

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020  
đã được kiểm toán**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán</b>	04-05
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-30

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không.
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 16/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2021  
TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc  
  
Hoàng Văn Trình



Số: /BCKT/TC/NV7

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình  
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: [kiemtoanava.com.vn](http://kiemtoanava.com.vn)

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 lập ngày 25/01/2020, được trình bày từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó tại ngày 16/03/2020.



---

**TRẦN TRÍ DŨNG**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 0895-2018-126-1*

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2021

---

**ĐỖ THỊ DUYÊN**

**Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHNKT số: 3642 -2021-126-1*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>806.720.052.875</b>	<b>901.648.732.714</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>8.030.401.415</b>	<b>5.825.623.879</b>
1. Tiền	111		8.030.401.415	5.825.623.879
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.350.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	1.350.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>560.384.294.675</b>	<b>581.420.102.591</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	558.472.688.509	533.283.138.575
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	11.454.419.807	31.085.247.333
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	116.148.497.154	109.428.015.478
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(125.691.310.795)	(92.376.298.795)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.07	<b>236.955.356.785</b>	<b>314.357.389.014</b>
1. Hàng tồn kho	141		236.955.356.785	315.352.575.497
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(995.186.483)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>45.617.230</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	45.617.230
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>59.019.592.714</b>	<b>76.171.447.456</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	50.000.000	50.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.892.032.237</b>	<b>8.278.128.908</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	4.892.032.237	8.278.128.908
- Nguyên giá	222		48.927.347.810	66.574.695.195
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(44.035.315.573)	(58.296.566.287)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.09	<b>50.375.809.528</b>	<b>51.818.943.844</b>
- Nguyên giá	231		114.483.130.217	114.483.130.217
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(64.107.320.689)	(62.664.186.373)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<b>1.352.675.429</b>	<b>1.352.675.429</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.352.675.429	1.352.675.429
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>147.200.410</b>	<b>5.439.289.723</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		200.000.000	6.848.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(52.799.590)	(2.758.710.277)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	1.350.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.201.875.110</b>	<b>9.232.409.552</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	2.201.875.110	9.232.409.552
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>865.739.645.589</b>	<b>977.820.180.170</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>626.713.928.450</b>	<b>748.442.136.773</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>626.473.928.450</b>	<b>748.102.136.773</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	248.873.111.392	336.562.188.596
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.965.854.286	62.779.322.051
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	35.298.242.828	18.214.153.709
4. Phải trả người lao động	314		18.998.545.515	34.225.794.556
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	16.209.663.938	13.882.791.579
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	163.614.587.816	122.175.214.191
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	134.706.232.730	158.010.011.915
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.807.689.945	2.252.660.176
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>240.000.000</b>	<b>340.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	240.000.000	340.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>239.025.717.139</b>	<b>229.378.043.397</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>239.025.717.139</b>	<b>229.378.043.397</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.000.164	86.000.164
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.020.770.628	70.020.770.628
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.918.946.347	39.271.272.605
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.271.272.605	33.758.426.775
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		9.647.673.742	5.512.845.830
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>865.739.645.589</b>	<b>977.820.180.170</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2021



Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh

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

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

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	388.951.234.062	652.984.565.756
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		388.951.234.062	652.984.565.756
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	381.071.166.786	621.041.867.022
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.880.067.276	31.942.698.734
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.825.754.666	7.195.378.080
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	13.341.755.774	10.880.146.571
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.341.871.617	11.638.536.185
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.07	49.883.195.524	30.436.592.492
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(53.519.129.356)	(2.178.662.249)
11. Thu nhập khác	31	VI.05	67.719.227.728	10.647.548.397
12. Chi phí khác	32	VI.06	1.574.404.956	1.238.514.374
13. Lợi nhuận khác	40		66.144.822.772	9.409.034.023
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.625.693.416	7.230.371.774
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	2.978.019.674	1.717.525.944
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		9.647.673.742	5.512.845.830
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	804	459

