

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 58

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (dưới đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tập đoàn bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Dũng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Nguyễn Văn Huân	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Lê Hữu Việt Đức	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khai	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Huỳnh Tấn Trí	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Hoàng Trung Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Nguyễn Văn Bình	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/01/2021)
Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/01/2021)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tập đoàn bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Thị Tố Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Thành viên
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2020)
Ông Nguyễn Trí Mạnh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/01/2021)
Ông Phạm Văn Kỹ Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Bảo Anh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 30/11/2020)
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/01/2021)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:


- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Số: 623/2021/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP****Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (dưới đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 08 tháng 04 năm 2021 từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Mục 1.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 về vấn đề có liên quan đến Tập đoàn như sau:

Tại Công ty con – Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là “Công ty”), theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020 trạm thu phí Cầu Đồng Nai của Công ty đã tạm dừng thu phí và đang chờ quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, Công ty đã tạm dừng việc trích khấu hao tài sản cố định liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai và đồng thời tạm dừng phân bổ các chi phí duy tu, sửa chữa lớn liên quan đến dự án này để chờ duyệt giá trị quyết toán. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

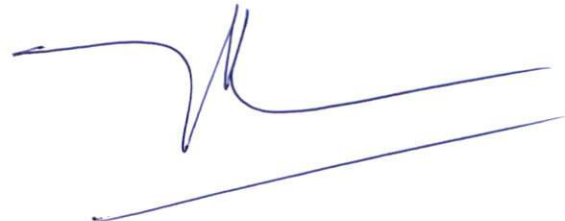
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0425-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021



Lý Trung Thành
Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2822-2020-026-1

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCT VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.633.930.917.863	7.244.823.853.998
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	856.676.928.628	1.899.433.194.086
1. Tiền	111		487.364.601.697	834.049.501.468
2. Các khoản tương đương tiền	112		369.312.326.931	1.065.383.692.618
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	57.314.410.185	209.920.568.747
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		57.314.410.185	209.920.568.747
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.172.575.144.895	3.523.572.001.669
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.760.829.684.484	2.089.665.042.284
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.310.296.386.101	1.233.841.458.344
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	132.203.093.423	230.706.827.280
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(42.418.446.472)	(39.623.106.315)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	1.367.958.306.912	1.420.780.780.237
1. Hàng tồn kho	141		1.367.958.306.912	1.420.780.780.237
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		179.406.127.243	191.117.309.259
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.13	5.414.915.367	57.078.605.590
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.369.042.641	78.234.582.731
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	61.622.169.235	55.804.120.938
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.251.919.348.701	3.194.506.534.929
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.997.935.218	105.935.336.622
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	3.589.336.734
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	71.807.842.190	80.836.019.750
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	20.190.093.028	21.509.980.138
II. Tài sản cố định	220		1.156.531.549.139	1.237.926.681.775
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	818.909.167.637	1.083.819.530.301
Nguyên giá	222		3.154.412.036.889	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	4.9	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	4.10	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	149.252.375.189	154.127.422.421
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		471.716.653.775	456.431.779.107
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	471.716.653.775	456.431.779.107
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	1.221.863.584.938	1.138.161.388.255
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.098.970.524.382	1.024.438.428.317
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		112.155.958.258	110.802.489.446
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.262.897.702)	(1.079.529.508)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		12.000.000.000	4.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		160.557.250.442	101.923.926.749
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	159.621.174.417	96.599.880.545
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		936.076.025	5.324.046.204
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.885.850.266.564	10.439.330.388.927

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCT VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.037.269.837.118	8.606.135.632.671
I. Nợ ngắn hạn	310		5.708.857.322.017	6.137.973.875.111
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	1.326.730.514.697	1.109.495.716.709
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	1.465.000.270.376	2.041.143.384.599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	19.961.711.991	15.091.383.257
4. Phải trả người lao động	314		93.551.196.391	98.515.559.617
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	255.368.537.201	293.543.662.004
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.962.292.308	4.894.094.340
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	62.614.204.401	84.808.958.816
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	2.474.393.346.963	2.478.101.825.030
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.275.247.689	12.379.290.739
II. Nợ dài hạn	330		2.328.412.515.101	2.468.161.757.560
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.14	230.882.564.630	208.068.210.938
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.15	262.915.780.053	256.229.135.661
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	49.531.900.458	82.140.583.189
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	46.975.046.068	50.454.679.108
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	35.795.902.007	69.769.079.722
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	1.674.645.768.507	1.744.221.680.901
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.20	27.665.553.378	57.278.388.041
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.848.580.429.446	1.833.194.756.256
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22.1	1.848.580.429.446	1.833.194.756.256
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. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(71.148.835.686)	(75.078.717.386)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.418.311.274	13.246.178.327
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		319.053.660.250	343.546.953.030
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		268.812.769.202	276.242.194.000
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		50.240.891.048	67.304.759.030
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		377.457.845.020	345.595.211.173
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.885.850.266.564	10.439.330.388.927



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCT VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.845.442.072.303	6.587.408.438.732
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.997.912	1.318.325.048
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	6.845.439.074.391	6.586.090.113.684
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	6.538.311.363.288	6.131.605.909.965
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		307.127.711.103	454.484.203.719
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	192.838.811.549	161.252.773.151
7. Chi phí tài chính	22	5.4	268.230.595.209	288.468.490.954
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>265.897.837.750</i>	<i>281.186.339.889</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	24.468.801.065	(14.785.055.303)
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	37.179.904.209	26.723.264.586
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	185.574.210.798	185.600.243.159
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.450.613.501	100.159.922.868
12. Thu nhập khác	31	5.8	29.626.695.310	7.877.672.685
13. Chi phí khác	32		9.552.089.623	6.329.504.631
14. Lợi nhuận khác	40		20.074.605.687	1.548.168.054
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		53.525.219.188	101.708.090.922
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	13.861.692.637	10.277.601.748
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(47.344.092)	707.439.569
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.710.870.643	90.723.049.605
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		50.240.891.048	67.304.759.030
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(10.530.020.405)	23.418.290.575
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.5	451	608
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.5	451	608



