



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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

ĐT: 028.38 222 059 – Fax : 028.38 290 500

---

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**QUÝ 2 NĂM 2020**

**(Giai đoạn 01/01/2020 đến 30/06/2020)**

TP. Hồ Chí Minh – tháng 8 năm 2020



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM   | Tại ngày 30/06/2020      | Tại ngày 01/01/2020      |
|----------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |      | <b>5.824.559.888.680</b> | <b>6.295.757.323.628</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | 4.1  | <b>966.275.988.656</b>   | <b>1.646.356.219.273</b> |
| 1. Tiền                                      | 111        |      | 571.467.930.073          | 753.445.720.981          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |      | 394.808.058.583          | 892.910.498.292          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |      | <b>20.731.000.000</b>    | <b>206.920.568.747</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2  | 20.731.000.000           | 206.920.568.747          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |      | <b>4.019.044.073.320</b> | <b>3.497.453.331.084</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3  | 1.740.922.160.463        | 1.755.759.122.699        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4  | 1.970.409.452.671        | 1.507.299.155.486        |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 4.5  | 5.853.567.897            | 8.981.780.076            |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.6  | 301.858.892.289          | 225.413.272.823          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |      | <b>683.006.664.597</b>   | <b>809.962.097.262</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 4.7  | 683.006.664.597          | 809.962.097.262          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |      | <b>135.502.162.107</b>   | <b>135.065.107.262</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |      | 6.171.531.302            | 13.195.283.620           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |      | 80.293.529.169           | 75.444.537.275           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 4.14 | 49.037.101.636           | 46.425.286.367           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |      | <b>3.083.718.904.070</b> | <b>2.947.734.135.906</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |      | <b>527.855.021.940</b>   | <b>607.967.169.381</b>   |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn               | 215        | 4.5  | 81.079.606.552           | 80.836.019.750           |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 4.6  | 446.775.415.388          | 527.131.149.631          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |      | <b>470.315.023.300</b>   | <b>301.877.657.545</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.9  | 220.809.918.212          | 216.011.015.240          |
| Nguyên giá                                   | 222        |      | 366.774.258.419          | 359.712.751.451          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |      | (145.964.340.207)        | (143.701.736.211)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 4.10 | 249.505.105.088          | 85.866.642.305           |
| Nguyên giá                                   | 228        |      | 275.188.898.319          | 115.581.822.826          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |      | (25.683.793.231)         | (29.715.180.521)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | 4.11 | <b>152.619.461.051</b>   | <b>154.127.422.421</b>   |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |      | 164.819.931.539          | 163.066.561.673          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |      | (12.200.470.488)         | (8.939.139.252)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |      | <b>457.588.708.416</b>   | <b>453.140.955.932</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 4.8  | 457.588.708.416          | 453.140.955.932          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | 4.2  | <b>1.446.667.164.544</b> | <b>1.399.256.523.817</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |      | 392.201.755.446          | 392.201.755.446          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        |      | 959.619.469.152          | 905.208.828.425          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |      | 110.802.489.446          | 110.802.489.446          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |      | (15.956.549.500)         | (8.956.549.500)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |      | <b>28.673.524.819</b>    | <b>31.364.406.810</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        |      | 24.238.210.548           | 26.929.092.539           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        |      | 4.435.314.271            | 4.435.314.271            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>   | <b>270</b> |      | <b>8.908.278.792.750</b> | <b>9.243.491.459.534</b> |





**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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


Mẫu số B 01 - DN


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2020


Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM          | Tại ngày 30/06/2020      | Tại ngày 01/01/2020      |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>7.674.043.116.844</b> | <b>7.971.123.690.415</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>4.355.654.638.698</b> | <b>5.124.182.357.566</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 4.12        | 399.906.282.675          | 522.035.969.451          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 4.13        | 1.741.222.876.485        | 2.012.952.445.786        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.14        | 118.233.076              | 184.188.782              |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             | 15.502.670.960           | 19.266.195.744           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.15        | 270.020.772.945          | 264.924.592.451          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        |             | 3.035.589.913            | 4.834.094.340            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.16        | 64.476.601.495           | 10.439.493.840           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | 4.18        | 1.854.148.912.087        | 2.279.717.735.812        |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        |             | 7.222.699.062            | 9.827.641.360            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>3.318.388.478.146</b> | <b>2.846.941.332.849</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                | 331        | 4.12        | 306.142.802.548          | 270.556.650.583          |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn          | 332        | 4.13        | 254.962.675.053          | 256.229.135.661          |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                  | 333        | 4.15        | 55.552.636.901           | 82.140.583.189           |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        | 4.17        | 49.529.962.588           | 50.454.679.108           |
| 5. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | 4.16        | 754.243.675.601          | 502.607.279.246          |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        | 4.18        | 1.897.956.725.455        | 1.679.443.887.793        |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                 | 342        | 4.19        | -                        | 5.509.117.269            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> | <b>4.20</b> | <b>1.234.235.675.906</b> | <b>1.272.367.769.119</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> |             | <b>1.234.235.675.906</b> | <b>1.272.367.769.119</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        |             | 1.100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 1.100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |             | 110.596.208.588          | 110.681.891.112          |
| 3. Cổ phiếu quỹ                              | 415        |             | (4.796.760.000)          | (4.796.760.000)          |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |             | 8.909.815.816            | 5.234.954.825            |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 421        |             | 19.526.411.502           | 61.247.683.182           |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |             | 421.563.489              | 3.059.844.792            |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 19.104.848.013           | 58.187.838.390           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>8.908.278.792.750</b> | <b>9.243.491.459.534</b> |

  
**Trương Xuân Thương**  
 Người lập  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 08 năm 2020

  
**Phan Văn Vũ**  
 Kế toán trưởng



  
**Lê Hữu Việt Đức**  
 Tổng Giám đốc

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



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | TM  | Quý 2/2020               | Quý 2/2019               | Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 | Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 |
|----------------------------------------------------|-------|-----|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    |     | 1.204.579.447.666        | 1.360.103.879.001        | 2.041.345.493.622                      | 2.263.237.337.712                      |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |     | 7.228.312.129            | 7.591.938.322            | 10.015.206.157                         | 13.200.549.322                         |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 5.1 | <b>1.197.351.135.537</b> | <b>1.352.511.940.679</b> | <b>2.031.330.287.465</b>               | <b>2.250.036.788.390</b>               |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2 | 1.213.464.223.675        | 1.310.224.120.800        | 2.003.455.121.084                      | 2.158.848.784.112                      |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |     | <b>(16.113.088.138)</b>  | <b>42.287.819.879</b>    | <b>27.875.166.381</b>                  | <b>91.188.004.278</b>                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3 | 137.087.679.201          | 74.087.649.972           | 149.174.326.606                        | 78.814.898.657                         |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.4 | 79.876.362.530           | 80.306.505.249           | 115.373.172.577                        | 111.753.694.058                        |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |     | 65.990.683.278           | 74.802.968.060           | 101.487.493.325                        | 105.973.558.990                        |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 5.5 | 1.230.766.416            | 1.198.363.674            | 2.034.507.486                          | 3.981.009.630                          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.6 | 22.244.194.583           | 14.242.129.613           | 40.268.567.219                         | 28.484.939.864                         |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |     | <b>17.623.267.534</b>    | <b>20.628.471.315</b>    | <b>19.373.245.705</b>                  | <b>25.783.259.383</b>                  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 5.7 | 5.986.066.026            | 487.779.395              | 6.017.783.594                          | 1.329.972.493                          |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 5.8 | 6.078.005.453            | 938.540.214              | 6.286.181.286                          | 1.617.143.369                          |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |     | (91.939.427)             | (450.760.819)            | (268.397.692)                          | (287.170.876)                          |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |     | <b>17.531.328.107</b>    | <b>20.177.710.496</b>    | <b>19.104.848.013</b>                  | <b>25.496.088.507</b>                  |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |     | <b>17.531.328.107</b>    | <b>20.177.710.496</b>    | <b>19.104.848.013</b>                  | <b>25.496.088.507</b>                  |



