giảm chi phí trả trước	12	13.419.329.490	16.642.636.436
Tiền lãi vay đã trả	14	(195.443.397.572)	(212.408.953.726)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.712.990.247)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(10.559.479.000)	(13.352.750.664)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(838.201.427.510)</b>	<b>389.476.278.515</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 dài hạn khác	21	(24.868.331.964)	(169.689.810.795)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	15.600.000	11.927.273
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(23.000.000.000)	(327.908.403.747)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	206.357.033.893	446.704.912.645
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(95.414.797.724)	(176.908.175.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	37.304.540.000	138.978.878.854
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	84.336.597.794	152.039.870.194
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>184.730.641.999</b>	<b>63.229.199.424</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(2.181.120.000)
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.359.125.348.901	3.852.264.598.886
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.666.320.682.695)	(3.851.902.084.068)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.504.118.600)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(357.699.452.394)</b>	<b>(1.818.605.182)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(1.011.170.237.905)</b>	<b>450.886.872.757</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.646.356.219.273	1.195.515.043.549
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 (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>635.662.551.324</b>	<b>1.646.356.219.273</b>

**Trương Xuân Thương**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2021

**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****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:

<b>Cổ đông</b>	<b>Tại ngày 31/12/2020</b>		<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	
	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
Các cổ đông 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 số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 446 (31/12/2019: 479).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty 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 doanh nghiệp**

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

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	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 Đức 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%
<b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	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	40,80%
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 Cừu 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%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
Văn phòng Tổng Công ty	111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung	100 Hồ Tùng Mậu, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG****3.1. 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.

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 trong năm. 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. 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 trong kỳ.

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

### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, 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 và 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 năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

##### ***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

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

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

### *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.

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 tổng hợp, 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 tổng hợp, 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 và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

## **3.6. 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 địa điểm hiện tại và điều kiện của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá

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

gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

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

### **3.7. 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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	20 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
▪ 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 bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 51 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Phú Mỹ, đây là quyền sử dụng đất vô thời hạn nên không trích khấu hao.

###### ***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính 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. Cho thuê tài sản**

##### ***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

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

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

#### **3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu

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

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 |

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích 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 Tổng Công ty. 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.

#### **3.12. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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.

#### **3.13. Chi phí đi vay**

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

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

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 khi phát sinh.

#### **3.14. Chi phí phải trả**

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

#### **3.15. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tổng Công ty 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 phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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

Doanh thu chưa thực hiện là 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.

#### **3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

##### ***Cổ 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.

##### ***Quỹ dự trữ***

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

##### ***Phân phối lợi nhuận***

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

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

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu 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 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 3.19 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***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### **3.19. 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 thưởng 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.

### **3.20. 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.



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

### **3.21. 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 chênh lệch tỷ giá hối đoái.

### **3.22. 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 hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí 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; chi phí bằng tiền khác.

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

### **3.24. Các bên liên quan**

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

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	1.773.215.079	3.078.208.030
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	378.784.509.314	750.367.512.951
Các khoản tương đương tiền	255.104.826.931	892.910.498.292
<b>Cộng</b>	<b>635.662.551.324</b>	<b>1.646.356.219.273</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.

Các khoản tương đương tiền có giá trị là 230.709.407.512 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại các Ngân hàng – Xem thêm mục 4.18.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất tối đa 6%/năm. Các khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị là 6.050.000.000 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

