



**BỘ XÂY DỰNG**

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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

ĐT: 028.38 222 059 – Fax : 028.38 290 500

---

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ 4 NĂM 2019**



**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 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.297.648.507.742</b>	<b>5.330.512.478.030</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.621.812.662.917</b>	<b>1.195.515.043.549</b>
1. Tiền	111		753.239.565.078	580.435.248.864
2. Các khoản tương đương tiền	112		868.573.097.839	615.079.794.685
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>232.568.433.592</b>	<b>325.717.077.645</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	232.568.433.592	325.717.077.645
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.493.291.096.051</b>	<b>2.853.145.268.242</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.757.285.978.074	1.574.989.104.091
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.506.269.958.985	1.112.242.897.935
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		8.981.780.076	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	220.753.378.916	165.913.266.216
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>808.392.822.004</b>	<b>833.404.943.295</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	808.392.822.004	833.404.943.295
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>141.583.493.178</b>	<b>122.730.145.299</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19.138.604.767	23.738.281.835
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		76.019.602.044	53.758.161.295
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	46.425.286.367	45.233.702.169
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.948.417.095.337</b>	<b>2.987.932.097.442</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>596.634.580.225</b>	<b>136.489.171.836</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	80.836.019.750	89.875.796.682
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	515.798.560.475	46.613.375.154
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>301.875.257.545</b>	<b>324.641.237.160</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	216.008.615.240	236.275.863.459
Nguyên giá	222		359.712.751.451	359.111.678.724
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(143.704.136.211)	(122.835.815.265)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	85.866.642.305	88.365.373.701
Nguyên giá	228		115.581.822.826	115.581.822.826
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.715.180.521)	(27.216.449.125)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>154.127.422.421</b>	<b>160.650.084.893</b>
1. Nguyên giá	231		163.066.561.673	163.066.561.673
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.939.139.252)	(2.416.476.780)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>474.848.428.495</b>	<b>988.226.378.594</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	474.848.428.495	988.226.378.594
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>1.389.575.862.002</b>	<b>1.340.461.179.928</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		382.521.093.631	521.727.538.757
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		905.208.828.425	726.489.926.225
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		110.802.489.446	101.200.264.446
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.956.549.500)	(8.956.549.500)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>31.355.544.649</b>	<b>37.464.045.031</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		26.920.230.378	33.028.730.760
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.435.314.271	4.435.314.271
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>9.246.065.603.079</b>	<b>8.318.444.575.472</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.969.313.285.300</b>	<b>7.047.039.073.939</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.123.241.911.643</b>	<b>4.105.097.974.480</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	518.562.292.147	480.004.556.542
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	2.013.818.252.998	1.395.099.761.489
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.270.364.408	1.084.954.477
4. Phải trả người lao động	314		19.026.451.052	29.181.314.040
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	264.552.742.353	119.819.499.369
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.834.094.340	4.641.376.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	13.820.627.968	4.595.656.801
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	2.277.529.445.017	2.058.608.594.451
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.827.641.360	12.062.261.220
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.846.071.373.657</b>	<b>2.941.941.099.459</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	269.686.691.391	218.752.852.816
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	256.229.135.661	295.160.806.515
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	82.140.583.189	82.140.583.189
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	50.454.679.108	53.934.312.148
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	502.607.279.246	350.655.047.054
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.679.443.887.793	1.901.051.220.904
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	5.509.117.269	40.246.276.833
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.276.752.317.779</b>	<b>1.271.405.501.533</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20	<b>1.276.752.317.779</b>	<b>1.271.405.501.533</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.681.891.112	110.681.891.112
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(2.615.640.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.234.954.825	1.526.170.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		65.632.231.842,0	61.813.080.421
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		3.059.844.791,0	16.566.703.056
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		62.572.387.051,0	45.246.377.365
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>9.246.065.603.079</b>	<b>8.318.444.575.472</b>