Trương Xuân Thương  
Người lập  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 08 năm 2020



Phan Văn Vũ  
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức  
Tổng Giám đốc



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số     | Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 | Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |           |                                        |                                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                        | 01        | 19.104.848.013                         | 25.496.088.507                         |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                                            |           |                                        |                                        |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02        | 18.082.660.782                         | 15.143.153.686                         |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03        | 7.000.000.000                          | (5.490.873.868)                        |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        | 3.892.516.747                          | 5.780.135.068                          |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05        | (119.351.258.041)                      | (78.446.163.867)                       |
| Chi phí lãi vay                                                                                | 06        | 101.487.493.325                        | 105.973.558.990                        |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                                                    | <b>08</b> | <b>30.216.260.826</b>                  | <b>68.455.898.516</b>                  |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        | (416.807.684.438)                      | (585.960.214.682)                      |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        | 126.955.432.665                        | 69.790.189.452                         |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (328.707.114.173)                      | (25.311.287.647)                       |
| Tăng giảm chi phí trả trước                                                                    | 12        | 9.714.634.309                          | 6.775.753.899                          |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14        | (101.223.622.657)                      | (115.035.933.706)                      |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17        | (9.311.589.000)                        | (9.127.980.000)                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> | <b>(689.163.682.468)</b>               | <b>(590.413.574.168)</b>               |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |           |                                        |                                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        | (24.851.913.365)                       | (75.220.562.651)                       |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        | (17.000.000.000)                       | (110.224.433.592)                      |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        | 206.357.033.893                        | 209.561.000.000                        |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 25        | (50.063.295.000)                       | (105.866.000.000)                      |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 26        | 37.304.540.000                         | -                                      |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27        | 68.783.426.902                         | 62.599.484.412                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> | <b>220.529.792.430</b>                 | <b>(19.150.511.831)</b>                |

(Xem tiếp trang sau)



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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


Mẫu số B 03 - DN

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

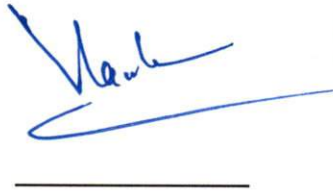
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                | Mã số     | Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 | Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 |
|---------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |           |                                        |                                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                   | 33        | 1.792.823.224.609                      | 1.860.913.617.822                      |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                  | 34        | (2.004.067.328.607)                    | (1.808.189.724.112)                    |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              | 36        | (213.998.000)                          | -                                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> | <b>(211.458.101.998)</b>               | <b>52.723.893.710</b>                  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>                  |           |                                        |                                        |
| <b>(50 = 20+30+40)</b>                                  | <b>50</b> | <b>(680.091.992.036)</b>               | <b>(556.840.192.289)</b>               |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 60        | 1.646.356.219.273                      | 1.195.515.043.549                      |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        | 11.761.419                             | 54.415.284                             |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>                |           |                                        |                                        |
| <b>(70 = 50+60+61)</b>                                  | <b>70</b> | <b>966.275.988.656</b>                 | <b>638.729.266.544</b>                 |



**Trương Xuân Thương**  
Người lập  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 08 năm 2020



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc



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

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

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

| Cổ đông                                     | Tại ngày 30/06/2020      |              | Tại ngày 01/01/2020      |              |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|                                             | Giá trị<br>(VND)         | Tỷ lệ<br>(%) | Giá trị<br>(VND)         | Tỷ lệ<br>(%) |
| Vốn nhà nước                                | 445.835.000.000          | 40,53        | 445.835.000.000          | 40,53        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Xây dựng Tuấn Lộc | 209.000.000.000          | 19,00        | 209.000.000.000          | 19,00        |
| Công ty Cổ Phần Cơ Điện<br>Lạnh Nam Thịnh   | 165.000.000.000          | 15,00        | 165.000.000.000          | 15,00        |
| Công ty Cổ Phần Top<br>American Việt Nam    | 121.000.000.000          | 11,00        | 121.000.000.000          | 11,00        |
| Các cổ đông khác                            | 159.165.000.000          | 14,47        | 159.165.000.000          | 14,47        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>1.100.000.000.000</b> | <b>100</b>   | <b>1.100.000.000.000</b> | <b>100</b>   |

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 là 479 (31/12/2019: 479).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, bất động sản.

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

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



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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

| <b>Tên</b>                                       | <b>Địa chỉ</b>                                                                              | <b>Tỷ lệ lợi ích</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Công ty con:</b>                              |                                                                                             |                      |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                       | 51,00%               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh            | 51,00%               |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai       | Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai      | 61,87%               |
| Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC                | Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An                            | 70,00%               |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông          | Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh           | 51,00%               |
| <b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>             |                                                                                             |                      |
| Công ty CP Thủy điện Đắkr'tính                   | 88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông                               | 40,07%               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                  | 40,80%               |
| Công ty CP Bê Tông Biên Hòa                      | Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                        | 40,92%               |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi | 22,38%               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng             | 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                               | 20,40%               |
| Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                  | Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh                                   | 34,00%               |
| Công ty CP Chương Dương                          | 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh                                   | 23,77%               |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long   | Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                           | 21,89%               |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng       | Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng                        | 40,00%               |



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

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2020 gồm:

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

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

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

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



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

**3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

**3.4. Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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



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

### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

### *Đầu tư khác*

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

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

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

#### *Đối với các khoản đầu tư khác*

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

## **3.5. Nợ phải thu**

### **Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

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

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

## **3.6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng địa điểm hiện tại và điều kiện của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá



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

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

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

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### **Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.



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

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

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

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế bao gồm:

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

***Phần mềm máy vi tính***

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

**3.9. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

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

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

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

**3.10. Bất động sản đầu tư**

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

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

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



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

tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.11. Chi phí xây dựng dở dang**

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

**3.12. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.13. Chi phí đi vay**

**Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay**



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

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

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

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

**3.14. Chi phí phải trả**

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

**3.15. Dự phòng phải trả**

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

**3.16. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.18. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***



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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.19 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

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

***Thu nhập đầu tư***

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

**3.19. Hợp đồng xây dựng**

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

**3.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.



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

**3.21. Chi phí tài chính**

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

**3.22. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí vận chuyển....

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

**3.23. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

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

***Các loại thuế khác***

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

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

**3.24. Các bên liên quan**

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

*(Xem tiếp trang sau)*



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

|                                 | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 4.108.156.411                 | 3.078.208.030                 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 567.359.773.662               | 750.367.512.951               |
| Các khoản tương đương tiền      | 394.808.058.583               | 892.910.498.292               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>966.275.988.656</b>        | <b>1.646.356.219.273</b>      |

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 3 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 4,7%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi với số tiền là 1.600.000.000 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 1 tháng đến 5 tháng kể từ thời điểm 30/06/2020 với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6,4%/năm.