Đầu tư tài chính dài hạn 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 công ty con:								
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	2.305.411	29.545.584.070	[**]	-	1.785.003	24.341.502.440	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	5.100.000	52.770.837.694	[**]	-	4.871.200	51.068.598.730	[**]	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	24.592.788	245.927.882.961	[**]	-	24.592.788	245.927.880.679	[**]	-
Công ty TNHH BT Đức Săn VINA – PSMC	-	30.063.773.597	[**]	1.768.632.601	-	30.063.773.597	[**]	-
Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông	7.650.000	76.500.000.000	[**]	-	4.080.000	40.800.000.000	[**]	-
<b>Cộng</b>	<b>39.648.199</b>	<b>434.808.078.322</b>		<b>1.768.632.601</b>	<b>35.328.991</b>	<b>392.201.755.446</b>		<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2020 VND				Tại ngày 01/01/2020 VND			
	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 công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty CP Thủy điện Đăk R'tih	40.069.660	474.877.044.656	[**]	-	40.069.660	474.877.044.656	[**]	-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.841.282	4.234.948.600	5.339.717.800	920.641.000	1.841.282	4.234.948.600	4.971.461.400	920.641.000
Công ty CP Xây dựng & Khai thác VLXD Miền Trung (*)	373.500	3.735.000.000	[**]	3.735.000.000	373.500	-	[**]	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	-	-	-	3.621.850	9.054.625.000	14.487.400.000	3.259.665.000
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng (*)	204.000	2.040.000.000	[**]	2.040.000.000	204.000	-	[**]	-
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	64.068.750.000	[**]	-	5.100.000	64.068.750.000	[**]	-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	24.888.990.000	70.186.942.400	-	3.733.348	24.888.990.000	62.720.246.400	-
Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cừu Long	437.717	5.374.735.896	[**]	-	437.717	5.374.735.896	[**]	-
Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	36.000.000	360.000.000.000	[**]	-	30.993.671	309.936.705.000	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng (*)	2.040.000	20.400.000.000	[**]	6.229.378.197	2.040.000	12.773.029.273	[**]	3.696.713.992
<b>Cộng</b>	<b>89.799.507</b>	<b>959.619.469.152</b>		<b>12.925.019.197</b>	<b>88.415.028</b>	<b>905.208.828.425</b>		<b>7.877.019.992</b>

(\*) 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 thì khoản đầu tư này được đánh giá lại có giá trị bằng giá trị sổ sách.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2020 VND				Tại ngày 01/01/2020 VND			
	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(*)	1.206.093	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>2.997.993</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>

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

[\*\*] Đối với các khoản đầu tư của các công ty còn lại, tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý vào các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp 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.

(\*) Trong năm 2020 Tổng Công ty nhận được thêm 57.433 cổ phiếu chia bằng cổ tức năm 2019 của Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP mua Trái Phiếu Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam phát hành ra công chúng năm 2020 đáo hạn năm 2030 mã số CTG2020T2/01-5745 với số lượng 50.000 trái phiếu. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,0%/ năm. Đáo hạn vào ngày 30 tháng 07 năm 2030

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	519.654.878.825	255.754.752.777
Phải thu từ khách hàng:		
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 CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	215.389.463.624	116.666.698.159
Công ty TNHH JGC Việt Nam	-	55.913.400.351
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	45.048.436.640	45.048.436.640
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268)	14.266.374.882	107.649.182.204
Các khách hàng khác	899.751.176.661	665.320.978.383
<b>Cộng</b>	<b>2.203.516.004.817</b>	<b>1.755.759.122.699</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 6	303.916.269.865	589.007.869.040
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	190.282.468.391
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
Các nhà cung cấp khác	345.108.473.644	374.935.292.423
<b>Cộng</b>	<b>1.334.646.859.223</b>	<b>1.507.299.155.486</b>

**4.5. Phải thu về cho vay**

Là khoản cho các bên liên quan vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	11.664.427.359	8.981.780.076
Phải thu về cho vay dài hạn	71.807.842.190	80.836.019.750
<b>Cộng – Xem thêm mục 6</b>	<b>83.472.269.549</b>	<b>89.817.799.826</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay 15 năm với 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 với số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.595.617,90 USD tương đương với 83.472.269.549 VND (tại 01/01/2020 là 3.866.457.16 USD tương đương với 89.817.799.826 VND).

**4.6. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2020 VND Giá trị	Tại ngày 01/01/2020 VND Giá trị
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	8.088.937.555	55.892.465.648
Tạm ứng chi phí hoạt động	64.787.493.661	67.300.348.672
Tạm ứng chi phí thi công	-	55.000.000.000
Phải thu chi phí bảo trì dự án Cầu Đồng Nai	64.876.473.644	-
Các khoản phải thu khác	46.353.843.214	47.220.458.503
<b>Cộng</b>	<b>184.106.748.074</b>	<b>225.413.272.823</b>
Trong đó: Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	75.821.045.203	60.443.824.154
Dài hạn:		
Phải thu liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai	425.072.165.343	501.101.449.229
Ký quỹ, ký cược dài hạn	4.113.638.400	12.048.067.750
Phải thu phí quản lý vay ADB	1.835.141.107	1.912.197.196
Phải thu khác	15.369.745.784	12.069.435.456
<b>Cộng</b>	<b>446.390.690.634</b>	<b>527.131.149.631</b>
Trong đó: Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	437.941.174.887	515.047.514.862

