

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Địa chỉ : 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM

MST : 0301429113

---

**Báo cáo tài chính riêng  
Công Ty Mẹ**

**Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP**

**QUÍ 1 NĂM 2019  
(Giai đoạn 01/01/2019 đến 31/03/2019)**

*TP.HỒ CHÍ MINH – THÁNG 04 NĂM 2019*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>5,629,652,299,028</b> | <b>5,292,508,649,702</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | V.01        | <b>695,284,006,292</b>   | <b>1,193,057,520,146</b> |
| Tiền   | 111        |             | 214,345,197,908          | 577,977,725,461          |
| Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 480,938,808,384          | 615,079,794,685          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>412,427,077,645</b>   | <b>325,717,077,645</b>   |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | V.03        | 412,427,077,645          | 325,717,077,645          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>3,654,874,108,667</b> | <b>2,864,239,794,098</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.02        | 1,480,834,776,264        | 1,574,835,110,847        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        |             | 1,948,886,829,298        | 1,108,950,226,486        |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                     | 133        |             | 19,582,915,800           | 19,641,478,072           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | V.04        | -                        | -                        |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.05        | 205,569,587,305          | 160,812,978,693          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | V.08        | <b>743,422,991,352</b>   | <b>787,841,525,798</b>   |
| Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 743,422,991,352          | 787,841,525,798          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>123,644,115,072</b>   | <b>121,652,732,015</b>   |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | V.14        | 23,229,898,665           | 23,652,270,349           |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        | V.18        | 54,769,317,210           | 53,114,902,140           |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.18        | 45,644,899,197           | 44,885,559,526           |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>               | <b>200</b> |             | <b>3,023,814,724,211</b> | <b>2,987,865,856,754</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>    | <b>210</b> |             | <b>98,032,764,136</b>    | <b>136,507,764,136</b>   |
| Trả trước cho người bán dài hạn         | 212        |             | -                        | -                        |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc      | 213        |             | 18,592,300               | 18,592,300               |
| Phải thu về cho vay dài hạn             | 215        | V.04        | 89,875,796,682           | 89,875,796,682           |
| Phải thu dài hạn khác                   | 216        | V.05        | 8,138,375,154            | 46,613,375,154           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>              | <b>220</b> |             | <b>318,689,070,678</b>   | <b>324,567,015,301</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                | 221        | V.10        | 231,031,416,162          | 236,201,641,600          |
| - Nguyên giá                            | 222        |             | 358,853,355,341          | 358,735,055,341          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                | 223        |             | (127,821,939,179)        | (122,533,413,741)        |
| Tài sản cố định thuê tài chính          | 224        | V.12        | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                            | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                | 226        |             | -                        | -                        |
| Tài sản cố định vô hình                 | 227        | V.11        | 87,657,654,516           | 88,365,373,701           |
| - Nguyên giá                            | 228        |             | 115,581,822,826          | 115,581,822,826          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                | 229        |             | (27,924,168,310)         | (27,216,449,125)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>         | <b>230</b> | V.13        | <b>159,019,419,275</b>   | <b>160,650,084,893</b>   |
| - Nguyên giá                            | 231        |             | 163,066,561,673          | 163,066,561,673          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                | 232        |             | (4,047,142,398)          | (2,416,476,780)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>      | <b>240</b> | V.09        | <b>1,034,197,188,653</b> | <b>988,226,378,594</b>   |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        |             | 1,034,197,188,653        | 988,226,378,594          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>      | <b>250</b> |             | <b>1,379,921,440,624</b> | <b>1,340,461,179,928</b> |
| Đầu tư vào công ty con                  | 251        | V.03        | 521,727,538,757          | 521,727,538,757          |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        | V.03        | 762,525,186,921          | 726,489,926,225          |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        | V.03        | 104,625,264,446          | 101,200,264,446          |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        | V.03        | (8,956,549,500)          | (8,956,549,500)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>         | <b>260</b> |             | <b>33,954,840,845</b>    | <b>37,453,433,902</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | V.14        | 29,519,526,574           | 33,018,119,631           |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 262        | V.25        | 4,435,314,271            | 4,435,314,271            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>  | <b>270</b> |             | <b>8,653,467,023,239</b> | <b>8,280,374,506,456</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                            | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|-------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>               | <b>300</b> |             | <b>7,375,023,638,803</b> | <b>7,005,019,648,538</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>               | <b>310</b> |             | <b>4,361,199,628,093</b> | <b>4,056,081,905,974</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 311        | V.17        | 378,763,511,638          | 439,402,954,839          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 312        |             | 1,439,686,142,354        | 1,394,196,413,919        |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313        | V.18        | 900,523,745              | 1,076,872,147            |
| Phải trả người lao động             | 314        |             | 18,785,560,089           | 26,492,166,149           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315        | V.19        | 111,630,670,547          | 119,530,303,924          |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 318        | V.21        | 5,771,955,510            | 4,641,376,091            |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 319        | V.20        | 1,324,561,932            | 1,070,963,234            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 320        | V.16        | 2,400,983,607,058        | 2,057,608,594,451        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 322        |             | 3,353,095,220            | 12,062,261,220           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>               | <b>330</b> |             | <b>3,013,824,010,710</b> | <b>2,948,937,742,564</b> |
| Phải trả người bán dài hạn          | 331        | V.17        | 218,191,290,279          | 218,752,852,816          |
| Người mua trả tiền trước dài hạn    | 322        |             | 267,121,850,452          | 295,160,806,515          |
| Chi phí phải trả dài hạn            | 333        | V.19        | 82,140,583,189           | 82,140,583,189           |
| Phải trả nội bộ dài hạn             | 335        |             | 6,996,643,105            | 6,996,643,105            |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 336        | V.21        | 54,699,553,888           | 53,934,312,148           |
| Phải trả dài hạn khác               | 337        | V.20        | 446,894,286,713          | 350,655,047,054          |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 338        | V.16        | 1,901,327,818,783        | 1,901,051,220,904        |
| Dự phòng phải trả dài hạn           | 342        | V.24        | 36,451,984,301           | 40,246,276,833           |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>1,278,443,384,436</b> | <b>1,275,354,857,918</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> |             | <b>1,278,443,384,436</b> | <b>1,275,354,857,918</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        | V.26        | 1,100,000,000,000        | 1,100,000,000,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       | V.26        | 1,100,000,000,000        | 1,100,000,000,000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                           | 412        |             | 110,681,891,112          | 110,681,891,112          |
| Cổ phiếu quỹ                                   | 415        |             | (2,615,640,000)          | (2,615,640,000)          |
| Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        | V.26        | 1,526,170,000            | 1,526,170,000            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        | V.26        | 68,850,963,324           | 65,762,436,806           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 65,762,436,806           | 18,565,115,089           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 3,088,526,518            | 47,197,321,717           |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |             | <b>8,653,467,023,239</b> | <b>8,280,374,506,456</b> |