Các khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị là 3.000.000.000 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

|                                            | Tại ngày 30/06/2020 |                               |                |                      | Tại ngày 01/01/2020 |                               |                |          |
|--------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------|
|                                            | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng             | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con:                    |                     |                               |                |                      |                     |                               |                |          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang      | 1.785.003           | 24.341.502.440                | [**]           | -                    | 1.785.003           | 24.341.502.440                | [**]           | -        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên     | 4.871.200           | 51.068.598.730                | [**]           | -                    | 4.871.200           | 51.068.598.730                | [**]           | -        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai | 24.592.788          | 245.927.880.679               | [**]           | -                    | 24.592.788          | 245.927.880.679               | [**]           | -        |
| Công ty TNHH BT Đức Sẵn VINA – PSMC        | -                   | 30.063.773.597                | [**]           | 1.768.632.601        | -                   | 30.063.773.597                | [**]           | -        |
| Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông              | 4.080.000           | 40.800.000.000                | [**]           | -                    | 4.080.000           | 40.800.000.000                | [**]           | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>35.328.991</b>   | <b>392.201.755.446</b>        |                | <b>1.768.632.601</b> | <b>35.328.991</b>   | <b>392.201.755.446</b>        |                | <b>-</b> |

(Xem tiếp trang sau)



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

|                                                           | Tại ngày 30/06/2020  |                                     |                 |                       | Tại ngày 01/01/2020  |                                     |                |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|
|                                                           | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi<br>XĐGTDN | Giá trị hợp lý  | Dự phòng              | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi<br>XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng             |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:                  |                      |                                     |                 |                       |                      |                                     |                |                      |
| Công ty CP Thủy điện<br>Đăk'rít                           | 40.069.660           | 474.877.044.656                     | [**]            | -                     | 40.069.660           | 474.877.044.656                     | [**]           | -                    |
| Công ty CP Bê tông<br>Biên Hòa                            | 1.841.282            | 4.234.948.600                       | 4.603.205.000   | 920.641.000           | 1.841.282            | 4.234.948.600                       | 4.971.461.400  | 920.641.000          |
| Công ty CP Xây dựng<br>& Khai thác VLXD Miền<br>Trung (*) | 373.500              | 3.735.000.000                       | [**]            | 3.735.000.000         | 373.500              | -                                   | [**]           | -                    |
| Công ty CP Xây dựng<br>và Kinh doanh Vật Tư<br>(C&T)      | -                    | -                                   | -               | -                     | 3.621.850            | 9.054.625.000                       | 14.487.400.000 | 3.259.665.000        |
| Công ty CP Xây dựng<br>Số 1 Việt Tổng (*)                 | 204.000              | 2.040.000.000                       | [**]            | 2.040.000.000         | 204.000              | -                                   | [**]           | -                    |
| Công ty CP Đầu tư<br>Nhân Phúc Đức                        | 5.100.000            | 64.068.750.000                      | [**]            | -                     | 5.100.000            | 64.068.750.000                      | [**]           | -                    |
| Công ty CP Chương<br>Dương (**)                           | 5.226.687            | 24.888.990.000                      | 116.555.120.100 | -                     | 3.733.348            | 24.888.990.000                      | 62.720.246.400 | -                    |
| Công ty CP Xây dựng<br>& KD Nhà Cửu Long                  | 437.717              | 5.374.735.896                       | [**]            | -                     | 437.717              | 5.374.735.896                       | [**]           | -                    |
| Công ty CP ĐT Đường<br>Ven Biển Hải Phòng                 | 36.000.000           | 360.000.000.000                     | [**]            | -                     | 30.993.671           | 309.936.705.000                     | [**]           | -                    |
| Công ty CP Xây dựng<br>Số 1 Việt Hưng (*)                 | 2.040.000            | 20.400.000.000                      | [**]            | 6.229.378.197         | 2.040.000            | 12.773.029.273                      | [**]           | 3.696.713.992        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>91.292.846</b>    | <b>959.619.469.152</b>              |                 | <b>12.925.019.197</b> | <b>88.415.028</b>    | <b>905.208.828.425</b>              |                | <b>7.877.019.992</b> |

(\*) Theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng xác định lại giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa thì khoản đầu tư này được đánh giá lại có giá trị bằng giá trị sổ sách.

(\*\*) Trong 06 tháng đầu năm 2020, Tổng Công ty được nhận thêm 1.493.339 cổ phiếu thưởng của Công ty CP Chương Dương.



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

|                                    | Tại ngày 30/06/2020 |                               |                |                      | Tại ngày 01/01/2020 |                               |                |                      |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|
|                                    | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng             | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng             |
| Đầu tư vào đơn vị khác:            |                     |                               |                |                      |                     |                               |                |                      |
| Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan | -                   | 70.607.276.594                | [**]           | -                    | -                   | 70.607.276.594                | [**]           | -                    |
| Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng      | 1.148.660           | 12.765.320.498                | [**]           | -                    | 1.148.660           | 12.765.320.498                | [**]           | -                    |
| Công ty CP XD Số Một Việt Hòa      | 180.000             | 2.141.408.839                 | [**]           | 1.262.897.702        | 180.000             | 2.141.408.839                 | [**]           | 1.079.529.508        |
| Công ty CP XD Số 14                | 1.611.900           | 25.288.483.515                | [**]           | -                    | 1.611.900           | 25.288.483.515                | [**]           | -                    |
| <b>Cộng</b>                        | <b>2.940.560</b>    | <b>110.802.489.446</b>        |                | <b>1.262.897.702</b> | <b>2.940.560</b>    | <b>110.802.489.446</b>        |                | <b>1.079.529.508</b> |

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

[\*\*] Đối với các khoản đầu tư của các công ty còn lại, tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý vào các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)



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

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

|                                                                 | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6                      | 353.769.065.955               | 255.754.752.777               |
| Phải thu từ khách hàng:                                         |                               |                               |
| Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM | 509.405.674.185               | 509.405.674.185               |
| Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1                       | 195.956.245.150               | 116.666.698.159               |
| Công ty TNHH JGC Việt Nam                                       | -                             | 55.913.400.351                |
| Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)                             | 45.048.436.640                | 45.048.436.640                |
| Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268) | 14.266.374.882                | 107.649.182.204               |
| Các khách hàng khác                                             | 622.476.363.651               | 665.320.978.383               |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>1.740.922.160.463</b>      | <b>1.755.759.122.699</b>      |

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

|                                                               | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 6 | 503.225.165.181               | 589.007.869.040               |
| Trả trước cho người bán:                                      |                               |                               |
| Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh                             | 343.518.743.279               | 318.332.212.871               |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài                          | 200.321.295.187               | 190.282.468.391               |
| Công ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng và Công Nghiệp Nam Việt        | 152.715.884.031               |                               |
| Công ty TNHH Thuận Phú                                        | 253.669.979.000               |                               |
| Công ty Cổ Phần VNDECO                                        | 34.975.644.671                | 34.741.312.761                |
| Các nhà cung cấp khác                                         | 481.982.741.322               | 374.935.292.423               |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>1.970.409.452.671</b>      | <b>1.507.299.155.486</b>      |

**4.5. Phải thu về cho vay**

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

|                              | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 5.853.567.897                 | 8.981.780.076                 |
| Phải thu về cho vay dài hạn  | 81.079.606.552                | 80.836.019.750                |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 6</b> | <b>86.933.174.449</b>         | <b>89.817.799.826</b>         |



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

Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm với số dư đến ngày 30 tháng 06 năm 2020 là 3.731.037,53 USD tương đương với 86.933.174.449 VND (Tại 01/01/2020 là 3.866.457,16 USD tương đương với 89.817.799.826 VND).