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.970.462.427	-	30.610.968.825	-
Công cụ, dụng cụ	459.633.939	-	361.578.736	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	563.178.121.705	-	707.029.056.777	-
Hàng hóa bất động sản	68.721.108.556	-	71.788.174.383	-
Hàng hóa	22.167.594.144	-	172.318.541	-
<b>Cộng</b>	<b>662.496.920.771</b>	<b>-</b>	<b>809.962.097.262</b>	<b>-</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp.Hồ Chí Minh	311.646.733.676	311.358.238.011
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.475.643.785	145.166.266.836
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	-	56.328.241.409
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	-	47.988.450.999
Công trình CW3A, CW4A hầm chui cầu rào đến Hải Nam	10.494.415.833	62.097.430.179
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	-	6.108.642.848
Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng-Cầu Văn Úc XL3	14.008.897.882	
Công trình Cải tạo HT thoát nước Hàng Bàng - gói K	16.302.623.873	7.880.110.295
Các công trình khác	65.249.806.656	70.101.676.200
<b>Cộng</b>	<b>563.178.121.705</b>	<b>707.029.056.777</b>

**4.8. 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	-	596.467.500
Xây dựng cơ bản dở dang	463.381.843.618	446.544.488.432
<b>Cộng</b>	<b>463.381.843.618</b>	<b>453.140.955.932</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
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	424.691.932.318	410.180.046.755
Dự án Cao ốc Sailing Tower	14.079.899.786	14.946.547.405
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình - PPP	14.946.547.405	6.495.185.615
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	4.934.493.270	1.878.823.768
Các dự án khác	4.728.970.839	13.043.884.889
<b>Cộng</b>	<b>463.381.843.618</b>	<b>446.544.488.432</b>

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2020 là 31.621.733.868 VND (năm 2019 là 42.972.688.225 VND).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	299.004.068.520	34.891.843.402	19.882.026.145	4.735.404.293	1.199.409.091	359.712.751.451
Mua trong năm	-	42.480.000	-	-	-	42.480.000
Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	6.326.459.000	-	6.326.459.000
Tăng do đánh giá lại (*)	10.215.098.358	281.973.025	-	-	-	10.497.071.383
Thanh lý, giảm khác	-	1.249.435.000	6.390.915.095	1.651.350.295	-	9.291.700.390
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>309.219.166.878</b>	<b>33.966.861.427</b>	<b>13.491.111.050</b>	<b>9.410.512.998</b>	<b>1.199.409.091</b>	<b>367.287.061.444</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	108.243.750.967	11.988.410.141	18.302.200.459	4.530.061.671	637.312.973	143.701.736.211
Khấu hao trong năm	13.860.509.616	5.227.668.382	1.139.806.257	2.125.933.802	154.729.626	22.508.647.683
Khấu hao chuyển về các CN	-	-	181.131.816	-	-	181.131.816
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, giảm khác	-	1.249.435.000	6.387.750.645	1.651.350.295	-	9.288.535.940
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>122.104.260.583</b>	<b>15.966.643.523</b>	<b>13.235.387.887</b>	<b>5.004.645.178</b>	<b>792.042.599</b>	<b>157.102.979.770</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	190.760.317.553	22.903.433.261	1.579.825.686	205.342.622	562.096.118	216.011.015.240
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>187.114.906.295</b>	<b>18.000.217.904</b>	<b>255.723.163</b>	<b>4.405.867.820</b>	<b>407.366.492</b>	<b>210.184.081.674</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

(\*) 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.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 16.083.284.246 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý là 2.954.970.591 VND.

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2020	108.280.245.926	7.301.576.900	115.581.822.826
Mua trong năm	260.758.000	772.662.500	1.033.420.500
Tăng do đánh giá lại (*)	165.875.231.893		165.875.231.893
Thanh lý, nhượng bán		7.301.576.900	7.301.576.900
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>274.416.235.819</b>	<b>772.662.500</b>	<b>275.188.898.319</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2020	22.413.603.621	7.301.576.900	29.715.180.521
Khấu hao trong năm	6.334.001.880	231.965.747	6.565.967.627
Thanh lý, nhượng bán		7.301.576.900	7.301.576.900
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>28.747.605.501</b>	<b>231.965.747</b>	<b>28.979.571.248</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2020	85.866.642.305	-	85.866.642.305
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>245.668.630.318</b>	<b>540.696.753</b>	<b>246.209.327.071</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.