TP. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2019

Lập báo cáo

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng

Phan Văn Vũ

Tổng Giám Đốc



Lê Hữu Việt Đức

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay<br>Quý 1.2019  | Năm trước<br>Quý 1.2018 | Năm 2019<br>Lũy kế đến 31.03.19 | Năm 2018<br>Lũy kế đến 31.03.18 |
|--|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01        | VI.01       | 903,133,458,711        | 787,098,689,744         | 903,133,458,711                 | 787,098,689,744                 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        | VI.02       | 5,608,611,000          |                         | 5,608,611,000                   |                                 |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> |             | <b>897,524,847,711</b> | <b>787,098,689,744</b>  | <b>897,524,847,711</b>          | <b>787,098,689,744</b>          |
| Giá vốn hàng bán                                       | 11        | VI.03       | 851,953,496,945        | 757,903,460,932         | 851,953,496,945                 | 757,903,460,932                 |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>45,571,350,766</b>  | <b>29,195,228,812</b>   | <b>45,571,350,766</b>           | <b>29,195,228,812</b>           |
| Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        | VI.04       | 4,722,085,369          | 6,674,178,629           | 4,722,085,369                   | 6,674,178,629                   |
| Chi phí tài chính                                      | 22        | VI.05       | 31,433,548,809         | 21,702,180,033          | 31,433,548,809                  | 21,702,180,033                  |
| - Trong đó: chi phí lãi vay                            | 23        |             | 31,156,950,930         | 21,570,854,873          | 31,156,950,930                  | 21,570,854,873                  |
| Chi phí bán hàng                                       | 25        | VI.08       | 2,782,645,956          | 1,245,624,139           | 2,782,645,956                   | 1,245,624,139                   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                           | 26        | VI.08       | 13,152,304,795         | 12,364,929,607          | 13,152,304,795                  | 12,364,929,607                  |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>         | <b>30</b> |             | <b>2,924,936,575</b>   | <b>556,673,662</b>      | <b>2,924,936,575</b>            | <b>556,673,662</b>              |
| Thu nhập khác  | 31        | VI.06       | 842,193,098            | 4,015,804,891           | 842,193,098                     | 4,015,804,891                   |
| Chi phí khác   | 32        | VI.07       | 678,603,155            | 1,554,559,948           | 678,603,155                     | 1,554,559,948                   |
| <b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>                       | <b>40</b> |             | <b>163,589,943</b>     | <b>2,461,244,943</b>    | <b>163,589,943</b>              | <b>2,461,244,943</b>            |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>    | <b>50</b> |             | <b>3,088,526,518</b>   | <b>3,017,918,605</b>    | <b>3,088,526,518</b>            | <b>3,017,918,605</b>            |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 51        | VI.10       | -                      | -                       | -                               | -                               |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                             | 52        | VI.11       | -                      | -                       | -                               | -                               |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>   | <b>60</b> |             | <b>3,088,526,518</b>   | <b>3,017,918,605</b>    | <b>3,088,526,518</b>            | <b>3,017,918,605</b>            |

Lập báo cáo



Cao Thị Thanh Hiếu

Kế Toán Trưởng



Phan Văn Vũ

TP. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2019



Lê Hữu Việt Đức<sup>5</sup>



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Thuyết minh | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 | Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |             |                              |                              |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | <b>47,197,321,717</b>        | <b>33,819,172,658</b>        |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>   |             | -                            |                              |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT  |             | 35,496,943,387               | 30,677,480,860               |
| - Các khoản dự phòng  |             | (6,375,548,758)              | 2,762,648,383                |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 28,473,204,347               | (2,231,060,314)              |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (185,023,873,776)            | (167,460,848,643)            |
| - Chi phí lãi vay   |             | 170,279,130,468              | 246,527,623,205              |
| - Các khoản điều chỉnh khác   |             |                              |                              |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                        |             | <b>90,047,177,385</b>        | <b>144,095,016,149</b>       |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu  |             | (452,199,351,715)            | 495,545,353,104              |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho  |             | (54,417,389,094)             | 72,580,583,085               |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)            |             | 1,048,044,451,904            | 302,198,934,479              |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước   |             | (10,228,310,214)             | (18,779,159,446)             |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh  |             |                              |                              |
| - Tiền lãi vay đã trả   |             | (147,688,369,918)            | (246,897,763,069)            |
| - Thuế TNDN đã nộp  |             | (4,435,314,271)              | (4,297,192,947)              |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | -                            | 2,083,735,018                |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | (17,066,757,200)             | (110,816,094,146)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  |             | <b>452,056,136,877</b>       | <b>635,713,412,227</b>       |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>  |             |                              |                              |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              |             | (254,305,648,609)            | (205,100,856,520)            |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           |             |                              |                              |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (766,177,431,658)            | (12,027,237,019)             |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                |             | 783,103,184,790              | 306,199,076,213              |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (155,608,495,638)            | (153,142,928,956)            |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 34,413,880,000               | 69,423,748,850               |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 140,016,816,625              | 184,800,194,995              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  |             | <b>(218,557,694,490)</b>     | <b>190,151,997,563</b>       |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Thuyết minh | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 | Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>        |             |                              |                              |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở   |             | -                            | -                            |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu |             | (2,615,640,000)              | -                            |
| Tiền thu từ đi vay  |             | 3,124,139,485,950            | 3,427,950,646,186            |
| Tiền trả nợ gốc vay                                       |             | (3,205,157,396,006)          | (4,071,943,481,558)          |
| Tiền chi trả nợ thuê tài chính                            |             | (119,140,782)                | (889,389,564)                |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                   |             | -                            | -                            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>       |             | <b>(83,752,690,838)</b>      | <b>(644,882,224,936)</b>     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>       |             | <b>149,745,751,549</b>       | <b>180,983,184,854</b>       |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                    |             | <b>1,042,954,149,920</b>     | <b>861,998,034,501</b>       |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ   |             | 357,618,677                  | (27,069,435)                 |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>     |             | <b>1,193,057,520,146</b>     | <b>1,042,954,149,920</b>     |

TP. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2019

Lập báo cáo

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Cao Thị Thanh Hiếu

Phan Văn Vũ

Lê Hữu Việt Đức



# 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 09 – DN

## 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:

| Nhà đầu tư                               | Tại ngày 31/03/2019      |             | Tại ngày 01/01/2019      |             |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|  | Giá trị (VND)            | Tỷ lệ (%)   | Giá trị (VND)            | Tỷ lệ (%)   |
| Vốn nhà nước                             | 445.835.000.000          | 40,53%      | 445.835.000.000          | 40,53%      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc | 209.000.000.000          | 19,00%      | 209.000.000.000          | 19,00%      |
| Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh   | 165.000.000.000          | 15,00%      | 165.000.000.000          | 15,00%      |
| Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam    | 121.000.000.000          | 11,00%      | 121.000.000.000          | 11,00%      |
| Nhà đầu tư khác                          | 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 31 tháng 03 năm 2019 là 488 (31/12/2018: 518).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

| Tên  | Địa chỉ  | Tỷ lệ lợi ích |
|--|--|---------------|
| <b>Công ty con:</b>                              |  |               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, 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     | 61,69%        |
| Công ty TNHH BT Đúc 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. HCM                  | 51,00%        |
| <b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>             |  |               |
| Công ty CP Thủy điện Đăk'rít                     | 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 và Kinh doanh vật tư (C&T)   | Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh   | 36,17%        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng             | 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                              | 20,40%        |
| Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                  | Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh                                  | 34,00%        |
| Công ty CP Chương Dương                          | 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh                                  | 23,77%        |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cừu Long   | Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                          | 21,89%        |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng       | Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng                       | 40,00%        |
| Công ty LD Lenex                                 | Đường số 1, P. An Bình, Tp. BH, Đồng Nai   | 50,00%        |

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư liên kết vào Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn và đã chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng từ đầu tư vào công ty con sang đầu tư góp vốn vào công ty liên kết do thay đổi tỷ lệ góp vốn từ 51,00% xuống còn 40,80%.