**4.6. Phải thu khác**

|                                                      | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND<br>Giá trị | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND<br>Giá trị |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                            |                                          |                                          |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia            | 81.293.601.924                           | 55.892.465.648                           |
| Tạm ứng chi phí hoạt động                            | 73.080.680.835                           | 67.300.348.672                           |
| Tạm ứng chi phí thi công                             | 55.000.000.000                           | 55.000.000.000                           |
| Phải thu chi phí bảo trì dự án Cầu Đồng Nai          | 52.345.628.362                           | -                                        |
| Các khoản phải thu khác                              | 40.138.981.168                           | 47.220.458.503                           |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>301.858.892.289</b>                   | <b>225.413.272.823</b>                   |
| Trong đó: Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6 | 137.190.588.792                          | 60.443.824.154                           |
| Dài hạn:                                             |                                          |                                          |
| Phải thu liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai            | 408.181.296.749                          | 501.101.449.229                          |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn                              | 20.016.400.489                           | 12.048.067.750                           |
| Phải thu phí quản lý vay ADB                         | 2.187.125.366                            | 1.912.197.196                            |
| Phải thu khác                                        | 16.390.592.784                           | 12.069.435.456                           |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>446.775.415.388</b>                   | <b>527.131.149.631</b>                   |
| Trong đó: Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6 | 422.402.290.552                          | 515.047.514.862                          |

**4.7. Hàng tồn kho**

|                                     | Tại ngày 30/06/2020<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |          |
|-------------------------------------|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                    | Dự phòng | Giá gốc                    | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 13.143.714.676             | -        | 30.610.968.825             | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 392.002.063                | -        | 361.578.736                | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 600.749.839.302            | -        | 707.029.056.777            | -        |
| Hàng hóa bất động sản               | 68.721.108.556             | -        | 71.788.174.383             | -        |
| Hàng hóa                            | -                          | -        | 172.318.541                | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>683.006.664.597</b>     | <b>-</b> | <b>809.962.097.262</b>     | <b>-</b> |



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

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30/06/2020 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

|                                                                    | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp.Hồ Chí Minh                       | 311.375.499.020               | 311.358.238.011               |
| Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang | 145.466.027.742               | 145.166.266.836               |
| Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1               | 55.415.676.413                | 56.328.241.409                |
| Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3                          |                               | 47.988.450.999                |
| Công trình CW3A, CW4A hầm chui cầu rào đến Hải Nam                 | -                             | 62.097.430.179                |
| Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn                            | -                             | 6.108.642.848                 |
| Công trình Cải tạo HT thoát nước Hàng Bàng - gói K                 | 23.648.685.954                | 7.880.110.295                 |
| Các công trình khác                                                | 64.843.950.173                | 70.101.676.200                |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>600.749.839.302</b>        | <b>707.029.056.777</b>        |

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

|                         | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Mua sắm tài sản cố định | 219.288.500                   | 596.467.500                   |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 457.369.419.916               | 446.544.488.432               |
| <b>Cộng</b>             | <b>457.588.708.416</b>        | <b>453.140.955.932</b>        |

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 30/06/2020 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

|                                                           | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc                                | 416.795.698.387               | 410.180.046.755               |
| Dự án Cao ốc Sailing Tower                                | 14.946.547.405                | 14.946.547.405                |
| Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình - PPP | 5.800.974.023                 | 6.495.185.615                 |
| Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hào                      | 8.521.331.502                 | 1.878.823.768                 |
| Các dự án khác                                            | 11.304.868.599                | 13.043.884.889                |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>457.369.419.916</b>        | <b>46.544.488.432</b>         |



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                               | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>VND | Tài sản cố định hữu hình khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND       |
|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                             |                               |                          |                                        |                                  |                                      |                        |
| Tại ngày 01/01/2020                     | 299.004.068.520               | 34.891.843.402           | 19.882.026.145                         | 4.735.404.293                    | 1.199.409.091                        | 359.712.751.451        |
| Mua trong năm                           | -                             | 42.480.000               | -                                      | -                                | -                                    | 42.480.000             |
| Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang | -                             | -                        | -                                      | 6.095.629.000                    | -                                    | 6.095.629.000          |
| Tăng do đánh giá lại (*)                | 10.215.098.358                | -                        | -                                      | -                                | -                                    | 10.215.098.358         |
| Thanh lý, giảm khác                     | -                             | 1.249.435.000            | 6.390.915.095                          | 1.651.350.295                    | -                                    | 9.291.700.390          |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b>              | <b>309.219.166.878</b>        | <b>33.684.888.402</b>    | <b>13.491.111.050</b>                  | <b>9.179.682.998</b>             | <b>1.199.409.091</b>                 | <b>366.774.258.419</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:                 |                               |                          |                                        |                                  |                                      |                        |
| Tại ngày 01/01/2020                     | 108.243.750.967               | 11.988.410.141           | 18.302.200.459                         | 4.530.061.671                    | 637.312.973                          | 143.701.736.211        |
| Khấu hao trong năm                      | 6.930.254.808                 | 2.629.608.268            | 757.775.124                            | 1.057.723.154                    | 85.212.674                           | 11.460.574.028         |
| Khấu hao chuyển về các CN               | -                             | -                        | 90.565.908                             | -                                | -                                    | 90.565.908             |
| Tăng khác                               | -                             | -                        | -                                      | -                                | -                                    | -                      |
| Thanh lý, giảm khác                     | -                             | 1.249.435.000            | 6.387.750.645                          | 1.651.350.295                    | -                                    | 9.288.535.940          |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b>              | <b>115.174.005.775</b>        | <b>13.368.583.409</b>    | <b>12.762.790.846</b>                  | <b>3.936.434.530</b>             | <b>722.525.647</b>                   | <b>145.964.340.207</b> |
| Giá trị còn lại:                        |                               |                          |                                        |                                  |                                      |                        |
| Tại ngày 01/01/2020                     | 190.760.317.553               | 22.903.433.261           | 1.579.825.686                          | 205.342.622                      | 562.096.118                          | 216.011.015.240        |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b>              | <b>194.045.161.103</b>        | <b>20.316.304.993</b>    | <b>728.320.204</b>                     | <b>5.243.248.468</b>             | <b>476.883.444</b>                   | <b>220.809.918.212</b> |



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

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

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 11.700.967.455 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý là 1.362.729.200 VND.