Trương Xuân Thương

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2020

Phan Văn Vũ

Kế toán trưởng

Lê Hữu Việt Đức

Tổng Giám đốc



**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 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Quý 4/2019	Quý 4/2018	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.476.951.282.197	1.481.979.332.674	4.981.131.121.872	4.434.442.738.530
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.639.681.763	18.657.068.960	31.632.173.845	31.431.265.850
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	10	5.1	1.469.311.600.434	1.463.322.263.714	4.949.498.948.027	4.403.011.472.680
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.415.022.276.138	1.373.881.707.312	4.749.212.533.718	4.255.006.432.900
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		<b>54.289.324.296</b>	<b>89.440.556.402</b>	<b>200.286.414.309</b>	<b>148.005.039.780</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	60.519.741.449	47.801.256.476	148.840.628.629	195.534.885.214
7. Chi phí tài chính	22	5.4	47.458.290.850	95.793.122.952	200.893.129.532	214.083.378.038
Trong đó, chi phí lãi	23		47.450.510.535	53.212.190.549	195.087.519.478	170.325.824.468
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	865.008.926	11.040.481.675	6.251.708.010	18.210.402.739
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	33.153.134.128	17.259.279.125	77.579.667.244	65.489.248.160
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<b>33.332.631.841</b>	<b>13.148.929.126</b>	<b>64.402.538.152</b>	<b>45.756.896.057</b>
11. Thu nhập khác	31		158.361.670	1.354.318.044	2.201.927.917	5.159.980.535
12. Chi phí khác	32		1.509.716.016	1.609.806.345	4.032.079.018	5.670.499.227
13. Lợi nhuận khác	40		(1.351.354.346)	(255.488.301)	(1.830.151.101)	(510.518.692)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.981.277.495	12.893.440.825	62.572.387.051	45.246.377.365
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.981.277.495	12.893.440.825	62.572.387.051	45.246.377.365

**Trương Xuân Thương**  
Người lập

**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2020



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

Cho kỳ kê toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		62.572.387.051	45.246.377.365
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		29.905.757.822	35.705.849.454
Các khoản dự phòng	03		(27.308.865.124)	(6.375.548.758)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(750.577.531)	28.473.204.347
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(137.412.491.805)	(185.053.136.272)
Chi phí lãi vay	06	5.4	195.087.519.478	170.325.824.468
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		<b>122.093.729.891</b>	<b>88.322.570.604</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(598.435.589.144)	(467.145.818.532)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		25.014.876.555	(54.783.132.592)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.090.750.215.302	1.044.619.345.752
Tăng giảm chi phí trả trước	12		4.762.302.334	(10.130.845.780)
Tiền lãi vay đã trả	14		(239.775.547.303)	(147.688.369.918)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(4.435.314.271)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		633.092.185	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.027.677.172)	(17.066.757.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>385.015.402.648</b>	<b>431.691.678.063</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(128.663.995.159)	(254.305.648.609)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.500.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(353.865.585.164)	(766.177.431.658)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.550.254.357	783.103.184.790
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(72.303.738.346)	(155.608.495.638)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	34.413.880.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		153.516.374.042	140.046.201.375
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>45.234.809.730</b>	<b>(218.528.309.740)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(2.181.120.000)	(2.615.640.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33		3.850.364.598.886	3.124.139.485.950
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.25	(3.852.090.374.863)	(3.205.157.396.006)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(119.140.782)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(3.906.895.977)</b>	<b>(83.752.690.838)</b>

(Xem trang tiếp theo)



**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 03a - DN

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

Cho kỳ kê toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>426.343.316.401</b>	<b>129.410.677.485</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	1.195.515.043.549	1.065.746.747.387
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(45.697.033)	357.618.677
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>1.621.812.662.917</b>	<b>1.195.515.043.549</b>

**Trương Xuân Thương**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2020

**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc



## 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 31/12/2019		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 31/12/2019 là 490 (30/09/2019 là: 490)

## 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

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

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

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



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

## 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

## 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	51,00%
<b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>		
Công ty CP Thủy điện Đăk'r'tih	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,80%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, số nhà 35, đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng 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 Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	40,00%
Công ty LD Lenex	Đường số 1, P. An Bình, Tp. BH, Đồng Nai	50,00%



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

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 09 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 TỔNG HỢP****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

**3.4. Đầu tư tài chính*****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác******Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*****Đầu tư vào công ty liên doanh***

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

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

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

***Đầu tư khác***

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

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

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác******Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

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 của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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 tổng hợp.

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 điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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***

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

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



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

**Năm 2019**

▪ 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 đất vô thời hạn nên không trích khấu hao.

***Phần mềm máy vi tính***

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

**3.9. Cho thuê tài sản*****Cho thuê hoạt động***

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 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 và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

**3.13. Chi phí đi vay*****Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.18. Doanh thu và thu nhập khác*****Doanh thu bán hàng***

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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 tại mục 3.19 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

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

***Thu nhập đầu tư***

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

**3.19. Hợp đồng xây dựng**

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.20. Giá vốn hàng bán**

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

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 tổng hợp có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của Tổng Công ty.