## 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

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 03 năm 2019 gồm:

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng 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 giao dịch thực tế 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 kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế 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.

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

### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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, tiền đang chuyển, 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 "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.



## **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 tài chính**

#### *Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn*

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tổng Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

#### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

### **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 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 phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 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 riêng.

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.

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

### **3.6. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

#### ***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***

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 trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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 trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm



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

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.

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

|                                  | <b><u>Năm 2019</u></b> |
|----------------------------------|------------------------|
| ▪ 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      | 02 – 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

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

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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tổng Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

#### **Năm 2019**

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

#### **3.11. Chi phí xây dựng cơ bản 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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***

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.



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

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

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

#### **3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư 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, thu nhập khác**

##### ***Doanh thu bán hàng***

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



## **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 quản lý doanh nghiệp**

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

**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>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND   |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Tiền mặt                        | 11.213.156.904                | 1.684.582.197                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 203.132.041.004               | 576.293.143.264                 |
| Các khoản tương đương tiền      | 480.938.808.384               | 615.079.794.685                 |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>695.284.006.292</u></b> | <b><u>1.193.057.520.146</u></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 4,1%/năm đến 5,75%/năm.

Các khoản tương đương tiền có giá trị là 1.835.203.284 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.

**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 31/12/2019 với lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,0%/năm.

*(Xem trang tiếp theo)*



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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

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

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

|  | Tại ngày 31/03/2019 |                               |                |          | Tại ngày 01/01/2019 |                               |                |          |
|--|---------------------|-------------------------------|----------------|----------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------|
|  | 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           | 24.569.068.712                |                |          | 1.785.003           | 24.569.068.712                |                | -        |
| 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 | 37.522.610          | 375.226.097.718               |                |          | 37.522.610          | 375.226.097.718               |                | -        |
| Công ty TNHH BT Đức Sản VINA – PSMC        |                     | 30.063.773.597                |                |          | -                   | 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>48.258.813</b>   | <b>521.727.538.757</b>        |                | <b>-</b> | <b>48.258.813</b>   | <b>521.727.538.757</b>        |                | <b>-</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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

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

|   | Tại ngày 31/03/2019 |                               |                      |                      | Tại ngày 01/01/2019 |                               |                      |                      |
|---|---------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|   | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý       | Dự phòng             | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý       | Dự phòng             |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:            |                     |                               |                      |                      |                     |                               |                      |                      |
| Công ty CP Thủy điện Đăkr'th                        | 40.069.660          | 474.877.044.656               | -                    | -                    | 40.069.660          | 474.877.044.656               | -                    | -                    |
| Công ty CP Bê tông Biên Hòa                         | 1.841.282           | 4.234.948.600                 | 3.866.692.200        | 920.641.000          | 1.841.282           | 4.234.948.600                 | 3.314.307.600        | 920.641.000          |
| Công ty CP Xây dựng & Khai thác VLXD Miền Trung (*) | 373.500             | -                             | -                    | -                    | 373.500             | -                             | -                    | -                    |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật Tư (C&T)      | 3.621.850           | 9.054.625.000                 | 9.416.810.000        | 3.259.665.000        | 3.621.850           | 9.054.625.000                 | 9.054.625.000        | 3.259.665.000        |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng (*)              | 204.000             | -                             | -                    | -                    | 204.000             | -                             | -                    | -                    |
| Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                     | 5.100.000           | 64.068.750.000                | -                    | -                    | 5.100.000           | 64.068.750.000                | -                    | -                    |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Sơn                   | -                   | -                             | -                    | -                    | -                   | -                             | -                    | -                    |
| Công ty CP Chương Dương                             | 3.733.348           | 32.106.792.800                | 57.493.559.200       | -                    | 3.733.348           | 32.106.792.800                | 56.000.220.000       | -                    |
| Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cừu Long               | 436.800             | 5.374.735.896                 | -                    | -                    | 436.800             | 5.374.735.896                 | -                    | -                    |
| Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng              | -                   | 160.035.260.696               | -                    | -                    | -                   | 124.000.000.000               | -                    | -                    |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng                  | 2.040.000           | 12.773.029.273                | -                    | 3.696.713.992        | 2.040.000           | 12.773.029.273                | -                    | 3.696.713.992        |
| Công ty Liên Doanh Lenex (*)                        | -                   | -                             | -                    | -                    | -                   | -                             | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>57.420.440</b>   | <b>762.525.186.921</b>        | <b>7.877.019.992</b> | <b>7.877.019.992</b> | <b>57.420.440</b>   | <b>726.489.926.225</b>        | <b>7.877.019.992</b> | <b>7.877.019.992</b> |

(\*) Theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa thì khoản đầu tư này được đánh giá lại có giá trị bằng không.



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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

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

|                                       | Tại ngày 31/03/2019  |                                  |                      |          | Tại ngày 01/01/2019  |                                  |                      |          |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------|
|                                       | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý       | Dự phòng | Số lượng cổ<br>phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý       | Dự phòng |
| Đầu tư vào đơn vị khác:               |                      |                                  |                      |          |                      |                                  |                      |          |
| Công ty TNHH ĐT BT<br>Cam Lộ Túy Loan | -                    | 63.624.101.594                   | -                    | -        | -                    | 60.199.101.594                   | -                    | -        |
| Công ty CP XD & SXVL<br>Xây Dựng      | 1.093.963            | 12.765.320.498                   | -                    | -        | 1.093.963            | 12.765.320.498                   | -                    | -        |
| Công ty CP XD Số Một<br>Việt Hòa      | 180.000              | 2.141.408.839                    | 1.079.529.508        | -        | 180.000              | 2.141.408.839                    | 1.079.529.508        | -        |
| Công ty CP XD Số 14                   | 1.611.900            | 26.094.433.515                   | -                    | -        | 1.611.900            | 26.094.433.515                   | -                    | -        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>2.885.863</b>     | <b>104.625.264.446</b>           | <b>1.079.529.508</b> |          | <b>2.885.863</b>     | <b>101.200.264.446</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.