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCT VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		53.525.219.188	101.708.090.922
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.9	350.138.666.245	452.173.488.945
Các khoản dự phòng	03		(24.384.674.043)	(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		(2.893.044.348)	(626.591.112)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(187.474.828.564)	(135.741.441.608)
Chi phí lãi vay	06	5.4	265.897.837.750	281.186.339.889
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		454.809.176.228	684.799.269.890
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(738.128.601.607)	(580.123.789.338)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		53.084.517.557	(244.803.661.775)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(404.219.071.102)	1.001.799.588.659
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(49.572.057.524)	(21.131.664.281)
Tiền lãi vay đã trả	14		(202.992.962.027)	(229.119.738.422)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(13.150.099.005)	(13.442.894.234)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(234.636.881.264)	(13.622.728.716)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.134.805.978.744)	584.354.381.783
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(133.735.105.673)	(275.068.986.506)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		24.568.488.120	1.430.009.092
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(122.721.143.059)	(331.908.403.747)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		273.672.831.898	450.704.912.645
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(67.439.795.442)	(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		153.776.095.054	159.558.248.554
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		165.425.910.898	(172.192.394.962)

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCT VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		88.819.352.453	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(10.754.677.022)	(63.619.370.315)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	4.100.969.858.715	4.260.479.887.904
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(4.184.857.170.054)	(4.194.247.781.692)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.746.871.206)	(5.824.556.251)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(56.809.036.900)	(6.365.518.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(73.378.544.014)	(9.577.339.104)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(1.042.758.611.860)	402.584.647.717
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.899.433.194.086	1.496.894.243.402
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.346.402	(45.697.033)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	856.676.928.628	1.899.433.194.086


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021


Phan Văn Vũ
Kế toán trưởngLê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

BẢN 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 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 28 tháng 01 năm 2021 để thay đổi người đại diện pháp luật.

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:

Cổ đông	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 Tuần 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
Cộng	1.100.000.000.000	100	1.100.000.000.000	100

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.

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

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

Tên	Địa chỉ
Văn phòng Tổng Công ty	Số 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

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 là 1.994 (31/12/2019 là: 1.995).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, kinh doanh bất động sản.

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

Vào đầu năm 2020, 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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	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%
2.	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%
3.	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%
4.	Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	70,00%
5.	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%

(*) Theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020, trạm thu phí Cầu Đồng Nai của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí và đang chờ các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai đã tạm dừng việc trích khấu hao tài sản cố định liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai và đồng thời tạm dừng phân bổ các chi phí duy tu, sửa chữa lớn liên quan đến dự án này – Xem thêm mục 4.8 và 4.13.

BẢN 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**

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	Số 88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
2.	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%
3.	Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
4.	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%
5.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Số 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
6.	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
7.	Công ty CP Chương Dương	Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
8.	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%
9.	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%

Trong năm 2020, Tập đoàn đã thoái vốn khoản đầu tư liên kết vào Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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.

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

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

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 hợp nhất 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 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 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 về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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, trái phiếu và 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 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.

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

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.

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.

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

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 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 chi phí xây dựng dự án Cầu Đồng Nai) 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Đối với tài sản cố định hữu hình là chi phí xây dựng dự án Cầu Đồng Nai được khấu hao quy định tại thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016. Thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

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 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:

Địa chỉ	Thời hạn sử dụng
Số 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. 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, TT 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 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. 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.

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

Thuê tài chính

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

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 | 03 – 15 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 – 10 năm |
| ▪ Tài sản cố định khác | 03 – 07 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 |

Bất động sản đầu tư bao gồm 61 căn hộ Nhà ở xã hội cho thuê của Dự án Felix Homes, 136 căn hộ Nhà ở xã hội cho thuê Block A, quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại tầng 1 chung cư Block B, C Khu Dân cư Hạnh Phúc.

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

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.

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 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.

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

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

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 năm vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

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 theo 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 tháng 03 năm 2015 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 1842/QĐ-TTg ngày 29 tháng 10 năm 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 tháng 12 năm 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.

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

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

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

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 phần 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 3.21 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 (đối với doanh nghiệp 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.

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

3.23. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản 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 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 được tính theo các mức thuế 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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

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	479.628.861.231	828.916.912.910
Các khoản tương đương tiền	369.312.326.931	1.065.383.692.618
Cộng	856.676.928.628	1.899.433.194.086

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm cuối năm bao gồm:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại ngân hàng với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 368.184.826.931 VND và lãi suất giao động từ 3%/năm đến 5,2%/năm đối với khoản tiền gửi VND và 0%/năm đối với khoản tiền gửi USD. Trong đó, các khoản tiền gửi này đã dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn với số tiền là 210.537.007.512 VND – Xem thêm mục 4.21.
- Các khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhung Toán, Công ty Cổ phần Xây dựng Nam Bờ Đông và Công ty TNHH Xây dựng B&Q Đại Hoàng Quân vay với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.127.500.000, kỳ hạn 2 tháng và lãi suất 1%/ tháng.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN 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 (*)	57.314.410.185	57.314.410.185	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

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 6,4%/năm. Trong đó, một số khoản tiền gửi này đã dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn với số tiền là 22.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.21.