**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.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	2.872.702.225	1,810,592,580
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	750.366.862.853	578,624,656,284
Các khoản tương đương tiền	868.573.097.839	615,079,794,685
<b>Cộng</b>	<b>1.621.812.662.917</b>	<b>1,195,515,043,549</b>

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

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.

#### **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 01/01/2019 với lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,0%/năm.

*(Xem tiếp trang sau)*



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

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

	Tại ngày 31/12/2019				Tại ngày 01/01/2019			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:								
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.785.003	24,341,502,440	-	-	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	23.624.722	236.247.218.864	-	-	37.522.610	375.226.097.718	-	-
Công ty TNHH BT Đức Săn 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>34.360.925</b>	<b>382.521.093.631</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.258.813</b>	<b>521.727.538.757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2019				Tại ngày 01/01/2019			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty CP Thủy điện Đăk'r'tih	40.069.660	474.877.044.656		-	40.069.660	474.877.044.656		-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.841.282	4.234.948.600	4.971.461.400	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	14.487.400.000	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 Chương Dương	3.733.348	24.888.990.000	62.720.246.000	-	3.733.348	32.106.792.800	56.000.220.000	-
Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cừu Long	437.717	5.374.735.896		-	436.800	5.374.735.896		-
Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	-	309.936.705.000		-	-	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>57.421.357</b>	<b>905.208.828.425</b>		<b>7.877.019.992</b>	<b>57.420.440</b>	<b>726.489.926.225</b>		<b>7.877.019.992</b>



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

(\*) 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.

	Tại ngày 31/12/2019 VND				Tại ngày 01/01/2019 VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	70.607.276.594	-	-	-	60.199.101.594	-	-
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.148.660	12.765.320.498	-	-	1.093.963	12.765.320.498	-	-
Công ty CP XD Số Một 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	25.288.483.515	-	-	1.611.900	26.094.433.515	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.940.560</b>	<b>110.802.489.446</b>	<b>1.079.529.508</b>	<b>1.079.529.508</b>	<b>2.885.863</b>	<b>101.200.264.446</b>	<b>1.079.529.508</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 tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

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

## 4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 6	255.754.752.777	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	55.913.400.351	161,518,632,128
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	45.048.436.640	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	783.514.531.917	557,889,147,273
<b>Cộng</b>	<b>1.757.285.978.074</b>	<b>1,574,989,104,091</b>

## 4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 6	590.490.389.446	489,263,624,195
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ Phần VNDECO	34.741.312.761	18,013,691,977
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	318.332.212.871	160,000,269,916
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	190.282.468.391	97,648,485,406
Công ty TNHH TM Dịch Vụ Kỹ Thuật Đức Hùng	58,539,812,400	
Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn	26.305.981.894	
Công ty Cổ Phần SHC	38.119.311.056	
Các khách hàng khác	249.458.470.166	347,316,826,441
<b>Cộng</b>	<b>1.506.269.958.985</b>	<b>1,112,242,897,935</b>

## 4.5. Phải thu về cho vay

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn (*)	80.836.019.750	89.875.796.682
<b>Cộng – Xem thêm mục 6</b>	<b>80.836.019.750</b>	<b>89.875.796.682</b>



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

(\*) 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 2019 là 3.866.457,16 USD tương đương với 80.836.019.7504 VND.

## 4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	55.892.465.648	49,302,587,371
Tạm ứng chi phí hoạt động	64.462.791.453	61,755,562,490
Tạm ứng chi phí thi công	55.000.000.000	
Các khoản phải thu khác	45.398.121.815	54,855,116,355
<b>Cộng</b>	<b>220.753.378.916</b>	<b>165,913,266,216</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7	60.443.824.154	58.731.492.512
Dài hạn:		
Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	5.608.548.173	5,608,548,173
Ký quỹ, ký cược dài hạn	12.048.067.750	40,151,784,825
Phải thu phí quản lý vay ADB	1.912.197.196	817,475,137
Phải thu liên quan đến Dự án BOT Cầu Đồng Nai (HM QL1-QL51-QL1K Cầu An Hào)	489,768,860,073	
Phải thu khác	6,460,887,283	35,567,019
<b>Cộng</b>	<b>515.798.560.475</b>	<b>46,613,375,154</b>
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	503.714.925.706	6,426,023,310