Riêng 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 riêng 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)

**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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND   |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6                      | 161.787.185.044                 | 126.092.437.735                 |
| 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 TNHH JGC Việt Nam                                       | 73.463.033.110                  | 161.518.632.128                 |
| Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)                             | 91.303.436.640                  | 112.434.030.566                 |
| Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268) | 107.649.182.204                 | 107.649.182.204                 |
| Các khách hàng khác   | 537.226.265.081                 | 557.735.154.029                 |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>1.480.834.776.264</u></b> | <b><u>1.574.835.110.847</u></b> |

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND   |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Trả trước người bán là các bên có liên quan – Xem thêm mục 6 | 828.688.932.159                 | 489.263.624.195                 |
| Trả trước người bán:   |                                 |                                 |
| Công ty Cổ Phần VNDECO                                       | 213.327.881.501                 | 18.013.691.977                  |
| Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh                       | 221.941.669.035                 | 160.000.269.916                 |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài                         | 189.260.438.406                 | 97.648.485.406                  |
| Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn                 | 26.305.981.894                  | 26.305.981.894                  |
| Công ty Cổ Phần SHC  | 93.701.274.584                  | 30.472.269.984                  |
| Các khách hàng khác  | 375.660.651.719                 | 287.245.903.114                 |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.948.886.829.298</u></b> | <b><u>1.108.950.226.486</u></b> |

**4.5. Phải thu về cho vay**

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

|                                  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu về cho vay ngắn hạn (*) | -                             | -                             |
| Phải thu về cho vay dài hạn (**) | 89.875.796.682                | 89.875.796.682                |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Cộng** – Xem thêm mục 6**89.875.796.682****89.875.796.682**

(\*) Đây là khoản cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai vay với lãi suất thả nổi bằng lãi suất cho vay dài hạn bằng đồng VND bình quân của Ngân hàng TMCP Công Thương VN, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội được điều chỉnh 3 tháng/lần và được đảm bảo bằng quyền thu phí theo Hợp đồng BOT số 22/HĐ.BOT-CĐBVN ngày 16/5/2008 và các phụ lục điều chỉnh Hợp đồng.

(\*\*) Đây là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm với số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 3.866.457,16 USD tương đương với 89.875.796.682 VND.

**4.6. Phải thu khác**

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia                        | 13.859.476.299                | 49.302.587.371                |
| Tạm ứng  | 73.106.443.096                | 58.551.484.725                |
| Các khoản phải thu khác  | 118.603.667.910               | 52.958.906.597                |
| <b>Cộng</b>  | <b>205.569.587.305</b>        | <b>160.812.978.693</b>        |
| Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan –<br>Xem thêm mục 6 | 24.500.594.350                | 58.731.492.512                |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đăk'r'tih                  | 5.608.548.173                 | 5.608.548.173                 |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn  | 1.676.784.825                 | 40.151.784.825                |
| Phải thu phí quản lý vay ADB                                     | 817.475.137                   | 817.475.137                   |
| Phải thu khác  | 35.567.019                    | 35.567.019                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>8.138.375.154</b>          | <b>46.613.375.154</b>         |
| Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan –<br>Xem thêm mục 6 | 6.426.023.310                 | 6.426.023.310                 |

(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

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

|                                     | Tại ngày 31/03/2019    |          | Tại ngày 01/01/2019    |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | VND                    |          | VND                    |          |
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 57.397.144.849         | -        | 32.623.061.823         | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 232.190.111            | -        | 278.750.369            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 596.277.856.457        | -        | 617.585.706.239        | -        |
| Hàng hóa bất động sản               | 89.410.815.959         | -        | 134.332.380.036        | -        |
| Hàng hóa                            | 104.983.976            | -        | 3.021.627.331          | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>743.422.991.352</b> | <b>-</b> | <b>787.841.525.798</b> | <b>-</b> |

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án xây dựng chung cư Felix Homes đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng – Xem thêm mục 4.18.

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/03/2019 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>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp.Hồ Chí Minh                       | 302.773.001.842               | 294.909.797.014               |
| Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang | 110.408.655.965               | 110.400.512.559               |
| Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn                            | 33.783.289.847                | 33.710.244.677                |
| Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3                          | 5.714.580.781                 | 34.307.056.266                |
| Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1               | 27.786.677.711                | 25.566.710.340                |
| Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng - Cầu Văn Úc                | 0                             | 21.926.731.192                |
| Các công trình khác  | 115.811.650.311               | 96.764.654.191                |
| <b>Cộng</b>  | <b>596.277.856.457</b>        | <b>617.585.706.239</b>        |

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

|                         | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Mua sắm tài sản cố định | 6.377.179.000                 | 6.377.179.000                 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 1.027.820.009.653             | 981.849.199.594               |
| <b>Cộng</b>             | <b>1.034.197.188.653</b>      | <b>988.226.378.594</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

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

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/03/2019 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc                                   | 334.558.870.433                        | 291.289.430.275                        |
| Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hào                         | 656.144.585.094                        | 651.297.889.031                        |
| 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<br>- PPP | 10.002.205.167                         | 9.999.551.733                          |
| Các dự án khác   | 12.167.801.554                         | 14.315.781.150                         |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.027.820.009.653</u></b>        | <b><u>981.849.199.594</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

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

| Khoản mục                           | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết<br>bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Tài sản cố định<br>hữu hình khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|---|------------------------|
| Nguyên giá:                         |                                  |                             |   |                                     |   |                        |
| Tại ngày 01/01/2019                 | 299.004.068.520                  | 34.583.310.928              | 19.882.026.145                            | 4.538.240.657                       | 727.409.091                             | 358.735.055.341        |
| Mua trong năm                       |                                  |                             |   | 118.300.000                         |   | 118.300.000            |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>          | <b>299.004.068.520</b>           | <b>34.583.310.928</b>       | <b>19.882.026.145</b>                     | <b>4.656.540.657</b>                | <b>727.409.091</b>                      | <b>358.853.355.341</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:             |                                  |                             |   |                                     |   |                        |
| Tại ngày 01/01/2019                 | 95.477.479.357                   | 6.340.065.078               | 16.046.469.442                            | 4.162.430.053                       | 506.969.811                             | 122.533.413.741        |
| Khấu hao trong năm                  | 3.193.977.066                    | 1.342.361.901               | 547.925.892                               | 100.110.677                         | 33.120.453                              | 5.217.495.989          |
| Khấu hao chuyển về<br>các chi nhánh |                                  |                             | 55.228.761                                |                                     |   | 55.228.761             |
| Tăng từ thuê tài chính              |                                  |                             |   |                                     |   | -                      |
| Tăng khác<br>Thanh lý, nhượng bán   |                                  | 12.486.090                  |   | 3.314.598                           |   | 15.800.688             |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>          | <b>98.671.456.423</b>            | <b>7.694.913.069</b>        | <b>16.649.624.095</b>                     | <b>4.265.855.328</b>                | <b>540.090.264</b>                      | <b>127.821.939.179</b> |
| Giá trị còn lại:                    |                                  |                             |   |                                     |   |                        |
| Tại ngày 01/01/2019                 | 203.526.589.163                  | 28.243.245.850              | 3.835.556.703                             | 375.810.604                         | 220.439.280                             | 236.201.641.600        |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>          | <b>200.332.612.097</b>           | <b>26.888.397.859</b>       | <b>3.232.402.050</b>                      | <b>390.685.329</b>                  | <b>187.318.827</b>                      | <b>231.031.416.162</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

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

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình lần lượt là 848.244.615 VND và 26.858.719.042 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm 2018 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.885.275.382 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 912.781.773 VND.