(**) 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 +0,1% đến +1,2%/năm. Mục đích mua trái phiếu để đầu tư sinh lời và bảo lãnh cho các hợp đồng vay ngắn hạn với số tiền là 7.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.21.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN 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		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	40.069.660	400.696.600.000	629.379.418.127	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	3.733.348	38.921.625.000	41.701.294.600	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	5.416.856.340	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	359.802.073.516	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	-
Cộng	89.799.507	915.793.570.000	1.098.970.524.382	88.415.028	924.502.554.000	1.024.438.428.317

(Xem trang tiếp theo)

BẢN 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	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Xây Dựng 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 & SXVL Xây Dựng	1.206.093	12.765.320.498	-	[**]	1.148.660	12.765.320.498	-	[**]
Công ty CP Xây Dựng Số 14	1.611.900	24.482.533.515	-	[**]	1.611.900	25.288.483.515	-	[**]
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	71.566.695.406	-	[**]	-	70.607.276.594	-	[**]
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 – Quảng Bình	-	1.200.000.000	-	[**]	-	-	-	-
Cộng	2.997.993	112.155.958.258	1.262.897.702		2.940.560	110.802.489.446	1.079.529.508	

[**] 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 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

BẢN 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 khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	463.540.907.116	147.813.872.411
Phải thu từ khách hàng:		
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TPHCM	509.405.674.185	509.405.674.185
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	215.389.463.624	116.666.698.159
Ban Quản Lý Dự Án Xây Dựng Trường Đại Học Việt Đức	104.696.858.567	-
Liên Danh TPSK-Thầu Chính Thi Công Gói Thầu A1-XD NM OLEFINS và Các CV Có Liên Quan	50.756.924.233	-
Công ty MES-E - TP DA XD NM Duyên Hải 3 MR	47.444.472.744	13.218.314.818
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	45.048.436.640	45.048.436.640
Các khách hàng khác	1.324.546.947.375	1.257.512.046.071
Cộng	<u>2.760.829.684.484</u>	<u>2.089.665.042.284</u>

Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

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	197.105.751.554	174.098.307.291
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	330.651.824.192	318.332.212.871
Công ty TNHH Thuận Phú	228.039.032.000	-
Công ty Cổ phần 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	51.342.709.084	-
Các nhà cung cấp khác	424.864.741.576	507.568.469.791
Cộng	<u>1.310.296.386.101</u>	<u>1.233.841.458.344</u>

Tại ngày 31/12/2020, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**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
Cộng – Xem thêm mục 8	83.472.269.549	89.817.799.826

Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay là 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 31/12/2020 là 3.595.617,90 USD tương đương với 83.472.269.549 VND (Tại 31/12/2019 là 3.866.457,16 USD tương đương 89.817.799.826 VND).

4.6. 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 chi phí hoạt động	77.526.035.855	77.096.647.604
Tạm ứng chi phí thi công	-	55.000.000.000
Các khoản phải thu khác	50.027.681.034	50.007.775.349
Cộng	132.203.093.423	230.706.827.280
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	5.852.492.008	49.501.243.703
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.410.526.401	13.953.667.750
Phí quản lý vay ADB	1.835.141.107	1.912.197.196
Phải thu khác	9.944.425.520	5.644.115.192
Cộng	20.190.093.028	21.509.980.138
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.443.689.280	7.520.745.369

Tại ngày 31/12/2020, phải thu khác ngắn hạn và dài hạn có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số phải thu khác ngắn hạn hoặc dài hạn.

Các khoản ký quỹ dài hạn có giá trị là 3.510.020.001 VND đã được dùng để đảm bảo cho khoản nợ thuê tài chính – Xem thêm mục 4.21.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	402.500.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	53.878.535.011	-	70.862.591.174	-
Công cụ, dụng cụ	2.032.203.269	-	951.930.049	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.151.618.282.072	-	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	-
Cộng	1.367.958.306.912	-	1.420.780.780.237	-

(*) Giá trị hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm cuối năm là 327.280.061.229 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.21.

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	319.292.880.697	318.283.078.555
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	175.862.696.029	175.482.660.366
Công trình Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	88.892.700.208	97.534.300.043
Công trình thi công khu phức hợp Hóa Dầu Long Sơn (A1 - BC)	76.436.518.424	764.306.235
Công trình nhà ở xã hội khu tái định cư Đông Hội, Đông Anh, Hà Nội	53.633.487.239	64.592.992.988
Công trình Nhà Ga Ba Sơn	42.179.521.422	30.851.206.100
Công trình Bệnh Viện Đa Khoa Tỉnh Trà Vinh	37.785.404.429	58.098.653.849
Công trình Trại Heo - Đăk Nông	36.290.801.409	-
Công trình 152 Điện Biên Phủ	23.419.071.668	62.757.836.611
Công trình CW3A + CW4A hầm chui cầu rào đến Hải Nam	10.494.415.833	62.097.430.179
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
Các công trình khác	287.330.784.714	250.972.219.694
Cộng	1.151.618.282.072	1.225.751.377.028