(Xem tiếp trang sau)

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

## 4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	27.989.521.068	-	35,226,001,823	-
Công cụ, dụng cụ	421.278.736	-	278,750,369	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	706.936.621.619	-	660,546,183,736	-
Hàng hóa bất động sản	72.867.435.335	-	134,332,380,036	-
Hàng hóa	177.965.246	-	3,021,627,331	-
<b>Cộng</b>	<b>808.392.822.004</b>	<b>-</b>	<b>833,404,943,295</b>	<b>-</b>

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2019 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp.Hồ Chí Minh	311.358.238.011	294,909,797,014
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.166.266.836	110,400,512,559
Công trình CW3A CW4A hầm chui cầu rào đến Hải Nam	62.097.430.179	
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	6.108.642.848	33,710,244,677
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	47.235.279.349	34,307,056,266
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	53.483.923.176	64,216,004,196
Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng - Cầu Văn Úc	-	21,926,731,192
Công trình Cải tạo HT thoát nước Hàng Bàng - gói K	7.880.110.295	-
Công trình XD nhà ở xã hội 5B3 khu tái định cư Đồng Hội, Đồng Anh, Hà Nội	12.039.821.592	-
Các công trình khác	61.566.909.333	101,075,837,832
<b>Cộng</b>	<b>706.936.621.619</b>	<b>660,546,183,736</b>

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Mua sắm tài sản cố định	6.596.467.500	6,377,179,000
Xây dựng cơ bản dở dang	468.251.960.995	981,849,199,594
<b>Cộng</b>	<b>474.848.428.495</b>	<b>988,226,378,594</b>



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

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2019 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	410.180.046.755	291,289,430,275
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	22.892.074.739	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 – PPP	6.494.185.615	9.999.551.733
Các dự án khác	13.739.106.481	14.315.781.150
<b>Cộng</b>	<b>435,915,108,312</b>	<b>981,849,199,594</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	299,004,068,520	34,891,843,402	19,882,026,145	4,606,331,566	727,409,091	359,111,678,724
Mua trong năm	-	-	-	196,300,000	472.000.000	668.300.000
Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	-
Tăng từ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	67.227.273	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>299,004,068,520</b>	<b>34.891.843.402</b>	<b>19,882,026,145</b>	<b>4.735.404.293</b>	<b>1.199.409.091</b>	<b>359.712.751.451</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	95,477,479,357	6,574,375,693	16,046,469,442	4,230,520,962	506,969,811	122,835,815,265
Khấu hao trong năm	12.766.271.610	5.374.814.128	2.082.431.343	314.734.475	130.343.162	20.668.594.718
	-	-	214.284.512	-	-	214.284.512
Tăng từ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	41.620.320	-	31.513.507	-	73.133.827
Thanh lý, nhượng bán	-	-	20.464.838	-	-	20.464.838
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>108.243.750.967</b>	<b>11.990.810.141</b>	<b>18.322.720.459</b>	<b>4.509.541.671</b>	<b>637.312.973</b>	<b>143.704.136.211</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	203,526,589,163	28,317,467,709	3,835,556,703	375,810,604	220,439,280	236,275,863,459
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>190.760.317.553</b>	<b>22.901.033.261</b>	<b>1.559.305.686</b>	<b>225.862.622</b>	<b>562.096.118</b>	<b>216.008.615.240</b>



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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng 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 31/12/2019</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	2.134.628.916	364.102.480	2.498.731.396
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>22.413.603.621</b>	<b>7.301.576.900</b>	<b>29.715.180.521</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	88,001,271,221	364,102,480	88,365,373,701
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>85.866.642.305</b>	<b>0</b>	<b>85.866.642.305</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Khoản mục	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2019 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>-</b>	<b>-</b>	<b>163.066.561.673</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	8.939.139.252	6.522.662.472		2.416.476.780
<b>Cộng</b>	<b>8.939.139.252</b>	<b>6.522.662.472</b>	<b>-</b>	<b>2.416.476.780</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	154.127.422.421			160.650.084.893
<b>Cộng</b>	<b>154.127.422.421</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 tổng hợp kết thúc ngày 31/12/2019 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)