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

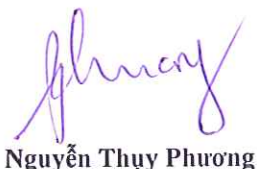
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	12.625.693.416	7.230.371.774
2. Điều chỉnh cho các khoản		(18.918.047.088)	8.850.157.940
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	4.829.230.987	5.931.978.902
- Các khoản dự phòng		29.613.914.830	2.291.947.310
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	62.239	33.348
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(66.703.126.761)	(11.012.337.805)
- Chi phí lãi vay	06	13.341.871.617	11.638.536.185
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.292.353.672)	16.080.529.714
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.779.204.084)	(143.799.874.742)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	78.397.218.712	14.123.990.798
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(103.025.496.984)	43.648.980.015
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(697.203.333)	10.500.666.860
- Tiền lãi vay đã trả	14	(13.228.235.984)	(11.851.429.128)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(3.360.412.654)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.667.975.600	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(112.945.831)	(1.142.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(46.070.245.576)</b>	<b>(75.800.249.137)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(511.896.629)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	65.810.842.475	3.819.454.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.350.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	435.515
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.942.520.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.825.502.061	7.195.300.156
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>71.578.864.536</b>	<b>9.153.293.588</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	232.773.832.298	300.459.868.013
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(256.077.611.483)	(231.199.083.915)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(14.221.995.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(23.303.779.185)</b>	<b>55.038.788.498</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>2.204.839.775</b>	<b>(11.608.167.051)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>5.825.623.879</b>	<b>17.433.824.278</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	61	<b>(62.239)</b>	<b>(33.348)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	<b>8.030.401.415</b>	<b>5.825.623.879</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà



Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** Năm 2020

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/8/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 – Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2003, thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 là 120.000.000.000 VND.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 151 người (31 tháng 12 năm 2019: 239 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh khách sạn du lịch lữ hành;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa cát, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;

- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng; giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

#### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không còn đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

## **II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán năm**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

### **2. Nguyên tắc kế toán phải thu**

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các

khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

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

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

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ là của các công trình xây lắp, xây dựng do Công ty thực hiện và của các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty là chủ đầu tư bao gồm các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí sản xuất chung được tập hợp theo từng công trình và dự án tương ứng với phần khối lượng thực hiện chưa được nghiệm thu hoặc diện tích bất động sản chưa bán cho khách hàng.

#### ***b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho***

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc :	05 – 25 năm
Phương tiện vận tải :	03 – 10 năm
Máy móc thiết bị :	04 – 06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý :	02 – 05 năm

#### **5. Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong khoảng từ 25 – 45 năm.

#### **6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ;

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

### **11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

#### **a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### **a. Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

#### **b. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể 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 niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh nghiệp 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.

#### **c. Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### **d. Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.



Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài

sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

#### **19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

##### **Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



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

Đơn vị tính: đồng

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>1 . Tiền và các khoản tương đương tiền</b>				
Tiền mặt tại quỹ		265.500.856		162.318.056
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		7.764.900.559		5.663.305.823
<b>Cộng</b>		<b>8.030.401.415</b>		<b>5.825.623.879</b>
<b>2 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng)	1.350.000.000	1.350.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.350.000.000</b>	<b>1.350.000.000</b>		
<b>3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
a) Phải thu khách hàng	477.217.196.197		455.408.949.228	
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	159.853.738.249		147.057.806.532	
- Công ty cổ CP XD IDG Việt nam	103.608.896.398		79.532.465.398	
- Bệnh viện Nhi Hải Dương	-		25.800.239.289	
- Cty CP Du lịch Thương mại Tân Sáng	20.362.691.933		23.510.753.001	
- Công ty TNHH Thăng long	253.075.500		7.453.075.500	
- Tổng công ty Đầu tư XD và TM Anh phát	1.503.361.000		10.193.995.000	
- Công ty CP Tasco	5.824.599.938		8.154.306.375	
- Công ty CP Đầu tư Đại Đông á	37.240.208.840		26.263.712.380	
- Công ty cổ phần Lộc Ninh	10.036.239.820		10.236.239.820	
- Bệnh viện nội tiết	7.061.153.872		7.061.153.872	
- Công ty cổ phần xây dựng Hùng thắng	6.360.512.814		6.360.512.814	
- CN Hà Tây - CTCP Tập đoàn Nam Cường	53.644.441.055		33.992.503.728	
- Công ty CP Tổng Công ty may Bắc Giang LGG	1.427.734.419		15.731.035.100	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	70.040.542.359		54.061.150.419	
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	81.255.492.312		77.874.189.347	
- TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	73.155.741.662		69.856.938.697	
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.709.808.338		6.709.808.338	
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000		1.066.138.000	
- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	241.304.312		241.304.312	
- Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị VN	82.500.000		-	
<b>Cộng</b>	<b>558.472.688.509</b>		<b>533.283.138.575</b>	
<b>4 . Trả trước người bán ngắn hạn</b>				
a) Trả trước cho người bán	11.454.419.807		20.750.950.578	
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiết kế và TM Hợp Tiến	-		2.887.500.000	
- Công ty CP Vinaconex Thiết kế và Nội thất	-		2.529.320.700	
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220		1.851.291.220	
- Trả trước cho người bán khác	9.653.128.587		13.482.838.658	
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-		10.334.296.755	
- TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-		10.334.296.755	
<b>Cộng</b>	<b>11.454.419.807</b>		<b>31.085.247.333</b>	