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

4.8. 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	Cộng VND
Nguyên giá:						
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
Mua trong năm	7.555.210.744	9.169.923.705	30.204.712.520	6.554.995.364	15.155.636.364	68.640.478.697
Tăng từ chi phí XDCB dở dang	1.410.919.160	-	-	-	9.135.236.719	10.546.155.879
Tăng do đánh giá lại (**)	10.215.098.358	281.973.025	-	-	-	10.497.071.383
Thanh lý, nhượng bán (***)	-	(16.934.096.361)	(21.304.938.691)	(179.964.744)	(8.891.915.637)	(47.310.915.433)
Giảm khác	-	(1.249.435.000)	-	(1.651.350.295)	-	(2.900.785.295)
Tại ngày 31/12/2020	401.414.598.247	229.012.046.895	224.472.758.990	11.629.097.452	2.287.883.535.305	3.154.412.036.889
Giá trị hao mòn lũy kế:						
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
Khấu hao trong năm	17.090.814.168	23.969.208.361	25.680.183.697	2.404.017.389	262.234.110.315	331.378.333.930
Thanh lý, nhượng bán (***)	-	(11.752.570.636)	(10.284.465.278)	(179.964.744)	(1.878.180.082)	(24.095.180.740)
Giảm khác	-	(1.249.435.000)	-	(1.651.350.295)	-	(2.900.785.295)
Tại ngày 31/12/2020	141.392.035.223	114.264.029.747	142.738.143.223	6.638.095.959	1.930.470.565.100	2.335.502.869.252
Giá trị còn lại:						
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	260.022.563.024	114.748.017.148	81.734.615.767	4.991.001.493	357.412.970.205	818.909.167.637

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

(*) Tài sản cố định khác được xác định theo giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tập đoàn đang trích khấu hao chi phí xây dựng dự án này theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 và dựa trên số liệu của phương án tài chính theo Biên bản kiểm toán Nhà nước năm 2017. Nguyên giá và chi phí khấu hao sẽ được xem xét điều chỉnh khi có sự phê duyệt quyết toán chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, trạm thu phí cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020 nên tài sản này đã tạm dừng trích khấu hao kể từ thời điểm nêu trên – Xem thêm mục 1.6.

(**) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây Dựng xác định giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao 31 tháng 10 năm 2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 sang Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP.

(***) Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình mà Tập đoàn đã thanh lý cho Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease là 20.207.029.361 VND. Toàn bộ tài sản này đã được Công ty thuê lại theo hợp đồng số C200623005 ngày 26 tháng 06 năm 2020, thời hạn thuê là 48 tháng với lãi suất từ 8,50% đến 10,3%/năm.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 của TSCĐ hữu hình đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại lần lượt là 135.909.750.006 VND và 53.330.389.278 VND – Xem thêm mục 4.21.

Các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được thế chấp bằng phương tiện vận tải đã khấu hao hết với nguyên giá là 3.570.315.114 VND – Xem thêm mục 4.21.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 73.521.047.863 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 3.525.688.501 VND.

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2020	19.292.727.272	-	-	19.292.727.272
Thuê tài chính trong năm	14.676.631.176	7.057.126.122	7.013.735.554	28.747.492.852
Tại ngày 31/12/2020	33.969.358.448	7.057.126.122	7.013.735.554	48.040.220.124
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2020	2.834.946.970	-	-	2.834.946.970
Khấu hao trong năm	3.895.834.960	749.562.228	531.666.402	5.177.063.590
Tại ngày 31/12/2020	6.730.781.930	749.562.228	531.666.402	8.012.010.560
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2020	16.457.780.302	-	-	16.457.780.302
Tại ngày 31/12/2020	27.238.576.518	6.307.563.894	6.482.069.152	40.028.209.564

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2020	164.703.709.646	7.855.698.173	172.559.407.819
Mua trong năm	-	772.662.500	772.662.500
Tăng do đánh giá lại (*)	166.135.989.893	-	166.135.989.893
Giảm khác		(7.301.576.900)	(7.301.576.900)
Tại ngày 31/12/2020	330.839.699.539	1.326.783.773	332.166.483.312
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2020	27.353.138.478	7.556.898.169	34.910.036.647
Khấu hao trong năm	6.653.185.884	310.665.743	6.963.851.627
Giảm khác	-	(7.301.576.900)	(7.301.576.900)
Tại ngày 31/12/2020	34.006.324.362	565.987.012	34.572.311.374
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2020	137.350.571.168	298.800.004	137.649.371.172
Tại ngày 31/12/2020	296.833.375.177	760.796.761	297.594.171.938

(*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây Dựng xác định giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao 31 tháng 10 năm 2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 sang Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 của TSCĐ vô hình đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại lần lượt là 6.688.000.000 VND và 1.124.961.139 VND – Xem thêm mục 4.21.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 160.621.273 VND.

(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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
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
Cộng	164.819.931.539	2.933.557.058	(1.180.187.192)	163.066.561.673
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	15.567.556.350	6.628.417.098	-	8.939.139.252
Cộng	15.567.556.350	6.628.417.098	-	8.939.139.252
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	149.252.375.189			154.127.422.421
Cộng	149.252.375.189			154.127.422.421

(*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây Dựng xác định giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao 31 tháng 10 năm 2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 sang Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

4.12. 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	225.000.000	6.821.467.500
Xây dựng cơ bản dở dang	471.491.653.775	449.610.311.607
Cộng	471.716.653.775	456.431.779.107

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

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

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	14.946.547.405	14.946.547.405
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hào	14.079.899.786	1.878.823.768
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	4.934.493.270	6.495.185.615
Các dự án khác	12.838.780.996	16.109.708.064
Cộng	471.491.653.775	449.610.311.607

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 31.621.733.868 VND (Năm trước: 42.972.688.225 VND).