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

**4.12. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2019		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	18.791.007.488	18.791.007.488	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	27.284.344.242	27.284.344.242	36.156.391.341	36.156.391.341
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt Công Ty Cổ Phần Thương Mại Thép INDECO	17.589.609.544 0	17.589.609.544 0	27.642.377.573 10,460,386,596	27.642.377.573 10,460,386,596
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	44.166.194.678	44.166.194.678	20,530,855,545	20,530,855,545
Công ty CP XD & DV TM Việt Tuấn	73.947.543	73.947.543	24.729.842.379	24.729.842.379
Phải trả cho các đối tượng khác	410.657.188.652	410.657.188.652	351,505,724,372	351,505,724,372
<b>Cộng</b>	<b>518.562.292.147</b>	<b>518.562.292.147</b>	<b>480.004.556.542</b>	<b>480.004.556.542</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6	86.848.677.540	86.848.677.540	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	15.291.772.021	15.291.772.021	10.054.898.322	10.054.898.322
Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	16.906.037.563	16.906.037.563		

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

Phải trả cho các đối tượng khác	137.386.802.742	137.386.802.742	131.150.871.655	131.150.871.655
<b>Cộng</b>	<b>269.686.691.391</b>	<b>269.686.691.391</b>	<b>218.752.852.816</b>	<b>218.752.852.816</b>

**4.13. Người mua trả trước**

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 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 7	635.641.210	635.641.210	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	582.439.798.000	582.439.798.000	486.677.424.000	486.677.424.000
Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh	517.275.490.800	517.275.490.800	269.784.428.000	269.784.428.000
Ban QLDA Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	570.800.000.000	570.800.000.000	-	-
Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.577.581.792	140.577.581.792	133.594.109.459	133.594.109.459
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	1.343.361.924	1.343.361.924	85.113.257.474	85.113.257.474
Ban Quản Lý Dự Án Xây Dựng Trường Đại Học Việt Đức	-	-	53.150.951.708	53.150.951.708
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	200.746.379.272	200.746.379.272	-	-
Các đối tượng khác	582.439.798.000	582.439.798.000	331.744.330.152	331.744.330.152
<b>Cộng</b>	<b>2.013.818.252.998</b>	<b>2.013.818.252.998</b>	<b>1.395.099.761.489</b>	<b>1.395.099.761.489</b>



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

Dài hạn:

Trả tiền trước từ các bên liên quan - Xem thêm mục 7			5.319.727.383	5.319.727.383
Người mua trả tiền trước:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	221.039.615.661	221.039.615.661	217.431.325.734	217.431.325.734
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Filex Home	35.189.520.000	35.189.520.000	72.409.753.398	72.409.753.398
<b>Cộng</b>	<b>256.229.135.661</b>	<b>256.229.135.661</b>	<b>295.160.806.515</b>	<b>295.160.806.515</b>

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

	Tại ngày 01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(41.175.764.603)	504.226.515.224	504.332.429.767	(41.281.679.146)
* Thuế phát sinh	-	504.226.515.224	65.430.551.522	1.134.726.332
* Thuế được khấu trừ	-	-	437.661.237.370	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(41.175.764.603)	-	1.240.640.875	(42.416.405.478)
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	860.538.817	5.854.252.780	6.754.512.504	(39.720.907)
* Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	1.084.954.477	5.805.196.103	6.754.512.504	135.638.076
* Thuế thu nhập cá nhân phải thu	(224.415.660)	49.056.677	-	(175.358.983)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
5. Các loại thuế khác	-	1.000.000	1.000.000	-
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	-	-	-	-

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

* Phí, lệ phí	(55.690.081)	-	-	(55.690.081)
<b>Cộng</b>	<b>(44.148.747.692)</b>	<b>510.081.768.004</b>	<b>511.087.942.271</b>	<b>(45.154.921.959)</b>
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(45.233.702.169)	-		(46.425.286.367)
Thuế phải nộp Ngân sách	1.084.954.477	-		1.270.364.408
<b>Cộng</b>	<b>(44.148.747.692)</b>			<b>(45.154.921.959)</b>



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

## 4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	3.754.008.371	7.724.763.759
Trích trước chi phí các công trình	260.798.733.982	112.094.735.610
<b>Cộng</b>	<b>264.552.742.353</b>	<b>119.819.499.369</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D – 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	742.029.655	691.239.520
Tiền cổ tức phải trả năm 2019	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.971.188.136	3.904.417.281
<b>Cộng</b>	<b>13.713.217.791</b>	<b>4.595.656.801</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	23.777.706.629	32.732.657.600
Phải trả cổ phần hóa	20.995.329.266	18.921.223.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	457.834.243.351	299.001.166.150
<b>Cộng</b>	<b>502.607.279.246</b>	<b>350.655.047.054</b>
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	434.249.515.236	296.000.365.212

## 4.17. Doanh thu chưa thực hiện:

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là tiền thuê căn hộ Block A,C - KDC HP nhận trước tiền khách hàng

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng tại Sailling Tower.