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

| Khoản mục                               | Quyền sử dụng<br>đất<br>VND | Phần mềm máy<br>tính<br>VND | Cộng<br>VND            |
|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                             |                             |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2019                     | 108.280.245.926             | 7.301.576.900               | 115.581.822.826        |
| Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang |                             |                             |                        |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>              | <b>108.280.245.926</b>      | <b>7.301.576.900</b>        | <b>115.581.822.826</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:                 |                             |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2019                     | 20.278.974.705              | 6.937.474.420               | 27.216.449.125         |
| Khấu hao trong năm                      | 533.657.229                 | 174.061.956                 | 707.719.185            |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>              | <b>20.812.631.934</b>       | <b>7.111.536.376</b>        | <b>27.924.168.310</b>  |
| Giá trị còn lại:                        |                             |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2019                     | 88.001.271.221              | 364.102.480                 | 88.365.373.701         |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>              | <b>87.467.613.992</b>       | <b>190.040.524</b>          | <b>87.657.654.516</b>  |

Giá trị còn lại cuối năm 2018 của TSCĐ vô hình là 86.452.471.221 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng – 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

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

| Khoản mục                     | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tăng<br>trong năm<br>VND | Giảm<br>trong năm<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê: |                               |                          |                          |                               |
| Nguyên giá:                   |                               |                          |                          |                               |
| Nhà và quyền sử dụng đất      | 163.066.561.673               |                          |                          | 163.066.561.673               |
| <b>Cộng</b>                   | <b>163.066.561.673</b>        |                          |                          | <b>163.066.561.673</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:       |                               |                          |                          |                               |
| Nhà và quyền sử dụng đất      | 4.047.142.398                 | 1.630.665.618            |                          | 2.416.476.780                 |
| <b>Cộng</b>                   | <b>4.047.142.398</b>          | <b>1.630.665.618</b>     |                          | <b>2.416.476.780</b>          |
| Giá trị còn lại:              |                               |                          |                          |                               |
| Nhà và quyền sử dụng đất      |                               |                          |                          | 160.650.084.893               |
| <b>Cộng</b>                   | <b>159.019.419.275</b>        |                          |                          | <b>160.650.084.893</b>        |

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/03/2019 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

(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

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

|   | Tại ngày 31/03/2019    |                        | Tại ngày 01/01/2019    |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 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   | 0                      | 0                      | 8.978.978.736          | 8.978.978.736          |
| <b>Phải trả cho người bán:</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông | 31.156.391.341         | 31.156.391.341         | 36.156.391.341         | 36.156.391.341         |
| Công ty TNHH TM & SX Thép Việt  | 38.562.448.874         | 38.562.448.874         | 27.642.377.573         | 27.642.377.573         |
| Công ty TNHH TM-DV-XD Phương Thảo Nguyên  | 10.867.146.485         | 10.867.146.485         | 24.867.146.485         | 24.867.146.485         |
| Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng TM Việt Tuấn  | 0                      | 0                      | 24.729.842.379         | 24.729.842.379         |
| Phải trả cho các đối tượng khác   | 298.177.524.938        | 298.177.524.938        | 317.028.218.325        | 317.028.218.325        |
| <b>Cộng</b>   | <b>378.763.511.638</b> | <b>378.763.511.638</b> | <b>439.402.954.839</b> | <b>439.402.954.839</b> |
| <b>Dài hạn:</b>   |                        |                        |                        |                        |
| Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6   | 61.243.640.700         | 61.243.640.700         | 64.293.681.314         | 64.293.681.314         |
| <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  | 10.780.744.594         | 10.780.744.594         | 10.054.898.322         | 10.054.898.322         |
| Phải trả cho các đối tượng khác   | 132.913.503.460        | 132.913.503.460        | 131.150.871.655        | 131.150.871.655        |
| <b>Cộng</b>   | <b>218.191.290.279</b> | <b>218.191.290.279</b> | <b>218.752.852.816</b> | <b>218.752.852.816</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

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

|   | Tại ngày 31/03/2019      |                          | Tại ngày 01/01/2019      |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | 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  | 6.897.799.906            | 6.897.799.906            | 35.035.260.696           | 35.035.260.696           |
| Người mua trả tiền trước:   |                          |                          |                          |                          |
| Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương   | 486.677.424.000          | 486.677.424.000          | 486.677.424.000          | 486.677.424.000          |
| Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh   | 269.784.428.000          | 269.784.428.000          | 269.784.428.000          | 269.784.428.000          |
| Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang   | 140.594.109.459          | 140.594.109.459          | 133.594.109.459          | 133.594.109.459          |
| Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1<br>Ban Quản Lý Dự Án Xây Dựng Trường Đại Học Việt | 31.233.434.120           | 31.233.434.120           | 85.113.257.474           | 85.113.257.474           |
| Đức   | 102.937.562.094          | 102.937.562.094          | 53.150.951.708           | 53.150.951.708           |
| Các đối tượng khác  | 401.561.384.775          | 401.561.384.775          | 330.840.982.582          | 330.840.982.582          |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.439.686.142.354</b> | <b>1.439.686.142.354</b> | <b>1.394.196.413.919</b> | <b>1.394.196.413.919</b> |
| Dài hạn:  |                          |                          |                          |                          |
| Trả tiền trước từ các bên liên quan - Xem thêm mục 6  | 6.242.758.461            | 6.242.758.461            | 5.319.727.383            | 5.319.727.383            |
| Người mua trả tiền trước:   |                          |                          |                          |                          |
| Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc  | 219.391.130.141          | 219.391.130.141          | 217.431.325.734          | 217.431.325.734          |
| Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Home   | 41.487.961.850           | 41.487.961.850           | 72.409.753.398           | 72.409.753.398           |
| <b>Cộng</b>   | <b>267.121.850.452</b>   | <b>267.121.850.452</b>   | <b>295.160.806.515</b>   | <b>295.160.806.515</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