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

| Khoản mục                  | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | Tổng cộng<br>VND       |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                |                          |                                |                        |
| Tại ngày 01/01/2020        | 108.280.245.926          | 7.301.576.900                  | 115.581.822.826        |
| Mua trong năm              | 260.758.000              | 772.662.500                    | 1.033.420.500          |
| Tăng do đánh giá lại (*)   | 165.875.231.893          |                                | 165.875.231.893        |
| Thanh lý, nhượng bán       |                          | 7.301.576.900                  | 7.301.576.900          |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b> | <b>274.416.235.819</b>   | <b>772.662.500</b>             | <b>275.188.898.319</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                          |                                |                        |
| Tại ngày 01/01/2020        | 22.413.603.621           | 7.301.576.900                  | 29.715.180.521         |
| Khấu hao trong năm         | 3.167.000.939            | 103.188.671                    | 3.270.189.610          |
| Thanh lý, nhượng bán       |                          | 7.301.576.900                  | 7.301.576.900          |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b> | <b>25.580.604.560</b>    | <b>103.188.671</b>             | <b>25.683.793.231</b>  |
| Giá trị còn lại:           |                          |                                |                        |
| Tại ngày 01/01/2020        | 85.866.642.305           | 0                              | 85.866.642.305         |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b> | <b>248.835.631.259</b>   | <b>669.473.829</b>             | <b>249.505.105.088</b> |

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

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                            | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tăng trong<br>năm<br>VND | Giảm trong<br>năm<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b> |                               |                          |                          |                               |
| Nguyên giá:                          |                               |                          |                          |                               |
| Nhà và quyền<br>sử dụng đất          | 164.819.931.539               | 2.933.557.058            | 1.180.187.192            | 163.066.561.673               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>164.819.931.539</b>        | <b>2.933.557.058</b>     | <b>1.180.187.192</b>     | <b>163.066.561.673</b>        |
| Giá trị hao mòn<br>lũy kế:           |                               |                          |                          |                               |
| Nhà và quyền<br>sử dụng đất          | 12.200.470.488                | 3.261.331.236            | -                        | 8.939.139.252                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>12.200.470.488</b>         | <b>3.261.331.236</b>     | <b>-</b>                 | <b>8.939.139.252</b>          |
| Giá trị còn lại:                     |                               |                          |                          |                               |
| Nhà và quyền<br>sử dụng đất          | 152.619.461.051               |                          |                          | 154.127.422.421               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>152.619.461.051</b>        |                          |                          | <b>154.127.422.421</b>        |

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Phải trả người bán**

|                                                       | Tại ngày 30/06/2020    |                        | Tại ngày 01/01/2020    |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                       | VND                    |                        | VND                    |                        |
|                                                       | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                      |                        |                        |                        |                        |
| Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6       | 4.861.695.061          | 4.861.695.061          | 17.308.487.127         | 17.308.487.127         |
| <b>Phải trả cho người bán:</b>                        |                        |                        |                        |                        |
| Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang                      | 59.031.935.321         | 59.031.935.321         | 44.166.194.678         | 44.166.194.678         |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Nhân                  | 5.814.983.631          | 5.814.983.631          | 39.791.586.595         | 39.791.586.595         |
| Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi | 24.284.344.242         | 24.284.344.242         | 27.284.344.242         | 27.284.344.242         |
| Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông                 |                        |                        |                        |                        |
| Công ty Cổ Phần Thanh Lê Landscape                    | 18.176.154.715         | 18.176.154.715         | 18.176.154.715         | 18.176.154.715         |
| Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn          | 4.779.615.351          | 4.779.615.351          | 15.595.804.879         | 15.595.804.879         |
| Công Ty Cổ Phần Sông Hồng                             | 18.072.784.928         | 18.072.784.928         | 3.446.953.653          | 3.446.953.653          |
| Công ty CP Đạt Phương                                 | 17.819.709.459         | 17.819.709.459         | -                      | -                      |
| Phải trả cho các đối tượng khác                       | 247.065.059.967        | 247.065.059.967        | 356.266.443.562        | 356.266.443.562        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>399.906.282.675</b> | <b>399.906.282.675</b> | <b>522.035.969.451</b> | <b>522.035.969.451</b> |
| <b>Dài hạn:</b>                                       |                        |                        |                        |                        |
| Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6       | 100.792.678.733        | 100.792.678.733        | 86.848.677.540         | 86.848.677.540         |
| <b>Phải trả cho người bán:</b>                        |                        |                        |                        |                        |
| Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh                     | 13.253.401.525         | 13.253.401.525         | 13.253.401.525         | 13.253.401.525         |
| Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang                      | 16.458.231.705         | 16.458.231.705         | 15.291.772.021         | 15.291.772.021         |
| Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn          | 20.594.568.545         | 20.594.568.545         | 16.906.037.563         | 16.906.037.563         |
| Phải trả cho các đối tượng khác                       | 155.043.922.040        | 155.043.922.040        | 138.256.761.934        | 138.256.761.934        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>306.142.802.548</b> | <b>306.142.802.548</b> | <b>270.556.650.583</b> | <b>270.556.650.583</b> |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Người mua trả tiền trước**

|                                                                                      | Tại ngày 30/06/2020      |                          | Tại ngày 01/01/2020      |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                      | VND                      |                          | VND                      |                          |
|                                                                                      | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| Ngắn hạn:                                                                            |                          |                          |                          |                          |
| Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 6                                 | -                        | -                        | 635.641.210              | 635.641.210              |
| Người mua trả tiền trước:                                                            |                          |                          |                          |                          |
| Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương                                    | 522.074.976.000          | 522.074.976.000          | 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 | 507.647.316.000          | 507.647.316.000          | 570.800.000.000          | 570.800.000.000          |
| Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh                                                                | 411.290.703.000          | 411.290.703.000          | 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          |
| Các đối tượng khác                                                                   | 159.632.299.693          | 159.632.299.693          | 201.223.933.984          | 201.223.933.984          |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>1.741.222.876.485</b> | <b>1.741.222.876.485</b> | <b>2.012.952.445.786</b> | <b>2.012.952.445.786</b> |
| Dài hạn:                                                                             |                          |                          |                          |                          |
| Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 6                                 | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Người mua trả tiền trước:                                                            |                          |                          |                          |                          |
| Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc                                     | 220.718.858.053          | 220.718.858.053          | 221.039.615.661          | 221.039.615.661          |
| Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Homes                                   | 34.243.817.000           | 34.243.817.000           | 35.189.520.000           | 35.189.520.000           |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>254.962.675.053</b>   | <b>254.962.675.053</b>   | <b>256.229.135.661</b>   | <b>256.229.135.661</b>   |



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

|                                     | Tại ngày<br>01/01/2020  | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã<br>thực nộp/khấu trừ<br>trong năm | Tại ngày<br>30/06/2020  |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
|                                     | VND                     | VND                      | VND                                     | VND                     |
| 1. Thuế GTGT hàng bán nội địa       | (42.367.854.772)        | 205.445.852.532          | 208.141.476.461                         | (45.063.478.701)        |
| * Thuế phát sinh                    | 48.550.706              | 205.445.852.532          | 27.718.833.518                          | (16.776.510)            |
| * Thuế được khấu trừ                | -                       | -                        | 177.792.346.230                         | -                       |
| * Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh   | (42.416.405.478)        | -                        | 2.630.296.713                           | (45.046.702.191)        |
| 2. Thuế thu nhập doanh nghiệp       | (3.777.831.825)         | -                        | -                                       | (3.777.831.825)         |
| * Thuế tạm nộp                      | (3.777.831.825)         | -                        | -                                       | (3.777.831.825)         |
| 3. Thuế thu nhập cá nhân            | (39.720.907)            | 4.172.784.972            | 4.154.932.018                           | (21.867.953)            |
| * Thuế thu nhập cá nhân phải nộp    | 135.638.076             | 4.137.527.018            | 4.154.932.018                           | 118.233.076             |
| * Thuế thu nhập cá nhân phải thu    | (175.358.983)           | 35.257.954               | -                                       | (140.101.029)           |
| 4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất      | -                       | -                        | -                                       | -                       |
| 5. Các loại thuế khác               | -                       | 3.000.000                | 3.000.000                               | -                       |
| 6. Phí lệ phí các khoản khác        | (55.690.081)            | 1.000.000                | 1.000.000                               | (55.690.081)            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>(46.241.097.585)</b> | <b>209.622.637.504</b>   | <b>212.300.408.479</b>                  | <b>(48.918.868.560)</b> |
| Chi tiết như sau:                   |                         |                          |                                         |                         |
| Các loại thuế còn phải thu nhà nước | (46.425.286.367)        |                          |                                         | (49.037.101.636)        |
| Thuế phải nộp Ngân sách             | 184.188.782             |                          |                                         | 118.233.076             |
| <b>Cộng</b>                         | <b>(46.241.097.585)</b> |                          |                                         | <b>(48.918.868.560)</b> |