4.13. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khấu trừ thầu phụ	1.867.785.314	10.721.853.028
Chi phí sửa chữa	1.719.194.168	1.858.543.333
Chi phí bảo lãnh ngân hàng chờ phân bổ	1.167.087.899	1.912.712.027
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	423.865.707	588.783.037
Các khoản khác	236.982.279	41.996.714.165
Cộng	5.414.915.367	57.078.605.590
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa lớn Cầu Đồng Nai (*)	90.694.822.091	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	24.728.288.078	51.949.970.149
Chi phí xây dựng và sửa chữa nhà máy Hiệp Phước	2.384.514.893	5.611.659.460
Chi phí cải tạo, sửa chữa nhà máy Long An	6.689.442.204	5.239.778.023
Chi phí thuê đất nhà máy Hiệp Phước	3.900.802.697	4.040.117.081
Chi phí nâng cấp sửa chữa nhà máy Thủ Đức	1.473.513.060	1.039.283.362
Các khoản khác	29.749.791.394	28.719.072.470
Cộng	159.621.174.417	96.599.880.545

(*) Do kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020, dự án Cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí theo chỉ đạo của Tổng cục đường bộ Việt Nam nên các chi phí sửa chữa này Tập đoàn đã tạm dừng phân bổ và chờ quyết toán của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền – Xem thêm mục 1.6.

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

4.14. 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
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:				
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 Cổ phần Đạt Phương	35.913.941.185	35.913.941.185	-	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Nhân	34.124.236.903	34.124.236.903	39.791.586.595	39.791.586.595
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	32.701.156.482	32.701.156.482	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.154.419.784.928	1.154.419.784.928	1.008.113.442.809	1.008.113.442.809
Cộng	1.326.730.514.697	1.326.730.514.697	1.109.495.716.709	1.109.495.716.709
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 TNHH Kiến trúc Xây dựng Thương mại Việt Tuấn	24.938.560.474	24.938.560.474	16.906.037.563	16.906.037.563
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	13.150.295.321	13.150.295.321	3.956.012.221	3.956.012.221
Phải trả cho các đối tượng khác	157.590.262.059	157.590.262.059	150.225.686.447	150.225.686.447
Cộng	230.882.564.630	230.882.564.630	208.068.210.938	208.068.210.938

Tại ngày 31/12/2020, phải trả cho các đối tượng khác ngắn hạn và dài hạn có số dư mỗi nhà cung cấp dưới 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn và dài hạn.

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

4.15. 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
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	-	-	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
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 khách hàng khác	308.174.281.110	308.174.281.110	195.180.891.797	195.180.891.797
Cộng	1.465.000.270.376	1.465.000.270.376	2.041.143.384.599	2.041.143.384.599
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
Cộng	262.915.780.053	262.915.780.053	256.229.135.661	256.229.135.661

Tại ngày 31/12/2020, khoản trả trước của các khách hàng khác ngắn hạn và dài hạn có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số người mua trả trước ngắn hạn và dài hạn.

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

4.16. 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	(33.787.473.989)	869.548.912.844	872.706.507.344	(36.945.068.489)
* Thuế phát sinh phải nộp	10.610.427.768	866.760.908.691	135.795.278.499	10.153.040.129
* Thuế phát sinh phải thu	(1.981.496.279)	1.981.496.279	1.696.060.556	(1.696.060.556)
* Thuế được khấu trừ	-	768.998.753	732.192.016.584	-
* Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh	(42.416.405.478)	37.509.121	3.023.151.705	(45.402.048.062)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	(7.654.997.171)	17.034.701.964	17.585.413.276	(8.205.708.483)
* Thuế TNDN phải nộp	3.520.172.946	11.731.804.749	9.124.123.821	6.127.853.874
* Thuế TNDN đã nộp (**)	(11.175.170.117)	5.302.897.215	8.461.289.455	(14.333.562.357)
3. Thuế thu nhập cá nhân	785.423.560	14.649.864.235	13.095.291.042	2.339.996.753
* Thuế TNCN phải nộp	960.782.543	14.609.313.431	13.095.291.042	2.474.804.932
* Thuế TNCN đã nộp	(175.358.983)	40.550.804	-	(134.808.179)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.417.927.642	1.417.927.642	-
5. Phí lệ phí các khoản khác	-	50.626.760	50.626.760	-
* Phí lệ phí phải nộp	-	1.210.497.945	4.484.889	1.206.013.056
* Phí lệ phí phải thu	(55.690.081)	-	-	(55.690.081)
Cộng	(40.712.737.681)	903.861.904.630	904.860.250.953	(41.660.457.244)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(55.804.120.938)			(61.622.169.235)
Thuế phải nộp Ngân sách	15.091.383.257			19.961.711.991
Cộng	(40.712.737.681)			(41.660.457.244)

(*) Trong đó, tổng thuế TNDN đã nộp có 4.435.314.271 VND được cân trừ từ tiền thuế TNDN hoãn lại đã nộp của các năm trước.

(**) Trong đó, bao gồm khoản thuế TNDN của hoạt động kinh doanh BĐS năm 2017, 2018 theo Quyết định số 2094/QĐ-TCT ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tổng cục thuế và khoản điều chỉnh năm 2019 của Công ty mẹ với tổng số tiền là 3.173.009.327 VND.

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

4.17. 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	248.656.367.958	268.838.017.853
Các khoản trích trước khác	3.218.202.561	18.797.319.102
Cộng	255.368.537.201	293.543.662.004
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

4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả cổ tức	4.664.508.067	8.210.064.067
Phải trả cho nhân viên và Ban điều hành công trình	13.833.490.740	7.098.581.034
Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh (*)	-	10.985.068.950
Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.116.205.594	58.515.244.765
Cộng	62.614.204.401	84.808.958.816
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	31.262.669.602	23.777.706.629
Phải trả cổ phần hóa	-	20.995.329.266
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.533.232.405	24.996.043.827
Cộng	35.795.902.007	69.769.079.722

(*) 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Là doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng tại Sailling Tower đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