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

|  | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>VND | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Thuế GTGT hàng bán nội địa                | (41.052.037.620)              | 87.060.272.636                  | 87.819.612.307                     | (41.811.377.291)              |
| * Thuế phát sinh                             | -                             | 87.060.272.636                  | 8.081.511.803                      | -                             |
| * Thuế được khấu trừ                         | -                             | -                               | 78.978.760.833                     | -                             |
| * Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh            | (41.052.037.620)              | -                               | 759.339.671                        | (41.811.377.291)              |
| 2. Thuế thu nhập doanh nghiệp                | (3.777.831.825)               | -                               | -                                  | (3.777.831.825)               |
| * Thuế phát sinh                             | -                             | -                               | -                                  | -                             |
| * Thuế tạm nộp                               | (3.777.831.825)               | -                               | -                                  | (3.777.831.825)               |
| 3. Thuế thu nhập cá nhân                     | 1.076.872.147                 | 1.839.331.078                   | 2.015.679.480                      | 900.523.745                   |
| 4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | -                             | -                               | -                                  | -                             |
| 5. Các loại thuế khác                        | -                             | -                               | -                                  | -                             |
| 6. Phí lệ phí các khoản khác                 | (55.690.081)                  | -                               | -                                  | (55.690.081)                  |
| * Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước | -                             | -                               | -                                  | -                             |
| * Các khoản khác                             | (55.690.081)                  | -                               | -                                  | (55.690.081)                  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>(43.808.687.379)</b>       | <b>88.899.603.714</b>           | <b>89.835.291.787</b>              | <b>(44.744.375.452)</b>       |
| Các loại thuế còn phải thu nhà nước          | (44.885.559.526)              | -                               | -                                  | (45.644.899.197)              |
| Thuế phải nộp Ngân sách                      | 1.076.872.147                 | -                               | -                                  | 900.523.745                   |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>(43.808.687.379)</b>       | -                               | -                                  | <b>(44.744.375.452)</b>       |

**TÔNG 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả**

|   | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Trích trước chi phí lãi vay   | 4.148.241.887                 | 7.724.763.759                 |
| Trích trước chi phí các công trình  | 107.482.428.660               | 111.805.540.165               |
| <b>Cộng</b>   | <b>111.630.670.547</b>        | <b>119.530.303.924</b>        |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D<br>– Khu dân cư Hạnh Phúc | 82.140.583.189                | 82.140.583.189                |
| <b>Cộng</b>   | <b>82.140.583.189</b>         | <b>82.140.583.189</b>         |

**4.16. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Kinh phí công đoàn   | 634,872,704                   | 642.226.636                   |
| BHXH, BHYT, BHTN   | 689,538,332                   | 0                             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                              | 150,896                       | 428.736.598                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>1,324,561,932</b>          | <b>1.070.963.234</b>          |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                   | 32.226.089.975                | 32.732.657.600                |
| Phải trả cổ phần hóa   | -                             | 18.921.223.304,               |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                              | 414.668.196.738               | 299.001.166.150               |
| <b>Cộng</b>  | <b>446.894.286.713</b>        | <b>350.655.047.054</b>        |
| Trong đó: Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6 | 411.590.878.800               | 296.000.365.212               |

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

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



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**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>31/03/2019<br>VND | Tăng trong năm<br>VND  | Giảm trong năm<br>VND  | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|---|-------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                               |                               |                        |                        |                               |
| Vay ngắn hạn:                           |                               |                        |                        |                               |
| Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM    | 719.460.072.948               | 277.181.189.093        | 134.138.039.248        | 576.416.923.103               |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội           | 736.914.690.034               | 425.184.268.847        | 297.224.772.382        | 608.955.193.569               |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN           | 374.093.322.176               |                        | 96.675.720.821         | 470.769.042.997               |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN          | 260.987.014.620               | 153.820.033.107        | 104.391.785.116        | 211.558.766.629               |
| Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP       | 154.000.000.000               | 135.000.000.000        |                        | 19.000.000.000                |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                  | 155.528.507.280               |                        | 15.380.160.873         | 170.908.668.153               |
| <b>Cộng</b>                             | <b>2.400.983.607.058</b>      | <b>991.185.491.047</b> | <b>647.810.478.440</b> | <b>2.057.608.594.451</b>      |
| Dài hạn                                 |                               |                        |                        |                               |
| Vay dài hạn:                            |                               |                        |                        |                               |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội           | 340.778.674.747               |                        |                        | 340.778.674.747               |
| Ngân hàng TMCP Công thương VN           | 184.520.295.090               |                        |                        | 184.520.295.090               |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) | 1.376.028.848.946             | 276.597.879            | -                      | 1.375.752.251.067             |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.901.327.818.783</b>      | <b>276.597.879</b>     | <b>-</b>               | <b>1.901.051.220.904</b>      |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>4.302.311.425.841</b>      | <b>991.462.088.926</b> | <b>647.810.478.440</b> | <b>3.958.659.815.355</b>      |

**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 1.835.203.284 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Tài sản cố định với giá trị còn lại 848.244.615 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 6,0%/năm đến 8,5%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 10,2%/năm đến 10,5%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản:

- Tài sản cố định hữu hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 26.858.719.042 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 86.452.471.221 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes tại đường Nguyễn Văn Dung, Phường 6, Quận Gò Vấp, TP. HCM – Xem thêm mục 4.7.
- Quyền thu tiền từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes với tổng giá trị được ngân hàng định giá là 272.821.000.000 VND.
- 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 AASCN.

Vay dài hạn Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 31/03/2019 là 1.376.028.848.946 VND (tương đương 59.186.032,91 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 này được thế chấp như sau:

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

Tại thời điểm 31/12/2018 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.



**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19. Dự phòng phải trả**

|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn      | 27.327.108.525                         | 28.141.570.645                         |
| Công trình XD Trụ sở làm việc công an Tp.HCM | 5.726.782.521                          | 8.408.375.046                          |
| Công trình NM Nước Thủ Đức GD III - Xây Lắp  | 3.398.093.255                          | 3.696.331.142                          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>36.451.984.301</u></b>           | <b><u>40.246.276.833</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

**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**

| Nội dung                                  | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                        |                        |                       |                                 |                          |                          |
|---|------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần   | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng                     |
|   | VND                                | VND                    | VND                    | VND                   | VND                             | VND                      | VND                      |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b>                | <b>1.100.000.000.000</b>           | <b>110.497.485.118</b> | -                      | -                     | -                               | <b>22.246.600.162</b>    | <b>1.232.744.085.280</b> |
| Lãi trong kỳ này                          |                                    |                        |                        |                       |                                 | 47.197.321.717           | 47.197.321.717           |
| Lợi nhuận năm 2018 từ chi nhánh chuyển về |                                    |                        |                        |                       |                                 | 5.187.972.914            | 5.187.972.914            |
| Phân phối lợi nhuận                       |                                    |                        |                        | 1.526.170.000         |                                 | (11.078.170.000)         | (9.552.000.000)          |
| Tăng khác                                 |                                    | 184.405.994            | (2.615.640.000)        |                       |                                 | 2.208.712.013            | (222.521.993)            |
| Nộp ngân sách nhà nước                    |                                    |                        |                        |                       |                                 |                          | -                        |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b>                | <b>1.100.000.000.000</b>           | <b>110.681.891.112</b> | <b>(2.615.640.000)</b> | <b>1.526.170.000</b>  | -                               | <b>65.762.436.806</b>    | <b>1.275.354.857.918</b> |
| Lãi trong kỳ này                          |                                    |                        |                        |                       |                                 | 3.088.526.518            | 3.088.526.518            |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b>                | <b>1.100.000.000.000</b>           | <b>110.681.891.112</b> | <b>(2.615.640.000)</b> | <b>1.526.170.000</b>  | -                               | <b>68.850.963.324</b>    | <b>1.278.443.384.436</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