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.15. Chi phí phải trả**

|                                                                               | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                                     |                               |                               |
| Trích trước chi phí lãi vay                                                   | 8.956.218.867                 | 5.908.325.049                 |
| Trích trước chi phí các công trình                                            | 261.064.554.078               | 259.016.267.402               |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>270.020.772.945</b>        | <b>264.924.592.451</b>        |
| Dài hạn:                                                                      |                               |                               |
| Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C,<br>D – Khu dân cư Hạnh Phúc | 55.552.636.901                | 82.140.583.189                |

**4.16. Phải trả khác**

|                                                              | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                    |                               |                               |
| Kinh phí công đoàn                                           | 606.003.052                   | 754.818.895                   |
| BHXH, BHYT, BHTN                                             | 2.042.307.246                 | -                             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                            | 61.828.291.197                | 9.684.674.945                 |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>64.476.601.495</b>         | <b>10.439.493.840</b>         |
| Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem<br>thêm mục 6 | 107.410.177                   | 107.410.177                   |
| Dài hạn:                                                     |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                 | 28.764.440.552                | 23.777.706.629                |
| Phải trả cổ phần hóa                                         | 225.136.618.017               | 20.995.329.266                |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                            | 500.342.617.032               | 457.834.243.351               |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>754.243.675.601</b>        | <b>502.607.279.246</b>        |
| Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem<br>thêm mục 6 | 497.157.888.917               | 434.249.515.236               |

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

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



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|                                         | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tăng trong năm<br>VND    | Giảm trong năm<br>VND    | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                        |                               |                          |                          |                               |
| Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM    | 352.080.784.833               | 226.887.508.403          | 741.500.722.458          | 866.693.998.888               |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM      | -                             | 4.681.844.897            | 4.681.844.897            |                               |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội           | 751.478.069.651               | 751.478.069.651          | 660.482.852.260          | 660.482.852.260               |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN           | 544.671.236.408               | 507.475.801.658          | 347.019.265.891          | 384.214.700.641               |
| Ngân hàng VCB Bến Thành Tp.HCM          | -                             |                          | 23.476.422.742           | 23.476.422.742                |
| Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP       | 134.000.000.000               |                          |                          | 134.000.000.000               |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                  | 66.718.821.195                | 100.221.101.735          | 241.452.041.821          | 207.949.761.281               |
| Vay đối tượng khác                      | 5.200.000.000                 | 2.300.000.000            |                          | 2.900.000.000                 |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.854.148.912.087</b>      | <b>1.593.044.326.344</b> | <b>2.018.613.150.069</b> | <b>2.279.717.735.812</b>      |
| <b>Dài hạn</b>                          |                               |                          |                          |                               |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội           | 177.907.580.747               |                          | 85.559.876.600           | 263.467.457.347               |
| Ngân hàng TMCP Công thương VN           | 64.417.111.885                |                          |                          | 64.417.111.885                |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) | 1.355.632.032.823             | 4.072.714.262            |                          | 1.351.559.318.561             |
| Trái phiếu phát hành                    | 300.000.000.000               | 300.000.000.000          |                          | -                             |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.897.956.725.455</b>      | <b>304.072.714.262</b>   | <b>85.559.876.600</b>    | <b>1.679.443.887.793</b>      |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>3.752.105.637.542</b>      | <b>1.897.117.040.606</b> | <b>2.104.173.026.669</b> | <b>3.959.161.623.605</b>      |



## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

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

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

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 1.600.000.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 6,2%/năm đến 8,6%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 7,2%/năm đến 11,7%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản:

- Quyền thu phí tại Trạm thu phí Cầu Đồng Nai và các quyền tài sản khác theo quy định trong Hợp đồng xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (B.O.T) số 22/HĐ.BOT - CĐBVN ngày 16/05/2008 và các phụ lục sửa đổi bổ sung giá trị 2.435.214.850.000 VND theo chứng thư định giá số 06/CTTĐG ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH kiểm toán AACSN.

Vay dài hạn Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 30/06/2020 là 1.367.618.698.01 VND (tương đương 58.696.081,46 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 4.31.
- 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 – Xem thêm mục 4.31.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai – Xem thêm mục 4.31.

Tại thời điểm 30/06/2020 Tổng Công ty chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (SHB.HCM) có kỳ hạn 3 năm. Lãi trái phiếu được trả 3 tháng 1 lần, nợ gốc được trả một lần vào ngày 22/11/2022. Lãi suất trái phiếu năm thứ nhất là 11,5%/ năm, năm thứ hai và năm thứ 3 là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng SHB.HCM cộng với biên độ 4,4%. Tài sản bảo đảm từ quyền quản lý vận hành, kinh doanh khai thác và các khoản thu, lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê văn các tầng và 3 tầng hầm tại Cao ốc Sailing tọa lạc tại địa chỉ 51 Nguyễn Thị Minh Khai Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.19. Dự phòng phải trả dài hạn**

|                                         | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn | -                             | 5.509.117.269                 |
| <b>Cộng</b>                             | -                             | <b>5.509.117.269</b>          |

*(Xem tiếp trang sau)*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

|                                | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                          |                        |                           |                              | Cộng VND                 |
|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                | Vốn góp của chủ sở hữu VND         | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND       | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND |                          |
| Tại ngày 01/01/2019            | 1.100.000.000.000                  | 110.681.891.112          | (2.615.640.000)        | 1.526.170.000             | 61.813.080.421               | 1.271.405.501.533        |
| Lãi trong năm nay              | -                                  | -                        | -                      | -                         | 58.187.838.390               | 58.187.838.390           |
| Trích quỹ đầu tư phát triển    | -                                  | -                        | -                      | 3.708.784.825             | (3.708.784.825)              | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | -                        | -                      | -                         | (11.118.130.804)             | (11.118.130.804)         |
| Chia cổ tức trong năm          | -                                  | -                        | -                      | -                         | (43.926.320.000)             | (43.926.320.000)         |
| Tặng khác                      | -                                  | -                        | (2.181.120.000)        | -                         | -                            | (2.181.120.000)          |
| Tại ngày 01/01/2020            | 1.100.000.000.000                  | 110.681.891.112          | (4.796.760.000)        | 5.234.954.825             | 61.247.683.182               | 1.272.367.769.119        |
| Lãi trong năm nay              | -                                  | -                        | -                      | -                         | 19.104.848.013               | 19.104.848.013           |
| Trích quỹ đầu tư phát triển    | -                                  | -                        | -                      | 3.674.860.991             | (3.674.860.991)              | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | -                        | -                      | -                         | (6.706.646.702)              | (6.706.646.702)          |
| Chia cổ tức trong năm          | -                                  | -                        | -                      | -                         | 50.444.612.000               | (50.444.612.000)         |
| Điều chỉnh khác (*)            | -                                  | (85.682.524)             | -                      | -                         | -                            | (85.682.524)             |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b>     | <b>1.100.000.000.000</b>           | <b>110.596.208.588</b>   | <b>(4.796.760.000)</b> | <b>8.909.815.816</b>      | <b>19.526.411.502</b>        | <b>1.234.235.675.906</b> |

(\*) là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Bộ Xây Dựng về xác định vốn Nhà nước tại thời điểm bàn giao 31.10.2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 sang Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1-CTCP

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2020 của Tổng Công ty đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01.11.2016 theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây Dựng.