4.20. 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 Bệnh Viện Nhi TP.HCM	-	15.710.645.686
Công trình Cao ốc Hưng Phát 2	10.382.857.223	10.420.602.223
Công trình Đại học Tôn Đức Thắng	10.037.174.908	-
Công trình Felix Homes	5.739.497.615	6.022.905.350
Công trình Tòa nhà Lý Chính Thắng	1.506.023.632	-
Trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	-	19.615.117.513
Cộng	27.665.553.378	57.278.388.041

(Xem trang tiếp theo)

BẢN 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 5,0%/năm đến 7,9%/năm và được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 210.537.007.512 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản đầu tư nắm giữ ngắn hạn với giá trị 22.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Các khoản đầu tư nắm giữ dài hạn với giá trị 7.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Các công trình dở dang Tập đoàn đang xây dựng với tổng giá trị 327.280.061.229 VND – Xem thêm mục 4.7.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 135.909.750.006 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao với nguyên giá 3.570.315.114 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất với giá trị là 6.688.000.000 VND - Xem thêm mục 4.10.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn.

Các khoản vay ngắn hạn khác là khoản vay tín chấp với kỳ hạn dưới 12 tháng và với lãi suất từ 6,35% - 9%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng khác là các khoản vay có thời hạn từ 4 năm đến 7 năm chịu lãi suất từ 8,6%/năm đến 10,9%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản đầu tư dài hạn với giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 53.330.389.278 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại 1.124.961.139 VND – Xem thêm mục 4.10.

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 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 1.350.686.594.077 VND (tương đương 58.181.632,31 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 – Xem thêm mục 8.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Cao ốc Central Garden của Công ty Cổ phần Chương Dương – Xem thêm mục 8.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai.

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

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

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 từ 42 đến 48 tháng với lãi suất từ 8,50% đến 10,3%/năm được ký cược đảm bảo với tổng số tiền là 3.510.020.001 VND – Xem thêm mục 4.6.

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 tiền gửi 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 01, Thành phố Hồ Chí Minh.

(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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.22. Vốn chủ sở hữu****4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2019	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(2.615.640.000)	(75.078.717.386)	9.025.019.229	329.408.222.102	380.875.716.210	1.852.296.491.267
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	67.304.759.030	23.418.290.575	90.723.049.605
Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	10.281.826.202	10.281.826.202
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.221.159.098	(4.221.159.098)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(12.180.598.267)	(1.020.802.073)	(13.201.400.340)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(43.926.320.000)	(6.468.000.000)	(50.394.320.000)
Hoàn trả vốn góp cho nhà đầu tư	-	-	-	-	-	-	(61.438.250.315)	(61.438.250.315)
Chia thù lao HDQT, BKS	-	-	-	-	-	(54.060.000)	(51.940.000)	(106.000.000)
Tặng khác	-	-	(2.181.120.000)	-	-	-	-	(2.181.120.000)
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đầu tư sau khi cổ phần hóa	-	-	-	-	-	7.217.802.800	-	7.217.802.800
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.693.536)	(1.629.427)	(3.322.963)
Tại ngày 31/12/2019	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(4.796.760.000)	(75.078.717.386)	13.246.178.327	343.546.953.030	345.595.211.173	1.833.194.756.256

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2020	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(4.796.760.000)	(75.078.717.386)	13.246.178.327	343.546.953.030	345.595.211.173	1.833.194.756.256
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	50.240.891.048	(10.530.020.405)	39.710.870.643
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.172.132.947	(4.172.132.947)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.865.665.782)	(1.113.567.352)	(8.979.233.134)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(50.444.612.000)	(4.874.487.092)	(55.319.099.092)
Hoàn trả vốn góp cho nhà đầu tư	-	-	-	-	-	-	(10.754.677.022)	(10.754.677.022)
Chia thù lao HDQT, BKS	-	-	-	-	-	(51.000.000)	(49.000.000)	(100.000.000)
Điều chỉnh do thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	-	5.794.960.000	-	5.794.960.000
Điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 (*)	-	(85.682.524)	-	3.929.881.700	-	(17.331.852.427)	-	(13.487.653.251)
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước (**)	-	-	-	-	-	(1.295.276.724)	-	(1.295.276.724)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	631.396.051	(2.282)	631.393.769
Tại ngày 31/12/2020	1.100.000.000.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	(71.148.835.686)	17.418.311.274	319.053.660.250	377.457.845.020	1.848.580.429.446

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

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

(*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng về việc xác định giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao 31 tháng 10 năm 2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Số 1 sang Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP.

(**) Là các khoản điều chỉnh liên quan đến các khoản thuế phải nộp nhà nước cho các năm trước theo Quyết định số 2094/QĐ-TCT ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tổng cục thuế.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng.

4.22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Vốn nhà nước (*)	-	445.835.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	209.000.000.000	209.000.000.000
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	165.000.000.000	165.000.000.000
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	121.000.000.000	121.000.000.000
Các cổ đông khác	605.000.000.000	159.165.000.000
Cộng	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

(*) Ngày 07/12/2020, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM đã có 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 Tập đoàn (40,53%) đã chính thức thoái vốn thành công.