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

**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn				
Vay ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	843.561.709.093	1.420.562.829.558	1.153.418.043.568	576.416.923.103
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	683.430.852.260	1.679.905.997.138	1.605.430.338.447	608.955.193.569
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	384.214.700.641	386.514.700.641	473.069.042.997	470.769.042.997
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	23.472.421.742	228.381.251.549	416.467.596.436	211.558.766.629
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP	134.000.000.000	135.000.000.000	20.000.000.000	19.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	207.949.761.281	222.335.228.498	185.294.135.370	170.908.668.153
Vay đối tượng khác	900.000.000	-	100.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.277.529.445.017</b>	<b>4.072.700.007.384</b>	<b>3.853.779.156.818</b>	<b>2.058.608.594.451</b>
Dài hạn				
Vay dài hạn:				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	263.467.457.347		77.311.217.400	340.778.674.747
Ngân hàng TMCP Công thương VN	64.417.111.885	-	120.103.183.205	184.520.295.090
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - 59.186.032,91 USD (Vay ADB)	1.351.559.318.561	6.241.617.382	30.434.549.888	1.375.752.251.067
<b>Cộng</b>	<b>1.679.443.887.793</b>	<b>6.241.617.382</b>	<b>227.848.950.493</b>	<b>1.901.051.220.904</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.956.973.332.810</b>	<b>4.078.941.624.766</b>	<b>4.081.628.107.311</b>	<b>3.959.659.815.355</b>

Tất cả các khoản vay nằm trong khả năng của Tổng Công ty và không có nợ quá hạn thanh toán



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

## 4.19. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	5.509.117.269	28.141.570.645
Công trình XD Trụ sở làm việc công an Tp.HCM		8.408.375.046
Công trình NM Nước Thủ Đức GD III - Xây Lắp		3.696.331.142
<b>Cộng</b>	<b>5.509.117.269</b>	<b>40.246.276.833</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.20. Vốn chủ sở hữu**

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu	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
Tại ngày 01/01/2018	1,100,000,000,000	110,497,485,118	-	-	-	25,436,161,043	1,235,933,646,161
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	45,246,377,365	45,246,377,365
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1,526,170,000	-	(1,526,170,000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(9,552,000,000)	(9,552,000,000)
Tặng khác	-	184,405,994	(2,615,640,000)	-	-	2,208,712,013	(222,521,993)
Tại ngày 01/01/2019	1,100,000,000,000	110,681,891,112	(2,615,640,000)	1,526,170,000	-	61,813,080,421	1,271,405,501,533
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	62.572.387.051,0	62.572.387.051
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức	-	-	-	3.708.784.825	-	(14.826.915.630,0)	(11.118.130.805)
Tặng - giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-	(43.926.320.000,0)	(43.926.320.000)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.681.891.112</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>5.234.954.825</b>	<b>-</b>	<b>65.632.231.842,0</b>	<b>1.276.752.317.779</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 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>

## 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 ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Doanh thu xây dựng	3.730.031.039.227	3.186.360.415.678
Doanh thu bán hàng hóa	1.000.555.588.098	777.618.611.275
Doanh thu bán thành phẩm	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	148.099.661.810	144.007.700.733
Doanh thu kinh doanh bất động sản	70.812.658.892	295.024.744.994
<b>Cộng</b>	<b>4.949.498.948.027</b>	<b>4.403.011.472.680</b>

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

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
	536.657.128.411	247.795.247.142

## 5.2. Giá vốn hàng bán

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Giá vốn xây dựng	3.652.782.121.909	760.994.612.772
Giá vốn bán hàng hóa	974.491.230.078	3.171.728.844.813
Giá vốn bán thành phẩm	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	60.440.222.481	63.531.042.876
Giá vốn kinh doanh bất động sản	61.498.959.250	258.751.932.439
<b>Cộng</b>	<b>4.749.212.533.718</b>	<b>4.255.006.432.900</b>