(Xem tiếp trang sau)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
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>-</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>

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.12. Phải trả người bán**

	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
<b>Ngắn hạn:</b>				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6	13.790.181.155	13.790.181.155	17.308.487.127	17.308.487.127
<b>Phải trả cho người bán:</b>				
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
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi	24.284.344.242	24.284.344.242	27.284.344.242	27.284.344.242
Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông				
Công ty Cổ Phần Thanh Lê Landscape	18.176.154.715	18.176.154.715	18.176.154.715	18.176.154.715
Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	8.509.619.580	8.509.619.580	15.595.804.879	15.595.804.879
Công Ty Cổ Phần Sông Hồng			3.446.953.653	3.446.953.653
Công ty CP Đạt Phương	35.913.941.185	35.913.941.185	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	350.551.518.496	350.551.518.496	356.266.443.562	356.266.443.562
<b>Cộng</b>	<b>554.693.068.003</b>	<b>554.693.068.003</b>	<b>522.035.969.451</b>	<b>522.035.969.451</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6	125.906.481.086	125.906.481.086	86.848.677.540	86.848.677.540
<b>Phải trả cho người bán:</b>				
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
Phải trả cho các đối tượng khác	165.930.835.397	165.930.835.397	138.256.761.934	138.256.761.934
<b>Cộng</b>	<b>346.337.315.611</b>	<b>346.337.315.611</b>	<b>270.556.650.583</b>	<b>270.556.650.583</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.13. Người mua trả tiền trước**

	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
<b>Ngắn hạn:</b>				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 6	-	-	635.641.210	635.641.210
<b>Người mua trả tiền trước:</b>				
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
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	347.885.019.000	347.885.019.000	570.800.000.000	570.800.000.000
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
Sở Văn Hóa, Thể Thao và Du Lịch Bình Thuận	52.107.257.474	52.107.257.474	34.233.981.000	34.233.981.000
Các đối tượng khác	148.340.940.851	148.340.940.851	166.989.952.984	166.989.952.984
<b>Cộng</b>	<b>1.305.166.930.117</b>	<b>1.305.166.930.117</b>	<b>2.012.952.445.786</b>	<b>2.012.952.445.786</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 6	-	-	-	-
<b>Người mua trả tiền trước:</b>				
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 Homes	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>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(42.367.854.772)	507.105.684.029	508.347.046.913	(43.609.217.656)
* Thuế phát sinh	48.550.706	507.009.591.156	75.398.908.100	1.792.830.406
* Thuế được khấu trừ	-	58.583.752	429.924.987.108	-
* Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh	(42.416.405.478)	37.509.121	3.023.151.705	(45.402.048.062)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.777.831.825)	8.530.132.892	11.148.304.518	(6.396.003.451)
* Thuế phát sinh	-	8.530.132.892	4.435.314.271	4.094.818.621
* Thuế tạm nộp	(3.777.831.825)	-	6.712.990.247	(10.490.822.072)
3. Thuế thu nhập cá nhân	(39.720.907)	7.323.593.274	6.144.009.307	1.139.863.060
* Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	135.638.076	7.283.042.470	6.144.009.307	1.274.671.239
* Thuế thu nhập cá nhân phải thu	(175.358.983)	40.550.804	-	(134.808.179)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
5. Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
6. Phí lệ phí các khoản khác	(55.690.081)	1.211.497.945	5.484.889	1.150.322.975
* Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước	-	1.210.497.945	4.484.889	1.206.013.056
* Các khoản khác	-	1.000.000	1.000.000	-
* Phí, lệ phí	(55.690.081)	-	-	(55.690.081)
<b>Cộng</b>	<b>(46.241.097.585)</b>	<b>524.173.908.140</b>	<b>525.647.845.627</b>	<b>(47.715.035.072)</b>
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(46.425.286.367)			(51.988.549.773)
Thuế phải nộp Ngân sách	184.188.782			4.273.514.701
<b>Cộng</b>	<b>(46.241.097.585)</b>			<b>(47.715.035.072)</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN 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:		
Trích trước chi phí lãi vay	3.493.966.682	5.908.325.049
Trích trước chi phí các công trình	227.153.964.292	259.016.267.402
<b>Cộng</b>	<b>230.647.930.974</b>	<b>264.924.592.451</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:		
Kinh phí công đoàn	900.314.395	754.818.895
BHXH, BHYT, BHTN	1.048.549.821	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.216.737.559	9.684.674.945
<b>Cộng</b>	<b>6.165.601.775</b>	<b>10.439.493.840</b>
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	106.835.975	107.410.177
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.234.787.602	23.777.706.629
Phải trả cổ phần hóa	-	-
Nộp NSNN chi phí QSD đất Block C DA KDC Hạnh Phúc	-	20.995.329.266
Các khoản phải trả, phải nộp khác	551.785.853.202	457.834.243.351
<b>Cộng</b>	<b>583.020.640.804</b>	<b>502.607.279.246</b>
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	548.601.699.289	434.249.515.236