5 . Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	116.148.497.154	(29.606.813.820)	109.428.015.478	(18.309.944.694)
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công (*)	106.211.075.089	(29.606.813.820)	97.214.205.713	(18.309.944.694)
- Tạm ứng cho các cá nhân	2.263.899.207		2.021.591.752	
- Phải thu TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	-	4.638.144.513	-
- Phải thu khác	642.861.838	-	1.854.503.964	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.392.516.507	-	3.699.569.536	-
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	4.638.144.513	-	4.638.144.513	-
- <i>Phải thu TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>4.638.144.513</i>	<i>-</i>	<i>4.638.144.513</i>	<i>-</i>
b, Dài hạn	50.000.000	-	50.000.000	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	50.000.000	-	50.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>116.198.497.154</b>	<b>(29.606.813.820)</b>	<b>109.478.015.478</b>	<b>(18.309.944.694)</b>

(\*) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản ứng trước cho các Chủ nhiệm công trình của Công ty, dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa Chủ nhiệm và Công ty, liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản tạm ứng này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

## 6 . Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Chi tiết tại Phụ lục 01)

7 . Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	8.373.625	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	236.955.356.785	-	312.752.708.776	-
Thành phẩm	-	-	2.591.493.096	(995.186.483)
<b>Cộng</b>	<b>236.955.356.785</b>	<b>-</b>	<b>315.352.575.497</b>	<b>(995.186.483)</b>

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các Chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư lớn như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
- Nhà C1 Khu VP và nhà ở cao cấp Vinaconex1	126.010.476.444	74.537.308.669
- Dự án khu nhà ở Hà Khánh - Quảng Ninh	-	25.215.595.259
- Hạ tầng KT- khu nhà ở DV KCN Phố Nối - Hưng Yên	2.199.954.179	5.558.018.429
- Sao ánh dương 2	10.021.232.557	28.607.521.034
- Cát Bà	23.125.609.372	39.484.622.334
- Tòa nhà HH1 Chúc sơn	5.762.717.929	7.034.435.497
- Thân khu đô thị Nam Thăng long	8.725.866.892	19.387.625.106
- Tòa nhà Đại đồng á	8.216.742.640	22.603.199.303
- Thân HH1 Dương nội	13.920.898.772	33.591.824.350
- Các dự án khác	38.971.858.000	56.732.558.795
<b>Cộng</b>	<b>236.955.356.785</b>	<b>312.752.708.776</b>

## 8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu năm	23.690.704.162	38.256.356.161	4.068.188.725	559.446.147	66.574.695.195
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	16.084.255.589	1.563.091.796	-	-	17.647.347.385
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	16.084.255.589	1.563.091.796	-	-	17.647.347.385
Số dư cuối năm	7.606.448.573	36.693.264.365	4.068.188.725	559.446.147	48.927.347.810
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	20.812.153.190	33.282.187.726	3.663.001.448	539.223.923	58.296.566.287
Số tăng trong năm	475.166.992	2.590.899.075	309.697.272	10.333.332	3.386.096.671
<i>Khấu hao trong năm</i>	475.166.992	2.590.899.075	309.697.272	10.333.332	3.386.096.671
Số giảm trong năm	16.084.255.589	1.563.091.796	-	-	17.647.347.385
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	16.084.255.589	1.563.091.796	-	-	17.647.347.385
Số dư cuối năm	5.203.064.593	34.309.995.005	3.972.698.720	549.557.255	44.035.315.573
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	2.878.550.972	4.974.168.435	405.187.277	20.222.224	8.278.128.908
Tại ngày cuối năm	2.403.383.980	2.383.269.360	95.490.005	9.888.892	4.892.032.237

**Trong đó:**

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại 31/12/2020 đã dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay:	2.273.189.867
Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/12/2020 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:	15.353.359.573