## 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

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

	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.322.293.521	49.135.447.991
Cổ tức, lợi nhuận được chia	117.485.713.928	135.397.898.928
Lãi do bán chứng khoán	5.494.041.381	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	7.867.200	2.249.674.444
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.530.712.599	8.751.863.851
<b>Cộng</b>	<b>148.840.628.629</b>	<b>195.534.885.214</b>
<b>5.4. Chi phí tài chính</b>		
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Lãi tiền vay	195.087.519.478	170.325.824.468
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.780.135.068	36.880.624.872
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	5.696.884.500
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	486.568.124
Chi phí tài chính khác	25.474.986	693.476.074
<b>Cộng</b>	<b>200.893.129.532</b>	<b>214.083.378.038</b>
<b>5.5. Chi phí bán hàng</b>		
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Chi phí hoa hồng môi giới		15.248.162.563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.240.647.816	-
Chi phí bằng tiền khác	4.011.060.194	2.962.240.176
<b>Cộng</b>	<b>6.251.708.010</b>	<b>18.210.402.739</b>
<b>5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	41.461.791.863	32.021.485.354
Chi phí vật liệu quản lý	1.195.520.937	1.057.379.379
Chi phí đồ dùng văn phòng	761.560.095	750.964.011
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.550.132.729	4.292.949.096
Chi phí thuế, phí, lệ phí	111.236.045	384.737.963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.973.243.646	3.070.096.144
Chi phí bằng tiền khác	24.526.181.929	23.911.636.213



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

Cộng	77.579.667.244	65.489.248.160
<b>5.7. Thu nhập khác</b>		
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Tiền bồi thường nhận được	1.122.783.783	4.271.778.845
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	11.927.273	1.008.479.731
Thu nhập khác	1.067.216.861	(120.278.041)
<b>Cộng</b>	<b>2.201.927.917</b>	<b>5.159.980.535</b>
<b>5.8. Chi phí khác</b>		
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Các khoản bị phạt	80.000.000	701.921.659
Giá trị khác : bồi thường, bị phạt	777.656.937	
Chi phí dự án An Hạ và trung tâm hành chính tỉnh Trà Vinh	-	790.475.855
Các khoản khác	3.174.422.081	4.178.101.713
<b>Cộng</b>	<b>4.032.079.018</b>	<b>5.670.499.227</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 Đúc 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'th	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

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn:</b>		
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	20.530.211.683	190.033.396
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	3.311.479.196	955.035.481
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	89.258.572.609	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 Cừu Long		40.200
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	4.891.269.363	4.891.269.363
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	104.046.847.169	
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>255.754.752.777</b>	<b>126.092.437.735</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn:</b>		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	34.735.327.871	22.600.784.625
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	242.706.384.302	204.328.853.468
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	154.591.888.014	93.578.347.324
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	64.293.701.037	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	47.671.206.730	57.671.206.685
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.157.221.775	39.625.047.299
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	191.130.884	
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
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	3.446.392.500	
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b>590.490.389.446</b>	<b>489.263.624.195</b>
<b>Phải thu về cho vay – Xem thêm mục 4.5:</b>		
<b>Dài hạn:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	24.211.654.036	26.919.208.835
Công ty CP Chương Dương	56.624.365.714	62.956.587.847
<b>Cộng</b>	<b>80.836.019.750</b>	<b>89.875.796.682</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	3.652.519.130	15.629.322.164
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Quang	1.428.002.400	676.740.600
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	-	1.252.750.000
Cty TNHH BT Đúc Sắt VINA - PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Cty CP Thủy Điện Đăkrtih	48.000.000	32.103.728.000
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	4.423.149.079	4.513.625.141
Cty CP Bê tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	126.542.624	126.542.624
Hội đồng Quản trị		-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>13.861.317.654</b>	<b>58.731.492.512</b>
Dài hạn:		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	6.425.320.264	
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	489.768.860.073	
Công ty CP Thủy Điện Đăkrtih	5.608.548.173	5.608.548.173
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.912.197.196	731.305.366
Công ty CP Chương Dương		86.169.771
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>503.714.925.706</b>	<b>6.426.023.310</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Vật Tư	4.788.445.487	
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	14.002.562.001	3.599.245.205
Công ty CP Chương Dương		5.379.733.531
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>	<b>18.791.007.488</b>	<b>8.978.978.736</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán:		
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	45.192.411.068	19.794.225.681
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	30.484.464.248	29.789.835.948
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.951.998.005	4.997.994.805
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	3.131.961.136
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long	90.265	90.265
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	1.039.167.322	1.039.167.322
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.804.202.327	4.134.714.056
Công Ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	2.736.501.063	765.848.859
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>	<b>86.848.677.540</b>	<b>64.293.681.314</b>
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 4.13		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Vật Tư	634.041.210	
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửa Long	1.600.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng		35.035.260.696
<b>Cộng</b>	<b>635.641.210</b>	<b>35.035.260.696</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên		5.319.727.383
<b>Cộng</b>		<b>5,319,727,383</b>
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 4.16:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên		76.517.000
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	434.249.515.236	295.923.848.212
<b>Cộng</b>	<b>434.249.515.236</b>	<b>296.000.365.212</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
<b>Bán hàng:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	261.155.113.142	236.036.599.828
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	147.702.587.309	28.572.480.492
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	6.361.571.008	90.72.893.302
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng		4.364.041.818
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long		1.706.834.530
<b>Cộng</b>	<b>415.219.271.459</b>	<b>279.752.849.970</b>
<b>Cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông		9.895.436.900
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long		22.547.746
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>9.917.984.646</b>
<b>Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông	592.233.421	616.096.376
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	5.484.592.568	6.340.565.959
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	2.926.569.228	1.847.156.330
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	4.175.658.908
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng	-	276.059.898
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	-	295.299.021
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	267.053.407.715	
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	21.345.455	
Cty CP Chương Dương	72.066.776	386.125.589
<b>Cộng</b>	<b>276.150.215.163</b>	<b>13.936.962.081</b>