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Là doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng tại Sailling Tower

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	248.888.532.704	535.509.112.558	1.153.314.578.742	866.693.998.888
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	40.197.866.798	44.882.711.695	4.684.844.897	
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	559.802.686.730	985.831.578.247	810.243.592.158	384.214.700.641
Ngân hàng VCB Bến Thành Tp.HCM	99.303.008.461	99.303.008.461	23.476.422.742	23.476.422.742
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP	134.000.000.000			134.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Tp.HCM	23.900.000.000	23.900.000.000		-
Nợ dài hạn đến hạn trả	218.031.863.276	381.997.721.739	371.915.619.744	207.949.761.281
Vay đối tượng khác	7.900.000.000	5.000.000.000		2.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.028.893.823.602</b>	<b>3.546.519.169.683</b>	<b>3.797.343.081.893</b>	<b>2.279.717.735.812</b>
Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	-		263.467.457.347	263.467.457.347
Ngân hàng TMCP Công thương VN	-		64.417.111.885	64.417.111.885
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.322.589.412.718		28.969.905.843	1.351.559.318.561
Trái phiếu phát hành	300.000.000.000	300.000.000.000		-
<b>Cộng</b>	<b>1.622.589.412.718</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>356.854.475.075</b>	<b>1.679.443.887.793</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.651.483.236.320</b>	<b>3.846.519.169.683</b>	<b>4.154.197.556.968</b>	<b>3.959.161.623.605</b>



## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được thế chấp bằng:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 230.709.407.512 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 6.050.000.000 VND – xem thêm mục 4.2
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị 635.682.000 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.
- Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 5,2%/năm đến 7,4%/năm.

Vay dài hạn 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 31/12/2020 là 1.348.296.583.276 VND (tương đương 58.181.632,32 USD), 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 ADB 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 đối với bất động sản là Khu Thương mại dịch vụ gồm tầng 1, tầng 2 Tòa nhà chung cư Lô B (Cao ốc Central Garden) của Công ty Cổ phần Chương Dương.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai.

Tại thời điểm 31/12/2020 Tổng Công ty chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (SHB.HCM) có kỳ hạn 3 năm. lãi trái phiếu được trả 3 tháng 1 lần. nợ gốc được trả một lần vào ngày 22/11/2022. Lãi suất trái phiếu năm thứ nhất là 11.5%/ năm, năm thứ hai và năm thứ 3 là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng SHB.HCM cộng với biên độ 4.4%. Tài sản bảo đảm từ quyền quản lý vận hành, kinh doanh khai thác và các khoản thu, lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê văn các tầng và 3 tầng hầm tại Cao ốc Sailing tọa lạc tại địa chỉ 51 Nguyễn Thị Minh Khai Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.19. Dự phòng phải trả dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	-	5.509.117.269
<b>Cộng</b>	-	<b>5.509.117.269</b>

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.20. Vốn chủ sở hữu**

**4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2019	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(2.615.640.000)	1.526.170.000	61.813.080.421	1.271.405.501.533
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	58.187.838.390	58.187.838.390
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.708.784.825	(3.708.784.825)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(11.118.130.804)	(11.118.130.804)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(43.926.320.000)	(43.926.320.000)
Tặng khác	-	-	(2.181.120.000)	-	-	(2.181.120.000)
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.681.891.112</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>5.234.954.825</b>	<b>61.247.683.182</b>	<b>1.272.367.769.119</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	48.904.987.346	48.904.987.346
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.674.860.991	(3.674.860.991)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(6.706.646.702)	(6.706.646.702)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(50.444.612.000)	(50.444.612.000)
Điều chỉnh khác (*)	-	(85.682.524)	-	-	(1.295.276.724)	(1.380.959.248)
					48.904.987.346	48.904.987.346
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.596.208.588</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>8.909.815.816</b>	<b>48.031.274.111</b>	<b>1.262.740.538.515</b>

(\*) là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Bộ Xây dựng về xác định vốn Nhà nước tại thời điểm bàn giao 31.10.2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 sang Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1-CTCP. Đồng thời điều chỉnh theo Kết luận của Đoàn Thanh tra Tổng Cục Thuế số 46/KL-TCT ngày 03 tháng 12 năm 2020.