## 9 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	114.483.130.217	-	-	114.483.130.217
- Nhà cửa	114.483.130.217	-	-	114.483.130.217
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	62.664.186.373	1.443.134.316	-	64.107.320.689
- Nhà cửa	62.664.186.373	1.443.134.316	-	64.107.320.689
<b>Giá trị còn lại</b>	51.818.943.844	-	-	50.375.809.528
- Nhà cửa	51.818.943.844	-	-	50.375.809.528

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và giá trị tạm tính của Tầng hầm và khu nhà D, E dự án Khu văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm sau quyết toán.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Giá trị còn lại của BĐSĐT tại 31/12/2020 đã dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay: 49.114.957.988 đồng (tại ngày 01/01/2020: 50.432.007.140 đồng)

Nguyên giá BĐSĐT tại 31/12/2020 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 52.063.789.385 đồng (tại ngày 01/01/2020: 52.063.789.385 đồng)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

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

4 . Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	13.341.871.617	11.638.536.185
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.705.480.000	
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	314.844	111.272
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.705.910.687)	(758.500.886)
<b>Cộng</b>	<b>13.341.755.774</b>	<b>10.880.146.571</b>

5 . Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thu thuần thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định (*)	67.583.104.700	3.819.454.546
+ Thu thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định	75.310.842.475	-
+ Chi phí thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định	7.727.737.775	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành	-	5.024.619.571
- Thu nhập khác	136.123.028	1.803.474.280
<b>Cộng</b>	<b>67.719.227.728</b>	<b>10.647.548.397</b>

(\*): Là khoản thanh lý nhà xưởng và quyền thuê đất đai tại Kho Phùng (nhà máy gạch Terrazo) theo hợp đồng kinh tế kí với Công ty TNHH Xuân Phương, Công ty TNHH Thương mại Xuân Mai, Công ty CP Dịch vụ Thương mại Thành Linh. Tổng giá trị hợp đồng 79,5 tỷ đồng.

6 . Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
- Các khoản phạt vi phạm hành chính, pháp luật thuế	-	1.145.818.166
- Chi phí khác	1.574.404.956	92.696.208
<b>Cộng</b>	<b>1.574.404.956</b>	<b>1.238.514.374</b>

7 . Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	10.292.785.598	15.455.614.289
- Chi phí khấu hao	613.717.108	910.732.980
- Chi phí dự phòng	33.315.012.000	8.816.248.475
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.358.284.779	1.607.934.940
- Chi phí bằng tiền khác	4.303.396.039	3.646.061.808
<b>Cộng</b>	<b>49.883.195.524</b>	<b>30.436.592.492</b>

8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
a. Lợi nhuận trước thuế	12.625.693.416	7.230.371.774
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	2.264.404.956	1.357.257.944
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.264.404.956	1.905.818.166
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	690.000.000	760.000.000
+ Chi phí không được trừ	1.574.404.956	1.145.818.166
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	548.560.222
+ Thu nhập không chịu thuế	-	548.560.222
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	14.890.098.372	8.587.629.718
d. Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
e. Chi phí thuế TNDN phải nộp{(c) *(d)}	<b>2.978.019.674</b>	<b>1.717.525.944</b>

9 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN	9.647.673.742	5.512.845.830
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>804</b>	<b>459</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ Khen thưởng, phúc lợi do Đại hội đồng Cổ đông chưa Quyết định tỷ lệ trích và các quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi thì lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	155.553.818.691	367.751.656.408
Chi phí nhân công	101.635.543.662	210.850.973.510
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.829.230.987	5.931.978.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.379.317.861	30.363.230.031
Chi phí dự phòng	30.593.643.770	8.816.248.475
Chi phí khác bằng tiền	49.560.775.110	15.731.882.232
<b>Cộng</b>	<b>353.552.330.081</b>	<b>639.445.969.558</b>

## VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

### 3 . Thông tin về các bên liên quan

#### 3.1 Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Cùng Tổng Công ty

#### 3.2 Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

TT Các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
<b>a, Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ</b>		
1 Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.504.237.187	9.236.294.302
2 Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị VN	225.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**b, Mua hàng hóa dịch vụ**

1	Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	26.253.366.475	15.913.705.041
2	Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	39.545.455	526.986.364
3	Công ty Cổ phần Vimeco	737.423.136	5.305.937.591
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex		469.625.000