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

**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Vốn góp của nhà nước           | 445.835.000.000               | 445.835.000.000               |
| Vốn góp của cổ đông chiến lược | 495.000.000.000               | 495.000.000.000               |
| Vốn góp của các cổ đông khác   | 159.165.000.000               | 159.165.000.000               |
| <b>Cộng</b>                    | <b>1.100.000.000.000</b>      | <b>1.100.000.000.000</b>      |

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

|                            | Năm 2019<br>VND   | Năm 2018<br>VND   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu: |                   |                   |
| Vốn góp đầu năm            | 1.100.000.000.000 | 1.100.000.000.000 |
| Vốn góp cuối năm           | 1.100.000.000.000 | 1.100.000.000.000 |

**4.20.4. Cổ phiếu**

|                                                         | Tại ngày<br>30/06/2020 | Tại ngày<br>01/01/2020 |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành           | 110.000.000            | 110.000.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng        | 110.000.000            | 110.000.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 337.800                | 337.800                |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành               | 109.662.200            | 109.662.200            |

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

**4.20.5. Cổ tức**

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

**4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                            | Quỹ đầu tư phát triển<br>VND |
|----------------------------|------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2020        | 5.234.954.825                |
| Tăng trong năm             | 3.674.860.991                |
| <b>Tại ngày 30/06/2020</b> | <b>8.909.815.816</b>         |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                   | Năm 2020<br>VND                 | Năm 2019<br>VND                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu thuần:                  |                                 |                                 |
| Doanh thu bán hàng hóa            | 435.988.453.055                 | 485.811.621.996                 |
| Doanh thu xây dựng                | 1.521.781.452.291               | 1.623.023.490.117               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 71.059.122.089                  | 72.873.913.591                  |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 2.501.260.030                   | 68.327.762.686                  |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>2.031.330.287.465</u></b> | <b><u>2.250.036.788.390</u></b> |

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

|                      |                               |                               |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Các công ty con      | 177.533.363.374               | 218.617.953.701               |
| Các công ty liên kết | 50.344.584.547                | 160.138.534.988               |
| <b>Cộng</b>          | <b><u>227.877.947.921</u></b> | <b><u>378.756.488.689</u></b> |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                 | Năm 2020<br>VND                 | Năm 2019<br>VND                 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa            | 423.263.029.029                 | 471.513.974.340                 |
| Giá vốn xây dựng                | 1.548.289.872.604               | 1.600.521.475.347               |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ        | 34.227.367.448                  | 27.462.116.472                  |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | (2.325.147.997)                 | 59.351.217.953                  |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>2.003.455.121.084</u></b> | <b><u>2.158.848.784.112</u></b> |

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

|                                              | Năm 2020<br>VND               | Năm 2019<br>VND              |
|----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                   | 22.882.450.203                | 6.817.677.139                |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                  | 69.866.187.800                | 71.628.486.728               |
| Lãi do bán chứng khoán                       | 28.249.915.000                | 368.647.905                  |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 28.161.419.371                | -                            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                        | 14.354.232                    | 86.885                       |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>149.174.326.606</u></b> | <b><u>78.814.898.657</u></b> |



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

## 5.4. Chi phí tài chính

|                                           | Năm 2020<br>VND        | Năm 2019<br>VND        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay                              | 88.106.435.420         | 105.973.558.990        |
| Lãi trái phiếu                            | 13.381.057.905         |                        |
| Chi phí phát hành trái phiếu              | 2.959.345.910          |                        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                      | 3.926.333.342          | 5.780.135.068          |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 7.000.000.000          |                        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>115.373.172.577</b> | <b>111.753.694.058</b> |

## 5.5. Chi phí bán hàng

|                           | Năm 2020<br>VND      | Năm 2019<br>VND      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí hoa hồng môi giới | 392.207.334          | 2.019.365.758        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.642.300.152        | 1.961.643.872        |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.034.507.486</b> | <b>3.981.009.630</b> |

## 5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                 | Năm 2020<br>VND       | Năm 2019<br>VND       |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lương nhân viên quản lý | 25.957.373.451        | 14.803.194.479        |
| Chi phí vật liệu quản lý        | 448.960.324           | 463.366.287           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng       | 533.130.187           | 258.353.757           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ           | 1.924.726.175         | 1.071.933.418         |
| Chi phí thuế, phí, lệ phí       | 126.645.101           | 56.435.180            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 2.022.612.130         | 2.655.849.622         |
| Chi phí bằng tiền khác          | 9.255.119.851         | 9.175.807.121         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>40.268.567.219</b> | <b>28.484.939.864</b> |

## 5.7. Thu nhập khác

|                                          | Năm 2020<br>VND      | Năm 2019<br>VND      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền bồi thường nhận được                | 5.457.941.000        | 402.310.534          |
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 358.181.818          |                      |
| Thu nhập khác                            | 201.660.776          | 927.661.959          |
| <b>Cộng</b>                              | <b>6.017.783.594</b> | <b>1.329.972.493</b> |

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

|                                              | <b>Năm 2020</b>      | <b>Năm 2019</b>      |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                              | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | -                    |                      |
| Các khoản bị phạt                            | -                    | 1.243.825.955        |
| Các khoản khác                               | 6.286.181.286        | 373.317.414          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>6.286.181.286</b> | <b>1.617.143.369</b> |

*(Xem tiếp trang sau)*



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

**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

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

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

|                                                  | <b>Tại ngày<br/>30/06/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn:                    |                                        |                                        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 29.711.634.806                         | 29.711.634.806                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | 978.229.179                            | 20.530.211.683                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 28.082.524.274                         | 3.311.479.196                          |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          | 137.118.423.832                        | 89.258.572.609                         |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | 4.004.737.951                          | 4.004.737.951                          |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng       | 148.500.744.627                        | 104.046.847.169                        |
| Công ty CP Bê Tông Biên Hòa                      | 5.372.771.286                          | 4.891.269.363                          |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>                   | <b>353.769.065.955</b>                 | <b>255.754.752.777</b>                 |

(Xem tiếp trang sau)

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

|                                                  | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn:                |                               |                               |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          | 13.403.079.811                | 34.735.327.871                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | 214.458.058.210               | 242.706.384.302               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 103.752.005.613               | 154.591.888.014               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 79.844.078.429                | 64.293.701.037                |
| Công ty CP Bê tông Biên Hòa                      | 2.096.933.972                 | 2.096.933.972                 |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | 46.758.581.987                | 47.671.206.685                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng             | 39.157.221.775                | 39.157.221.775                |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng       | 3.446.392.500                 | 3.446.392.500                 |
| Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức                  | 117.682.000                   | 117.682.000                   |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long    | 191.130.884                   | 191.130.884                   |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>                   | <b><u>503.225.165.181</u></b> | <b><u>589.007.869.040</u></b> |
|                                                  | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
| Phải thu về cho vay – Xem thêm mục 4.5:          |                               |                               |
| Ngắn hạn:                                        |                               |                               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 2.698.290.285                 | 2.690.183.834                 |
| Công ty CP Chương Dương                          | 3.155.277.612                 | 6.291.596.242                 |
| <b>Cộng</b>                                      | <b><u>5.853.567.897</u></b>   | <b><u>8.981.780.076</u></b>   |
| Dài hạn:                                         |                               |                               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 24.284.612.099                | 24.211.654.036                |
| Công ty CP Chương Dương                          | 56.794.994.453                | 56.624.365.714                |
| <b>Cộng</b>                                      | <b><u>81.079.606.552</u></b>  | <b><u>80.836.019.750</u></b>  |