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020 của Tổng Công ty 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 01.11.2016 theo Quyết định số 792/QĐ-BDX ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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		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>

- Ngày 20/10/2020 Bộ Xây Dựng phê duyệt Phương án thoái vốn Nhà Nước tại Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 tại Quyết định số 1355/QĐ-BXD. Sau khi có quyết định từ Bộ Xây Dựng, Tổng Công Ty đã thực hiện các bước đấu giá công khai theo đúng qui định hiện hành tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM. Thời gian tổ chức buổi đấu giá vào ngày 25/11/2020. với số lượng chào bán là 44.583.500 cổ phiếu và giá khởi điểm chào bán công khai là 23.030 đồng /cp;

- Ngày 07/12/2020. Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM đã gửi công văn số 1980/SGDHCM-NY về việc thông báo kết quả đấu giá thành công. với số lượng cổ phiếu giao dịch thành công là 44.583.500 cổ phiếu và giá bán thành công bình quân thông qua đấu giá là 23.031 đồng/cổ phiếu. Vào ngày này. Vốn nhà nước tại Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (40.53%) đã chính thức thoái vốn thành công;

- Ngày 08/12/2020. Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP đã gửi công văn số 1615/CV-TCT đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội về ngày không còn là cổ đông lớn. nhà đầu tư nắm giữ từ 5% chứng chỉ quỹ của quỹ đóng vào 07/1

**4.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

**4.20.4. 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 phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

**4.20.5. Cổ tức**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức đã trả trên mỗi cổ phần của cổ phiếu phổ thông	-	401

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>
Tại ngày 01/01/2020	5.234.954.825
Tăng trong năm	3.674.860.991
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>8.909.815.816</b>

**4.21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Năm 2020 VND</b>
1/ Lợi nhuận thuần trước thuế	54.262.110.911
2/ Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	74.623.308.004
3/ Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	77.030.842.964
4/ Tổng thu nhập tính thuế TNDN	52.090.062.309
- Thu nhập chịu thuế hoạt động SXKD	25.068.958.125
- Thu nhập chịu thuế hoạt động Bất động sản	26.785.617.826
5/ Chuyển lỗ và bù lỗ	
- Chuyển lỗ HĐ SXKD	25.068.958.125
- Chuyển lỗ HĐ BĐS	0
6/ Thuế TNDN	
- Thuế TNDN hoạt động SXKD	-
- Thuế TNDN hoạt động BĐS	5.357.123.565

(Xem tiếp trang sau)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

## 5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	1.013.235.139.611	996.852.324.832
Doanh thu xây dựng	3.861.268.531.954	3.718.683.775.915
Doanh thu cung cấp dịch vụ	144.747.963.433	148.099.661.810
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.501.260.030	70.059.441.999
<b>Cộng</b>	<b>5.021.752.895.028</b>	<b>4.933.695.204.556</b>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6

Các công ty con	356.750.434.597	423.790.144.076
Các công ty liên kết	305.568.163.531	267.125.474.491
<b>Cộng</b>	<b>662.318.598.128</b>	<b>690.915.618.567</b>

## 5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn bán hàng hóa	984.015.569.393	969.429.696.901
Giá vốn xây dựng	3.839.291.221.449	3.642.144.584.163
Giá vốn cung cấp dịch vụ	65.600.244.346	60.437.072.481
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(2.325.147.997)	62.578.220.202
<b>Cộng</b>	<b>4.886.581.887.191</b>	<b>4.734.589.573.747</b>

## 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.118.209.533	23.000.741.577
Cổ tức, lợi nhuận được chia	77.030.842.964	117.485.713.928
Lãi do bán chứng khoán	31.849.915.000	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	54.736.477.842	5.494.041.381
Chênh lệch tỷ giá thực hiện trong kỳ	25.250.430	-
Lãi chênh lệch tỷ giá từ đánh giá lại	3.409.214.489	6.538.579.799
<b>Cộng</b>	<b>195.169.910.258</b>	<b>152.519.076.685</b>