**3.3 Số dư với các bên liên quan:**

TT	Các bên liên quan	31/12/2020	01/01/2020
<b>a, Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	73.155.741.662	69.856.938.697
2	Công ty Cổ phần Vimeco	6.709.808.338	6.709.808.338
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
4	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	241.304.312	241.304.312
5	Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị VN	82.500.000	-
<b>b, Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	10.334.296.755
<b>c, Phải thu ngắn hạn khác</b>			
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	4.638.144.513
<b>d, Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.041.263.831	-
2	Công ty Cổ phần Vimeco	5.147.518.293	10.646.035.093
3	Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị VN	-	-
4	Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	16.587.500	216.587.500
5	Công ty cổ phần Vinaconex 25	9.380.155	135.817.219
<b>e, Phải trả ngắn hạn khác</b>			
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	50.542.650.415	45.506.611.207

**3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:**

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2020:

TT	Bộ phận	Năm nay	Năm trước
1	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc	2.477.222.722	2.070.101.822
2	Ban Kiểm soát	106.000.000	36.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.583.222.722</b>	<b>2.106.101.822</b>

**4 . Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

**5 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc




Hoàng Văn Trình



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2020		01/01/2020		Đơn vị tính: đồng	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc		Dự phòng
<b>Phụ lục 01: Dự phòng phải thu khó đòi</b>						
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>558.472.688.509</b>	<b>(94.283.205.755)</b>	<b>464.189.482.754</b>	<b>533.283.138.575</b>	<b>(72.215.062.881)</b>	<b>461.068.075.694</b>
- Công ty CP Sunshine Homes (trước đây là Công ty CP Xây dựng IDG Việt Nam)	103.608.896.398	(28.275.971.829)	75.332.924.569	79.532.465.398	(16.293.530.488)	63.238.934.910
- Công ty CP Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty CP ADG Holding)	159.853.738.249	(30.973.582.670)	128.880.155.579	147.057.806.532	(15.647.641.878)	131.410.164.654
- Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	1.503.361.000	(1.503.361.000)	-	10.193.995.000	(10.193.995.000)	-
- Công ty TNHH Thăng Long	253.075.500	(253.075.500)	-	7.453.075.500	(5.217.152.850)	2.235.922.650
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	4.260.171.975	(4.260.171.975)	-	33.992.503.728	(4.260.171.975)	29.732.331.753
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	-	-	-	3.629.505.001	(3.629.505.001)	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	7.646.395.502	(5.197.535.616)	2.448.859.886	4.598.333.196	(2.758.290.823)	1.840.042.373
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	(2.587.795.709)	3.772.717.105	6.360.512.814	(2.587.795.709)	3.772.717.105
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Syrena	5.158.046.895	(1.275.283.405)	3.882.763.490	5.158.046.895	(1.275.283.405)	3.882.763.490
- Công ty Cổ phần Tasco	5.824.599.938	(524.005.659)	5.300.594.279	8.154.306.375	(394.860.120)	7.759.446.255
- Công ty Cổ phần Lộc Ninh	10.036.239.820	(431.905.439)	9.604.334.381	10.236.239.820	(319.143.263)	9.917.096.557
- Đối tượng khác	253.967.650.418	(19.000.516.953)	234.967.133.465	216.916.348.316	(9.637.692.369)	207.278.655.947
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.801.291.220</b>	<b>(1.801.291.220)</b>	<b>-</b>	<b>1.851.291.220</b>	<b>(1,851.291.220)</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH Hiếu Kiên						
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>106.211.075.089</b>	<b>(29.606.813.820)</b>	<b>76.604.261.269</b>	<b>97.214.205.713</b>	<b>(18.309.944.694)</b>	<b>78.904.261.019</b>
- Tạm ứng cho các đội xây dựng						
<b>Cộng</b>	<b>666.485.054.818</b>	<b>(125.691.310.795)</b>	<b>540.793.744.023</b>	<b>632.348.635.508</b>	<b>(92.376.298.795)</b>	<b>539.972.336.713</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Phụ lục số 02: Bảng thuyết minh biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư tại 01/01/2019</b>	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	48.658.426.775	238.765.197.567
Tăng vốn trong năm	-	-	-	5.512.845.830	5.512.845.830
Lãi trong năm	-	-	-	5.512.845.830	5.512.845.830
Giảm vốn trong năm	-	-	-	14.900.000.000	14.900.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	14.400.000.000	14.400.000.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	500.000.000	500.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	39.271.272.605	229.378.043.397
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	39.271.272.605	229.378.043.397
Tăng vốn trong năm	-	-	-	9.647.673.742	9.647.673.742
Lãi trong năm	-	-	-	9.647.673.742	9.647.673.742
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	48.918.946.347	239.025.717.139