4.22.3. 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 phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.22.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2020	13.246.178.327
Trích trong năm	4.172.132.947
Tại ngày 31/12/2020	17.418.311.274

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.22.5. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	50.240.891.048	67.304.759.030
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(770.303.200)	(581.296.770)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	49.470.587.848	66.723.462.260
Số lượng cổ phiếu để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	109.739.000	109.739.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	451	608

4.23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Ngoại tệ các loại:		
USD	666.885,32	931.961,63

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu xây dựng	4.280.885.688.693	3.981.719.886.894
Doanh thu bán hàng hóa	660.970.609.824	580.888.853.249
Doanh thu bán thành phẩm	1.219.031.242.396	1.123.809.235.331
Doanh thu cung cấp dịch vụ	680.856.387.008	821.700.419.044
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.695.146.470	77.971.719.166
Cộng	6.845.439.074.391	6.586.090.113.684
Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	305.568.163.531	267.125.474.491

(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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn xây dựng	4.211.260.707.355	3.866.680.950.718
Giá vốn bán hàng hóa	631.270.608.767	553.466.225.318
Giá vốn bán thành phẩm	1.121.416.095.542	1.026.782.067.545
Giá vốn cung cấp dịch vụ	575.770.859.282	615.593.283.415
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(1.406.907.658)	69.083.382.969
Cộng	6.538.311.363.288	6.131.605.909.965

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.388.199.759	38.162.374.171
Cổ tức, lợi nhuận được chia	71.911.762.200	110.981.277.800
Lãi bán do bán chứng khoán	31.849.915.000	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	51.861.615.978	5.494.041.381
Lãi chênh lệch tỷ giá	827.318.612	6.538.579.799
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	76.500.000
Cộng	192.838.811.549	161.252.773.151

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	265.897.837.750	281.186.339.889
Lỗ chênh lệch tỷ giá	90.262.258	5.780.135.068
Chi phí phát hành	2.959.345.910	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(3.076.296.806)	-
Lãi chậm thanh toán	2.347.331.622	-
Chi phí tài chính khác	12.114.475	1.502.015.997
Cộng	268.230.595.209	288.468.490.954

5.5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức được chia trong năm	(71.567.164.200)	(117.870.892.000)
Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	96.035.965.265	103.085.836.697
Cộng	24.468.801.065	(14.785.055.303)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lương nhân viên	16.640.238.159	16.512.385.186
Chi phí vật liệu, bao bì	3.440.980	-
Chi phí hoa hồng môi giới	663.339.086	2.199.578.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.319.246.302	3.959.171.390
Chi phí bằng tiền khác	4.553.639.682	4.052.129.194
Cộng	37.179.904.209	26.723.264.586

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	120.697.708.047	106.363.183.777
Chi phí vật liệu quản lý	1.192.009.068	1.509.901.524
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.464.314.250	1.540.519.593
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.117.262.906	5.123.104.478
Chi phí thuế, phí, lệ phí	803.126.938	292.881.738
Chi phí dự phòng	5.013.465.062	14.680.947.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.594.511.467	24.033.280.928
Chi phí bằng tiền khác	27.691.813.060	32.056.424.068
Cộng	185.574.210.798	185.600.243.159

5.8. Thu nhập khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thanh lý tài sản cố định	2.268.350.546	1.228.102.684
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	10.372.065.337	1.341.879.568
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	15.681.321.141	2.037.979.207
Thu nhập khác	1.304.958.286	3.269.711.226
Cộng	29.626.695.310	7.877.672.685

(Xem trang tiếp theo)

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

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.588.070.048.957	1.599.546.444.669
Chi phí nhân công	618.233.865.445	668.995.133.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	350.138.666.245	452.173.488.945
Chi phí dự phòng	5.013.465.062	(5.526.998.049)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.505.284.095.132	2.447.357.194.827
Chi phí khác bằng tiền	215.890.134.616	102.201.875.264
Cộng	6.282.630.275.457	5.264.747.138.700

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm được xác định như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	53.525.219.188	101.708.090.922
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	89.611.001.851	18.051.669.556
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	143.136.221.039	119.759.760.478
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	172.577.015.959	72.217.424.836
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	(55.955.280.994)	47.542.335.642
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>	26.514.486.074	-
Trừ: Thu nhập miễn thuế	(77.030.842.964)	(117.485.713.928)
Điều chỉnh do hợp nhất	1.725.938.419	81.246.086.730
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	67.831.316.494	83.520.133.280
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	41.316.830.420	83.520.133.280
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>	26.514.486.074	-
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	13.566.263.299	11.949.793.092
Trong đó:		
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	8.263.366.084	7.195.559.528
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	-	4.754.233.564
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>	5.302.897.215	-
Trừ: Thuế TNDN được giảm 50% theo Công văn liên tịch số 14936 của Bộ tài chính	-	(2.377.116.782)
Cộng: Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	295.429.338	704.925.438
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.861.692.637	10.277.601.748

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****6.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Góp vốn thêm thông qua cần trừ công nợ	-	19.436.705.000
Nhận cổ tức bằng cổ phiếu	-	546.970.000
Nhận cổ tức thông qua cần trừ công nợ	1.063.197.993	-

6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.100.969.858.715	4.260.479.887.904

6.3. 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	(4.184.857.170.054)	(4.194.247.781.692)

(Xem trang tiếp theo)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Xây dựng;
- Bán hàng hóa và thành phẩm;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ.

	Đơn vị tính: Ngàn đồng											
	Xây dựng		Bán hàng hóa và thành phẩm		Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu thuần												
Từ khách hàng bên ngoài	4.280.885.689	3.981.719.887	1.880.001.852	1.704.698.089	3.695.146	77.971.719	680.856.387	821.700.419	-	-	6.845.439.074	6.586.090.114
Giữa các bộ phận	1.377.488.960	1.407.090.103	350.493.679	415.963.472	-	-	-	3.877	(1.727.982.639)	(1.823.057.452)	-	-
Cộng	5.658.374.649	5.388.809.990	2.230.495.531	2.120.661.561	3.695.146	77.971.719	680.856.387	821.704.296	(1.727.982.639)	(1.823.057.452)	6.845.439.074	6.586.090.114
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	69.624.981	115.038.935	127.315.148	124.449.796	5.102.054	8.888.336	105.085.528	206.107.136			307.127.712	454.484.205
Chi phí không phân bổ											222.754.115	212.323.508
Thu nhập tài chính											217.307.613	146.467.718
Chi phí tài chính											268.230.595	288.468.491
Thu nhập khác											29.626.695	7.877.673
Chi phí khác											9.552.090	6.329.505
Lợi nhuận trước thuế											53.525.219	101.708.091
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											13.861.693	10.277.602
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											(47.344)	707.440
Lợi nhuận sau thuế											39.710.871	90.723.050

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

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

Các thông tin khác

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh vì tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn dùng chung cho hoạt động xây dựng, bán hàng hóa và thành phẩm, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ.