## 5.4. Chi phí tài chính

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	174.499.898.905	203.304.139.906
Lỗ chênh lệch tỷ giá dp đánh giá lại	-	5.780.135.068
Dự phòng giảm giá chứng khoán	7.000.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.959.345.910	-
Chi phí tài chính khác	-	25.474.986
<b>Cộng</b>	<b>184.459.244.815</b>	<b>209.109.749.960</b>
<b>5.5. Chi phí bán hàng</b>		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí họa hồng môi giới	-	2.199.578.816
Chi phí bằng tiền khác	3.720.419.748	4.052.129.194
<b>Cộng</b>	<b>3.720.419.748</b>	<b>6.251.708.010</b>
<b>5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	57.056.143.416	41.613.254.363
Chi phí vật liệu quản lý	839.345.308	1.124.190.669
Chi phí đồ dùng văn phòng	787.642.233	836.711.524
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.640.400.067	1.825.349.395
Chi phí thuế, phí, lệ phí	626.383.966	108.984.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.861.707.178	6.069.859.984
Chi phí bằng tiền khác	21.726.960.965	24.261.271.928
<b>Cộng</b>	<b>88.538.583.133</b>	<b>75.839.622.314</b>
<b>5.7. Thu nhập khác</b>		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền bồi thường nhận được	7.370.262.443	1.123.983.783
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	405.772.119	11.927.273
Thu nhập khác	275.116.645	1.069.972.302
<b>Cộng</b>	<b>8.051.151.207</b>	<b>2.205.883.358</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí khác**

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.164.450	-
Các khoản bị phạt	45.384.000	1.186.868.975
Chi phí dự án An Hạ và TTHC tỉnh Trà Vinh	3.701.887.382	-
Các khoản khác	3.661.274.863	3.254.803.203
<b>Cộng</b>	<b>7.411.710.695</b>	<b>4.441.672.178</b>

*(Xem tiếp trang sau)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6. 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 BT Đúc 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 Cửa 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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	29.750.930.467	29.711.634.806
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	5.618.438.507	20.530.211.683
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	13.337.409.879	3.311.479.196
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	41.976.141.984	89.258.572.609
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	419.594.448.751	104.046.847.169
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	5.372.771.286	4.891.269.363
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b><u>519.654.878.825</u></b>	<b><u>255.754.752.777</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông		34.735.327.871
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	42.453.977.800	242.706.384.302
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	78.149.267.793	154.591.888.014
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	71.591.106.242	64.293.701.037
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	2.096.933.972	2.096.933.972
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	47.671.206.685
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.157.221.775	39.157.221.775
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	3.446.392.500	3.446.392.500
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	163.164.037	117.682.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	191.130.884	191.130.884
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b>303.916.269.865</b>	<b>589.007.869.040</b>
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu về cho vay – Xem thêm mục 4.5:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	5.376.893.474	2.690.183.834
Công ty CP Chương Dương	6.287.533.885	6.291.596.242
<b>Cộng</b>	<b>11.664.427.359</b>	<b>8.981.780.076</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	21.507.573.430	24.211.654.036
Công ty CP Chương Dương	50.300.268.760	56.624.365.714
<b>Cộng</b>	<b>71.807.842.190</b>	<b>80.836.019.750</b>

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.423.149.079	4.423.149.079
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	43.389.245	40.117.660.000
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	126.542.624
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	64.876.473.644	
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Chương Dương	7.466.696.000	3.733.348.000
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	1.652.519.130	7.324.519.130
Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	262.630.200	
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	357.000.000	535.500.900
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	22.779.484	
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>75.821.045.203</b>	<b>60.443.824.154</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	425.072.165.343	501.101.449.229
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	5.425.320.264	6.425.320.264
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	5.608.548.173	5.608.548.173
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.835.141.107	1.912.197.196
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>437.941.174.887</b>	<b>515.047.514.862</b>
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:		
Ngắn hạn:		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	8.668.471.106	-
Công ty CP Chương Dương	5.121.710.049	12.520.041.640
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	4.788.445.487
<b>Cộng</b>	<b>13.790.181.155</b>	<b>17.308.487.127</b>
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:		
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	64.366.602.170	45.192.411.068
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	40.853.121.365	30.484.464.248