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

|                                | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<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>31/03/2019 | Tại ngày<br>01/01/2019 |
|---|------------------------|------------------------|
| 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) | 184.200                | 0                      |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành               | 109.815.800            | 110.000.000            |

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

**4.20.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                            | Quỹ đầu tư phát triển<br>VND |
|----------------------------|------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2019        | 0                            |
| Tăng trong năm             | 1.526.170.000                |
| <b>Tại ngày 31/03/2019</b> | <b>1.526.170.000</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

**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**

|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|--|--|--|
| Doanh thu thuần:   |  |  |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 217.172.376.674                        | 150.569.441.303                        |
| Doanh thu xây dựng   | 592.946.177.335                        | 600.310.312.867                        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 36.141.893.582                         | 36.218.935.574                         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản  | 51.264.400.120                         | 0                                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>897.524.847.711</b>                 | <b>787.098.689.744</b>                 |
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6: |  |  |
| Các đơn vị trực thuộc  | 0                                      | 0                                      |
| Các công ty con  | 79.321.929.041                         | 61.237.800.111                         |
| Các công ty liên kết   | 53.744.776.364                         | 3.746.732.198                          |
| <b>Cộng</b>  | <b>133.066.705.405</b>                 | <b>64.984.532.309</b>                  |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                 | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|---------------------------------|--|--|
| Giá vốn bán hàng hóa            | 211.815.607.701                        | 145.862.785.751                        |
| Giá vốn xây dựng                | 581.773.589.539                        | 594.819.134.154                        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ        | 13.408.721.079                         | 17.221.541.027                         |
| Giá vốn bán bất động sản đầu tư | 44.955.578.626                         | 0                                      |
| <b>Cộng</b>                     | <b>851.953.496.945</b>                 | <b>757.903.460.932</b>                 |

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

|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|--|--|--|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                   | 4.618.341.590                          | 5.876.290.316                          |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 103.656.894                            | 797.888.313                            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                        | 86.885                                 | 0                                      |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>4.722.085.369</b>                   | <b>6.674.178.629</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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

|                                      | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|--------------------------------------|--|--|
| Lãi tiền vay                         | 31.156.950.930                         | 21.570.854.873                         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá dp đánh giá lại | 276.597.879                            | 0                                      |
| Chi phí tài chính khác               | 0                                      | 131.325.160                            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>31.433.548.809</b>                  | <b>21.702.180.033</b>                  |

**5.5. Chi phí bán hàng**

|                           | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|---------------------------|--|--|
| Chi phí hoa hồng môi giới | 1.481.406.419                          | 0                                      |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.301.239.537                          | 1.245.624.139                          |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.782.645.956</b>                   | <b>1.245.624.139</b>                   |

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                 | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|---------------------------------|--|--|
| Chi phí lương nhân viên quản lý | 5.980.394.478                          | 4.267.459.714                          |
| Chi phí vật liệu quản lý        | 212.468.442                            | 212.121.733                            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng       | 85.842.343                             | 79.920.600                             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ           | 525.244.751                            | 1.015.926.207                          |
| Chi phí thuế, phí, lệ phí       | 22.335.680                             | 20.244.806                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 1.200.798.317                          | 208.758.417                            |
| Chi phí bằng tiền khác          | 5.125.220.784                          | 6.560.498.130                          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>13.152.304.795</b>                  | <b>12.364.929.607</b>                  |

**5.7. Thu nhập khác**

|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|--|--|--|
| Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng | 0                                      | 3.938.227.273                          |
| Thu nhập khác                              | 842.193.098                            | 77.577.618                             |
| <b>Cộng</b>                                | <b>842.193.098</b>                     | <b>4.015.804.891</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

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

|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|--|--|--|
| Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý, nhượng bán | 80.000.000                             | 0                                      |
| Giá trị khác : bồi thường, bị phạt                       | 34.382.937                             | 6.500.000                              |
| Các khoản chi phí khác                                   | 564.220.218                            | 1.548.059.948                          |
| <b>Cộng</b>  | <b>678.603.155</b>                     | <b>1.554.559.948</b>                   |

**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội                          | Chi nhánh                |
| 2. Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung | Chi nhánh                |
| 3. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                    | Công ty con              |
| 4. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                     | Công ty con              |
| 5. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                      | Công ty con              |
| 6. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai                 | Công ty con              |
| 7. Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC                          | Công ty con              |
| 8. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng                       | Công ty liên kết         |
| 9. Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih                              | Công ty liên kết         |
| 10. Công ty CP Bê tông Biên Hòa                               | Công ty liên kết         |
| 11. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung          | Công ty liên kết         |
| 12. Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)             | Công ty liên kết         |
| 13. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng                      | Công ty liên kết         |
| 14. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                           | Công ty liên kết         |
| 15. Công ty CP Chương Dương                                   | Công ty liên kết         |
| 16. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long            | Công ty liên kết         |
| 17. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng                | Công ty liên kết         |
| 18. 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:

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 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            | 19.261.155.288                | 190.033.396                   |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 516.533.989                   | 955.035.481                   |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          | 103.401.773.247               | 86.339.686.538                |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | 4.004.737.951                 | 4.004.737.951                 |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long    | 80.400                        | 40.200                        |
| Công ty CP Bê Tông Biên Hòa                      | 4.891.269.363                 | 4.891.269.363                 |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>                   | <b>161.787.185.044</b>        | <b>126.092.437.735</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

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn:                          |                               |                               |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông                    | 31.085.165.938                | 22.600.784.625                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                      | 407.574.579.793               | 204.328.853.468               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                     | 217.107.932.903               | 93.578.347.324                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng                       | 66.315.303.463                | 69.149.892.828                |
| 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           | 57.671.206.685                | 57.671.206.685                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng                       | 40.567.047.299                | 39.625.047.299                |
| Cty CP Chương Dương  | 5.867.073.228                 | 0                             |
| Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long                  | 191.130.884                   | 0                             |
| Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức                            | 117.682.000                   | 117.682.000                   |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)              | 94.875.994                    | 94.875.994                    |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>                             | <b>828.688.932.159</b>        | <b>489.263.624.195</b>        |
|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
| Phải thu về cho vay – Xem thêm mục 4.5:                    |                               |                               |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng                       | 26.919.208.835                | 26.919.208.835                |
| Công ty CP Chương Dương                                    | 62.956.587.847                | 62.956.587.847                |
| <b>Cộng</b>  | <b>89.875.796.682</b>         | <b>89.875.796.682</b>         |
|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn:                                  |                               |                               |
| Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội                          | 2.561.241.529                 | 2.551.295.722                 |
| Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung | 17.021.674.271                | 17.090.182.350                |
| <b>Cộng</b>  | <b>19.582.915.800</b>         | <b>19.641.478.072</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