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

8. 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 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 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

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:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	419.594.448.751	104.046.847.169
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	29.750.930.467	29.711.634.806
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	10.190.789.947	10.050.652.485
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Cộng – Xem thêm mục 4.3	463.540.907.116	147.813.872.411

(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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.157.221.775
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	71.591.106.242	64.293.701.037
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	15.889.661.254	19.220.972.410
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long	191.130.884	191.130.884
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	47.671.206.685
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	163.164.037	117.682.000
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	3.446.392.500	3.446.392.500
Cộng – Xem thêm mục 4.4	197.105.751.554	174.098.307.291
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu về cho vay:		
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
Cộng – Xem thêm mục 4.5	11.664.427.359	8.981.780.076
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
Cộng – Xem thêm mục 4.5	71.807.842.190	80.836.019.750

(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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	262.630.200	-
Công ty CP Thủy Điện Đakrthi	43.389.245	40.117.660.000
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	22.779.484	-
Công ty CP Chương Dương	-	3.733.348.000
Công ty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	-	126.542.624
Cộng – Xem thêm mục 4.6	5.852.492.008	49.501.243.703
Dài hạn:		
Công ty CP Thủy Điện Đakrthi	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
Cộng – Xem thêm mục 4.6	7.443.689.280	7.520.745.369
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T)		4.788.445.487
Công ty CP Chương Dương	5.121.710.049	12.520.041.640
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	-	37.900.000
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	-	78.105.500
Cộng – Xem thêm mục 4.14	5.121.710.049	17.424.492.627

(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

BẢN 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:		
Dài hạn:		
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	90.265	90.265
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.060.759.587	2.951.998.005
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.804.202.327
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	1.039.167.322
Cộng – Xem thêm mục 4.14	5.491.426.781	8.435.301.161
	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	-	1.600.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Vật tư (C&T)		634.041.210
Cộng – Xem thêm mục 4.15	-	635.641.210
Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bán hàng:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	43.118.154	-
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	18.110.874.105	-
Cộng	18.153.992.259	-
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cung cấp dịch vụ		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	35.723.328	-

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 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 Chương Dương	543.482.682	72.066.776
Cộng	287.378.447.944	267.125.474.491
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 305.568.163.531 VND (Năm trước: 267.125.474.491 VND) – Xem thêm mục 5.1.		
Mua dịch vụ:		
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	13.560.802.172	-
Cộng	13.560.802.172	-
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
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 Tổng	-	1.372.621.212
Công ty CP Chương Dương	10.662.860.016	47.860.305.403
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	445.532.528
Cộng	48.889.938.453	56.684.987.964
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
Cộng	1.924.106.674	3.074.901.080
Phí quản lý cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	469.589.237	566.649.800
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	102.651.540	266.921.152
Cộng	572.240.777	833.570.952

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi bán hàng trả chậm:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	19.495.823.793	-
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	50.063.295.000	185.936.705.000
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Thủy điện Đăk'rít	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
Cộng	71.567.164.200	117.870.892.000

Cam kết bảo lãnh:

Tập đoàn đã dùng tài sản cố định là 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 để bảo đảm cho khoản vay dài hạn của Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) – Xem thêm mục 4.21.

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Tập đoàn được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Ông Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT	938.488.899	753.881.101
Ông Nguyễn Công Khai	Thành viên HĐQT	706.119.571	618.981.101
Ông Lê Hữu Việt Đức	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	933.496.899	777.516.101
Ông Nguyễn Trí Mạnh	Phó Tổng Giám đốc	701.660.000	603.302.000
Ông Hoàng Trung Thanh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	741.220.917	610.959.000
Ông Huỳnh Tấn Trí	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	739.977.917	595.056.000
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	766.811.571	678.307.101
Ông Lê Bảo Anh	Phó Tổng Giám đốc	56.663.000	-
Ông Phạm Văn Kỳ Trung	Phó Tổng Giám đốc	683.753.000	331.629.000
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT	61.417.571	64.433.101

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN**

Tên	Chức vụ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bà Trần Thị Tố Loan	Trưởng ban	637.468.000	597.066.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Thành viên	363.795.500	295.280.579
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	37.062.500	42.160.579

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 5 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm.

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	93.457.667.668	91.155.493.032

Tại ngày 31/12/2020, Tập đoàn có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Từ 1 năm trở xuống	78.405.204.424	77.311.332.633
Trên 1 năm đến 5 năm	161.071.075.260	111.929.133.635
Trên 5 năm	2.656.732.050	3.724.980.000
Cộng	242.133.011.734	192.965.446.268

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù chưa tác động về mặt tài chính cho Tập đoàn đến 31/12/2020 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tập đoàn trong những năm tài chính sắp tới.



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building,
140 Nguyen Van Thu Street,
Da Kao Ward, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building,
No.302 Cau Giay Street,
Dich Vong Ward, Cau Giay District,
Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353
F +8424 3795 5252

Central Office
5th Floor, Dai Thang Building,
264 Xo Viet Nghe Tinh Street,
Khue Trung Ward, Cam Le District,
Da Nang, Vietnam

T +84236 730 0020
F +8428 3827 5027