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.060.759.587	2.951.998.005
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long	90.265	90.265
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	1.039.167.322
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.804.202.327
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	15.195.330.770	2.736.501.063
<b>Cộng</b>	<b>125.906.481.086</b>	<b>86.848.677.540</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Người mua trả tiền trước:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	634.041.210
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long	-	1.600.000
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.13</b>	<b>-</b>	<b>635.641.210</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Phải trả khác:		
Ngắn hạn – Xem thêm mục 4.16:		
Công ty CP Chương Dương	106.835.975	107.410.177
Dài hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	548.601.699.289	434.249.515.236
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.16</b>	<b>548.601.699.289</b>	<b>434.249.515.236</b>
Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	<b>Năm 2020 VND</b>	<b>Năm 2019 VND</b>
Bán hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	217.647.645.555	260.697.367.814
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	6.462.024.031	147.702.587.309
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	50.771.038.757	6.361.571.008
Công ty 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 – Xem thêm mục 5.1</b>	<b>368.502.888.045</b>	<b>414.761.526.131</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	286.834.965.262	267.053.407.715
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	3.930.484.264	5.484.592.568
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.794.670.344	2.926.569.228
Cty CP Chương Dương	543.482.682	72.066.776
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai		21.345.455
Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông	676.384.203	592.233.421
<b>Cộng</b> – Xem thêm mục 5.1	<b>293.779.986.755</b>	<b>276.150.215.163</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	144.782.728	1.201.945.452
<b>Cộng</b>	<b>144.782.728</b>	<b>1.201.945.452</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	241.376.228.512	69.946.883.929
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	38.227.078.437	7.006.528.821
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	599.348.124.867	963.651.119.475
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	529.890.340.701	364.467.359.173
		1.372.621.212
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng		
Cty CP Chương Dương	10.662.860.016	47.860.305.403
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửa Long		445.532.528
<b>Cộng</b>	<b>1.419.504.632.533</b>	<b>1.454.750.350.541</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
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>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phí quản lý cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	469.589.237	266.921.152
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	102.651.540	566.649.800
	<b>572.240.777</b>	<b>833.570.952</b>
Các giao dịch với Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai :		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Tiền thu phí từ Cty CP ĐT và XD Cầu Đồng Nai chuyển về	246.424.310.900	498.872.627.200
- Chi hệ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài	10.754.677.022	41.079.250.315
- Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Chuyển giao giá trị đầu tư DA BOT ĐN giai đoạn 4	34.259.626.411	589.875.905.441
- Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Chuyển giao chi phí lãi vay DA BOT ĐN giai đoạn 4	-	101.301.205.603
- Cản trừ tiền hoàn trả góp vốn với tiền thu phí nhờ giữ hộ	-	138.978.878.854
- Cản trừ tiền góp vốn mà Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP giữ hộ với giá trị đầu tư DA BOT Đồng Nai giai đoạn 4 đã chuyển giao	-	180.395.000.000
- Cản trừ tiền lãi vay CC1 trả hộ với tiền thu phí Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP đang giữ hộ	110.288.910.297	-
- Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP chuyển tiền thuế gtgt của DA BOT Đồng Nai	2.530.845.282	-
- Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP chuyển kinh phí hoạt động, kinh phí bảo trì	73.374.167.890	-
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	35.700.000.000	
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Quang	5.204.081.630	
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	2.288.000.000	
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai		9.680.661.815
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	50.063.295.000	185.936.705.000
<b>Cộng</b>	<b>93.255.376.630</b>	<b>195.617.366.815</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.071.001.800	1.428.002.400

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	2.824.078.964	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	1.224.000.000	5.304.000.000
Công ty CP Thủy điện Đắk R'tih	60.104.490.000	108.188.082.000
Công ty CP Chương Dương	11.200.044.000	9.333.370.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	262.630.200	349.440.000
<b>Cộng</b>	<b>76.686.244.964</b>	<b>124.602.894.400</b>

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

Hiện nền kinh tế đang có những sự kiện không chắc chắn có liên quan đến COVID-19 là dịch bệnh đã phát sinh từ đầu năm 2020. Tuy nhiên, khả năng xảy ra mức độ ảnh hưởng tiêu cực của Covid-19 đến doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty trong năm tài chính tới còn tùy thuộc vào thời gian và diễn biến của dịch bệnh.



**Trương Xuân Thương**  
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