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND          | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND          |
|--|--|--|
| Phải thu khác:                                   |  |  |
| Ngắn hạn:  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 4.513.625.141                          | 4.513.625.141                          |
| Công ty CP Thủy điện Đăk'rít                     | 48.000.000                             | 32.103.728.000                         |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | 126.542.624                            | 126.542.624                            |
| 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 Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          | 15.629.322.164                         | 15.629.322.164                         |
| Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC                | 3.082.560.421                          | 3.082.560.421                          |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên      | 0                                      | 1.252.750.000                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | 0                                      | 676.740.600                            |
| Hội đồng quản trị                                | 0                                      | 245.679.562                            |
|  | <b>24.500.594.350</b>                  | <b>58.731.492.512</b>                  |
| Dài hạn:   |  |  |
| Công ty CP Thủy điện Đăk'rít                     | 5.608.548.173                          | 5.608.548.173                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 731.305.366                            | 731.305.366                            |
| Công ty CP Chương Dương                          | 86.169.771                             | 86.169.771                             |
|  | <b>6.426.023.310</b>                   | <b>6.426.023.310</b>                   |
|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
| Phải trả người bán:                              |  |  |
| Ngắn hạn:  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long    | 0                                      | 5.379.733.531                          |
| Công ty CP Chương Dương                          | 0                                      | 3.599.245.205                          |
|  | <b>0</b>                               | <b>8.978.978.736</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

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

|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| <b>Phải trả người bán:</b>                                 |  |  |
| <b>Dài hạn:</b>  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                      | 20.493.312.063                         | 19.794.225.681                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                     | 25.745.740.401                         | 29.789.835.948                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng                       | 4.997.994.805                          | 4.997.994.805                          |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)              | 3.031.961.136                          | 3.131.961.136                          |
| Công ty CP Chương Dương                                    | 639.843.242                            | 639.843.242                            |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long              | 90.265                                 | 90.265                                 |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung           | 1.039.167.322                          | 1.039.167.322                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng                       | 4.134.714.056                          | 4.134.714.056                          |
| Công Ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                    | 1.160.817.410                          | 765.848.859                            |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>                            | <b><u>61.243.640.700</u></b>           | <b><u>64.293.681.314</u></b>           |
|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
| <b>Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 4.13:</b>       |  |  |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |  |  |
| Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Vật Tư                       | 634.041.210                            | 0                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng            | 6.263.758.696                          | 35.035.260.696                         |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.897.799.906</b>                   | <b>35.035.260.696</b>                  |
| <b>Dài hạn:</b>  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                     | 6.242.758.461                          | 5.319.727.383                          |
|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
| <b>Phải trả nội bộ dài hạn:</b>                            |  |  |
| Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung | 6.996.643.105                          | 6.996.643.105                          |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>6.996.643.105</u></b>            | <b><u>6.996.643.105</u></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

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2019<br>VND          | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND          |
|--|--|--|
| Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 4.16:   |  |  |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai   | 411.590.878.800                        | 295.923.848.212                        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên   | 0                                      | 76.517.000                             |
| <b>Cộng</b>  | <b>411.590.878.800</b>                 | <b>296.000.365.212</b>                 |
| Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau: |  |  |
|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
| Bán hàng:  |  |  |
| Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông  | 57.748.055.312                         | 50.287.444.625                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang  | 18.519.201.720                         | 5.930.300.762                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên   | 560.936.616                            | 1.731.071.363                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng   | 0                                      | 3.454.528.183                          |
| <b>Cộng</b>  | <b>76.828.193.648</b>                  | <b>61.403.344.933</b>                  |
|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
| Cung cấp dịch vụ:  |  |  |
| Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông  | 0                                      | 2.968.631.070                          |
| <b>Cộng</b>  | <b>0</b>                               | <b>2.968.631.070</b>                   |
|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
| Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông   | 12.376.943                             | 0                                      |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang  | 451.039.442                            | 0                                      |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên   | 2.030.319.008                          | 55.663.062                             |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng   | 0                                      | 264.689.229                            |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng   | 0                                      | 276.059.898                            |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long                                      | 0                                      | 16.144.117                             |
| Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng   | 53.744.776.364                         | 0                                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>56.238.511.757</b>                  | <b>612.556.306</b>                     |

Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong quý 1 năm 2019 là 133.066.705.405 VND (quý 1 năm 2018: 64.984.532.309 VND) – Xem thêm mục 5.1.

**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

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

|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
|--|--|--|
| <b>Mua hàng:</b>   |  |  |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                    | 441.459.091                            | 12.192.012.726                         |
| <b>Cộng</b>  | <b>441.459.091</b>                     | <b>12.192.012.726</b>                  |
|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
| <b>Dịch vụ lắp đặt do các bên liên quan cung cấp:</b>      |  |  |
| Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội                          | 0                                      | 1.386.176.497                          |
| Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung | 23.479.482.757                         | 9.107.080.374                          |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                    | 7.181.246.373                          | (108.855.455)                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng                       | 6.323.634.712                          | 21.404.783.893                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                      | 83.607.722.408                         | 58.945.869.600                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                     | 58.015.770.018                         | 91.299.953.684                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng                       | 0                                      | 542.184.055                            |
| Cty CP Bê tông Biên Hòa                                    | 0                                      | (158.920.214)                          |
| Công ty CP Chương Dương                                    | 19.613.346.879                         | (8.014.855)                            |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long              | 0                                      | 7.155.465.280                          |
| <b>Cộng</b>  | <b>198.221.203.147</b>                 | <b>189.565.722.859</b>                 |
|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
| <b>Góp vốn:</b>  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                     | 0                                      | 20.000.000.000                         |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng                 | 36.035.260.696                         | 0                                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>36.035.260.696</b>                  | <b>20.000.000.000</b>                  |
|  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/03/2019<br>VND | Từ 01/01/2018<br>đến 31/03/2018<br>VND |
| <b>Chi hộ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài:</b> |  |  |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai                 | 11.390.000.000                         | 0                                      |

**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

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

Từ 01/01/2019  
đến 31/03/2019  
VND

Từ 01/01/2018  
đến 31/03/2018  
VND

Nhận tiền thu phí đường bộ:

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai

127.106.803.500

501.008.244.700

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

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

**8. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 được Tổng Giám Đốc Công Ty phê duyệt và phát hành vào ngày 20 tháng 4 năm 2019.



**Cao Thị Thanh Hiếu**  
**Người lập**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2019



**Phan Văn Vũ**  
**Kế toán trưởng**



**Lê Hữu Việt Đức**  
**Tổng Giám đốc**