(Xem tiếp trang sau)



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

|                                                  | Tại ngày<br>30/06/2020<br>VND          | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Phải thu khác:                                   |                                        |                                        |
| Ngắn hạn:                                        |                                        |                                        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 4.423.149.079                          | 4.423.149.079                          |
| Công ty CP Thủy điện Đắkr'th                     | 60.152.490.000                         | 40.117.660.000                         |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | -                                      | 126.542.624                            |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai       | 52.345.628.362                         |                                        |
| Công ty CP Bê Tông Biên Hòa                      | 633.877.000                            | 633.877.000                            |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng             | 466.667.000                            | 466.667.000                            |
| Công ty CP Chương Dương                          | 7.466.696.000                          | 3.733.348.000                          |
|                                                  | 7.548.519.130                          |                                        |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          |                                        | 7.324.519.130                          |
| Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC                | 3.082.560.421                          | 3.082.560.421                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | 1.071.001.800                          | 535.500.900                            |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>                   | <b>137.190.588.792</b>                 | <b>60.443.824.154</b>                  |
| Dài hạn:                                         |                                        |                                        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai       | 408.181.296.749                        | 501.101.449.229                        |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          | 6.425.320.264                          | 6.425.320.264                          |
| Công ty CP Thủy điện Đắkr'th                     | 5.608.548.173                          | 5.608.548.173                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 2.187.125.366                          | 1.912.197.196                          |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>                   | <b>422.402.290.552</b>                 | <b>515.047.514.862</b>                 |
|                                                  | <b>Tại ngày<br/>30/06/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
| Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:          |                                        |                                        |
| Ngắn hạn:                                        |                                        |                                        |
| Công ty CP Chương Dương                          | 4.861.695.061                          | 12.520.041.640                         |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)    | -                                      | 4.788.445.487                          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>4.861.695.061</b>                   | <b>17.308.487.127</b>                  |
|                                                  | <b>Tại ngày<br/>30/06/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
| Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:          |                                        |                                        |
| Dài hạn:                                         |                                        |                                        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | 52.648.125.894                         | 45.192.411.068                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 33.571.565.912                         | 30.484.464.248                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 3.108.364.296                          | 2.951.998.005                          |
| Công ty CP Chương Dương                          | 639.843.242                            | 639.843.242                            |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

|                                                                                    |                                        |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long                                      | 90.265                                 | 90.265                                 |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung                                   | -                                      | 1.039.167.322                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng                                               | 3.804.202.327                          | 3.804.202.327                          |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                                            | 7.020.486.797                          | 2.736.501.063                          |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>100.792.678.733</b>                 | <b>86.848.677.540</b>                  |
|                                                                                    | <b>Tại ngày<br/>30/06/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
| Người mua trả tiền trước:                                                          |                                        |                                        |
| Ngắn hạn:                                                                          |                                        |                                        |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)                                      | -                                      | 634.041.210                            |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long                                      | -                                      | 1.600.000                              |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.13</b>                                                    | <b>-</b>                               | <b>635.641.210</b>                     |
|                                                                                    | <b>Tại ngày<br/>30/06/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
| Phải trả khác:                                                                     |                                        |                                        |
| Ngắn hạn – Xem thêm mục 4.16:                                                      |                                        |                                        |
| Công ty CP Chương Dương                                                            | 107.410.177                            | 107.410.177                            |
| Dài hạn:                                                                           |                                        |                                        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai                                         | 497.157.888.917                        | 434.249.515.236                        |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.16</b>                                                    | <b>497.157.888.917</b>                 | <b>434.249.515.236</b>                 |
| Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau: |                                        |                                        |
|                                                                                    | <b>Năm 2020<br/>VND</b>                | <b>Năm 2019<br/>VND</b>                |
| Bán hàng:                                                                          |                                        |                                        |
| Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông                                            | 139.595.981.854                        | 141.026.228.089                        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                                              | 5.741.804.631                          | 69.331.825.370                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                                             | 31.450.895.817                         | 2.919.344.785                          |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>176.788.682.302</b>                 | <b>213.277.398.244</b>                 |

(Xem tiếp trang sau)



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

|                                                       | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:</b>        |                        |                        |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng            | 50.344.584.547         | 160.138.534.988        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                 | 399.117.795            | 2.693.053.478          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                | 181.504.208            | 2.326.431.050          |
| Cty CP Chương Dương                                   |                        |                        |
| Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai                |                        | 21.345.455             |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông                      | 164.059.069            | 299.725.474            |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>51.089.265.619</b>  | <b>165.479.090.445</b> |
| <b>Mua hàng:</b>                                      |                        |                        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông               | 76.430.000             | 754.879.999            |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>76.430.000</b>      | <b>754.879.999</b>     |
| <b>Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:</b> |                        |                        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông               | 73.354.560.863         | 32.376.639.265         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng                  | 4.945.511.680          | 7.006.528.821          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                 | 244.310.420.978        | 387.911.356.974        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                | 177.631.858.828        | 194.564.651.617        |
| Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng                    |                        | 31.587.029.084         |
| Cty CP Chương Dương                                   | 4.145.436.668          |                        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>567.038.021.718</b> | <b>653.446.205.761</b> |
| <b>Chi phí dịch vụ:</b>                               |                        |                        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông               | 254.545.454            | -                      |

(Xem tiếp trang sau)

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

|                                            | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Thu hộ lãi cho vay:</b>                 |                       |                        |
| Công ty CP Chương Dương                    | 899.337.314           | 1.215.605.791          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng       | 377.658.513           | 517.948.429            |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.276.995.827</b>  | <b>1.733.554.220</b>   |
|                                            | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND        |
| <b>Lãi bán hàng trả chậm</b>               |                       |                        |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng | 8.541.538.458         | -                      |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông    | 2.408.861.259         | -                      |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang      | 296.059.463           | -                      |
|                                            | <b>11.246.459.180</b> | <b>-</b>               |
|                                            | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND        |
| <b>Phí quản lý cho vay:</b>                |                       |                        |
| Công ty CP Chương Dương                    | 241.519.292           | 166.142.098            |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng       | 103.269.657           | 97.495.232             |
|                                            | <b>344.788.949</b>    | <b>263.637.330</b>     |
|                                            | Năm 2020<br>VND       | Năm 2019<br>VND        |
| <b>Góp vốn:</b>                            |                       |                        |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng | 50.063.295.000        | 120.936.705.000        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>50.063.295.000</b> | <b>120.936.705.000</b> |




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


|                                               | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cổ tức và lợi nhuận được chia:                |                       |                       |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang         | 1.071.001.800         | 1.428.002.400         |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông       | 1.224.000.000         | 1.632.000.000         |
| Công ty CP Thủy điện Đắkr'tít                 | 60.104.490.000        | 68.118.422.000        |
| Công ty CP Chương Dương                       | 7.466.696.000         | 5.600.022.000         |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long | -                     | 349.440.000           |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>69.866.187.800</b> | <b>77.127.886.400</b> |

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

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

  
Trương Xuân Thương  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 08 năm 2020

  
Phan Văn Vũ  
Kế toán trưởng

  
Lê Hữu Việt Đức  
Tổng Giám đốc