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

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	114.437.317	
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	14.187.000	
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	102.695.691	
Cty CP Chương Dương	240.176.945	
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	5.500.201.169	
<b>Cộng</b>	<b>6.009.914.122</b>	
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Mua hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	1.201.945.452	30.163.218.965
Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Vật Tư		5.485.188.670
<b>Cộng</b>	<b>1.201.945.452</b>	<b>35.648.407.635</b>
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Thu hồi cho vay:		
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai		306.642.830.777
<b>Cộng</b>		<b>306.642.830.777</b>
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Lãi cho vay:		
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai		12.227.588.797
Cty CP Chương Dương	2.153.919.965	1.696.244.393
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	920.981.115	727.516.572
<b>Cộng</b>	<b>3.074.901.080</b>	<b>14.651.349.762</b>



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

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Phí quản lý cho vay:		
Cty CP Chương Dương	566.649.800	636.629.088
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	266.921.152	280.127.136
<b>Cộng</b>	<b>833.570.952</b>	<b>916.756.224</b>
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	69.837.793.020	118.713.456.944
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Quang	963.651.119.475	317.333.432.003
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	364.467.359.173	264.606.241.408
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	1.552.801.795	1.048.638.669
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	7,006,528,821	41.334.910.775
Cty CP Chương Dương	55.716.270.572	28.921.066.324
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửa Long	445.532.528	16.649.494.080
<b>Cộng</b>	<b>1.462.677.405.384</b>	<b>788.607.240.203</b>
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên		20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	185.936.705.000	124.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>185.936.705.000</b>	<b>144.000.000.000</b>
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Tiền thu phí Cầu Đồng Nai nộp về:		
	498.872.627.200	544.859.706.350
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	<b>498.872.627.200</b>	<b>544.859.706.350</b>

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

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Chi hộ cổ tức trả cho cổ đông bên ngoài: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai		21.233.700.000
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Chi hộ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	11,390,000,000	4.0375.000.000
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Chuyển giao tiền thuế GTGT từ dự án Cầu Đồng Nai: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	670,163,860,073	52.584.361.993
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Cần trừ tiền góp vốn GD IV với giá trị đầu tư dự án: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	180,395,000,000	
	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	5.304.000.000	4.488,000,000
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Quang	1.428.002.400	1,691,851,500
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên		1.252.750.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai		37.634.467.528
Cty CP Thủy Điện Đakrith	108.188.082.000	92.160.218.000
Cty CP Chương Dương	9.333.370.000	6,346,691,600
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	349.440.000	349,440,000
<b>Cộng</b>	<b>77,127,886,400</b>	<b>143.923.418.628</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 tổng hợp.



**Trương Xuân Thương**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2020



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc