

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

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

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 56

51789  
CÔNG TY  
NHÂN  
DÂN & T  
VIỆT N  
PHỐ

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (dưới đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) hân hạnh trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Việt Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khai	Thành viên
Ông Lê Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/05/2019)
Ông Phan Văn Vũ	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/05/2019)
Ông Huỳnh Tấn Trí	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/05/2019)
Ông Hoàng Trung Thanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/05/2019)

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trí Mạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Kỳ Trung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/06/2019)

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Số: 20.143-HN/BCKT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP và các công ty con (dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/03/ 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**Lý Trung Thành**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2822-2020-026-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>7.244.823.853.998</b>	<b>6.104.086.256.742</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.899.433.194.086</b>	<b>1.496.894.243.402</b>
1. Tiền	111		834.049.501.468	720.146.717.489
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.065.383.692.618	776.747.525.913
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>209.920.568.747</b>	<b>331.717.077.645</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		209.920.568.747	331.717.077.645
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.523.572.001.669</b>	<b>2.953.913.492.767</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.089.665.042.284	1.924.650.021.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.233.841.458.344	893.953.385.095
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	8.981.780.076	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	230.706.827.280	162.423.637.324
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(39.623.106.315)	(27.113.550.790)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>1.420.780.780.237</b>	<b>1.175.414.861.124</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.420.780.780.237	1.175.977.118.462
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(562.257.338)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>191.117.309.259</b>	<b>146.146.581.804</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.13	57.078.605.590	25.944.238.005
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		78.234.582.731	67.116.133.247
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	55.804.120.938	53.086.210.552
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.194.506.534.929</b>	<b>3.337.889.831.658</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>105.935.336.622</b>	<b>137.676.371.836</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		3.589.336.734	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	80.836.019.750	89.875.796.682
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	21.509.980.138	47.800.575.154
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.237.926.681.775</b>	<b>971.289.908.959</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	1.083.819.530.301	825.783.316.333
Nguyên giá	222		3.114.940.031.658	2.420.919.512.826
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.031.120.501.357)	(1.595.136.196.493)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.9	16.457.780.302	11.648.606.058
Nguyên giá	225		19.292.727.272	12.374.545.453
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.834.946.970)	(725.939.395)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	137.649.371.172	133.857.986.568
Nguyên giá	228		172.559.407.819	165.871.407.819
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(34.910.036.647)	(32.013.421.251)
<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>456.431.779.107</b>	<b>1.001.263.959.154</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	456.431.779.107	1.001.263.959.154
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>1.138.161.388.255</b>	<b>954.407.513.558</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.024.438.428.317	853.286.778.620
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		110.802.489.446	101.200.264.446
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.079.529.508)	(1.079.529.508)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>101.923.926.749</b>	<b>112.601.993.258</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	96.599.880.545	106.570.507.485
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.324.046.204	6.031.485.773
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>10.439.330.388.927</b>	<b>9.441.976.088.400</b>

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>8.606.135.632.671</b>	<b>7.589.679.597.133</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.137.973.875.111</b>	<b>4.901.615.158.251</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	1.109.495.716.709	950.765.211.148
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	2.041.143.384.599	1.442.193.361.362
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	15.091.383.257	12.992.388.703
4. Phải trả người lao động	314		98.515.559.617	74.376.542.583
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	293.543.662.004	148.509.881.587
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.894.094.340	4.641.376.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	84.808.958.816	53.378.736.144
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	2.478.101.825.030	2.200.629.109.452
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.379.290.739	14.128.551.181
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.468.161.757.560</b>	<b>2.688.064.438.882</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.14	208.068.210.938	168.402.942.328
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.15	256.229.135.661	289.841.079.132
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	82.140.583.189	82.140.583.189
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	50.454.679.108	53.934.312.148
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	69.769.079.722	56.065.997.553
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	1.744.221.680.901	1.954.537.553.086
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.20	57.278.388.041	83.141.971.446
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.833.194.756.256</b>	<b>1.852.296.491.267</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22.1	<b>1.833.194.756.256</b>	<b>1.852.296.491.267</b>
1. Vốn đầu tư 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. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(75.078.717.386)	(75.078.717.386)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.246.178.327	9.025.019.229
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		343.546.953.030	329.408.222.102
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		276.242.194.000	191.815.486.017
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		67.304.759.030	137.592.736.085
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		345.595.211.173	380.875.716.210
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>10.439.330.388.927</b>	<b>9.441.976.088.400</b>



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc



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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.587.408.438.732	5.939.830.075.089
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.318.325.048	(148.404.545)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	6.586.090.113.684	5.939.978.479.634
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	6.131.605.909.965	5.499.926.356.550
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		454.484.203.719	440.052.123.084
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	161.252.773.151	151.088.493.248
7. Chi phí tài chính	22	5.4	288.468.490.954	227.749.617.979
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		281.186.339.889	185.600.612.712
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	(14.785.055.303)	41.365.320.438
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	26.723.264.586	34.535.958.475
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	185.600.243.159	176.683.809.009
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		100.159.922.868	193.536.551.307
12. Thu nhập khác	31		7.877.672.685	21.437.405.610
13. Chi phí khác	32		6.329.504.631	9.826.826.000
14. Lợi nhuận khác	40		1.548.168.054	11.610.579.610
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		101.708.090.922	205.147.130.917
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	10.277.601.748	13.891.591.358
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		707.439.569	(1.191.779.445)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		90.723.049.605	192.447.319.004
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		67.304.759.030	137.592.736.085
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		23.418.290.575	54.854.582.919
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.5	608	1.243
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.5	608	1.243

**Đinh Thị Hồng Ngọc**

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**Phan Văn Vũ**

Kế toán trưởng

**Lê Hữu Việt Đức**

Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		101.708.090.922	205.147.130.917
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	452.173.488.945	379.574.033.885
Các khoản dự phòng	03		(13.900.617.146)	5.358.632.000
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(626.591.112)	28.473.204.347
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(135.741.441.608)	(164.159.149.130)
Chi phí lãi vay	06	5.4	281.186.339.889	185.600.612.712
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>684.799.269.890</b>	<b>639.994.464.731</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(580.123.789.338)	(573.294.743.308)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(244.803.661.775)	(144.112.989.841)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.001.799.588.659	1.214.540.020.725
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(21.131.664.281)	(52.044.263.519)
Tiền lãi vay đã trả	14		(229.119.738.422)	(161.369.934.433)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(13.442.894.234)	(15.667.551.304)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.622.728.716)	(17.067.757.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>584.354.381.783</b>	<b>890.977.245.851</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		(275.068.986.506)	(356.810.550.480)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.430.009.092	16.328.335.194
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(331.908.403.747)	(773.177.431.658)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		450.704.912.645	484.160.354.013
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(176.908.175.000)	(141.706.100.200)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	34.413.880.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		159.558.248.554	94.957.679.030
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(172.192.394.962)</b>	<b>(641.833.834.101)</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<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		(63.619.370.315)	(22.241.640.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	4.260.479.887.904	3.493.433.839.073
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(4.194.247.781.692)	(3.499.636.197.975)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(5.824.556.251)	(1.619.597.033)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.365.518.750)	(18.130.643.986)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(9.577.339.104)</b>	<b>(48.194.239.921)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>402.584.647.717</b>	<b>200.949.171.829</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>1.496.894.243.402</b>	<b>1.295.587.452.896</b>
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 NĂM</b>	<b>70</b>	4.1	<b>1.899.433.194.086</b>	<b>1.496.894.243.402</b>



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2019		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
Các cổ đông khác	159.165.000.000	14,47	159.165.000.000	14,47
<b>Cộng</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

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

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2019 là 1.995 (31/12/2018 là: 1.821, trong đó lao động thời vụ là 31).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, kinh doanh 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 Tập đoàn là:

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

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

- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

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

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

**1.5. Cấu trúc Tập đoàn**

Vào đầu năm 2019, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 05 công ty con trực tiếp.

**1.6. Các công ty con được hợp nhất**

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Số 200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
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	61,89%
Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****1.7. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	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	40,96%
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%

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

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

### **2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### **2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

#### ***Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### ***Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con***

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

#### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

#### ***Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ***

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

## **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.

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong 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 hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giao đoạn 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 kỳ.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

##### ***Đầu tư khác***

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



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

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

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

*Đối với các khoản đầu tư khác*

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

### **3.5. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

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

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

### **3.6. Hàng tồn kho**

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

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

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

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.

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

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

Giá gốc của 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: Bao gồm các 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.

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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

### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (không bao gồm tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai) được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản. Riêng đối với tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai được khấu hao theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính.

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

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản (không bao gồm dự án Cầu Đồng Nai) như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	05 năm

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình******Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 20 năm đến 50 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao. Các quyền sử dụng đất của Tập đoàn được chi tiết như sau:

<b>Địa chỉ</b>	<b>Thời hạn sử dụng</b>
Số 51 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	50 năm
Số 1699 Xã Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	20 năm
Thửa đất số 411 và 410, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Vô thời hạn
Thửa đất số 78 (số cũ 1072) KP Ngọc Hà, Thị trấn Phú Mỹ, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Vô thời hạn
Lô đất nền K3.3 và K3.4 tại Số 34 - 36 Đường Số 2, Khu Dân Cư Cityland, Phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	Vô thời hạn
Lô đất tại số 60, Đường số 2, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Vô thời hạn

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm 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. Thuê tài sản*****Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

***Thuê tài chính***

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

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

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

- Máy móc, thiết bị

08 năm

#### **3.10. Cho thuê tài sản**

##### ***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

#### **3.11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Quyền sử dụng đất

25 năm

25 năm

#### **3.12. Chi phí xây dựng dở dang**

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

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

**3.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.14. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.15. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

**3.16. Chi phí phải trả**

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

**3.17. Dự phòng phải trả**

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

**3.18. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong kỳ 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 phòng theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

***Chênh lệch đánh giá lại tài sản***

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10/03/2015 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 1842/QĐ-TTg ngày 29/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của các khoản đầu tư này trong bảng cân đối kế toán riêng, trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư của Tập đoàn không được định giá lại.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại thể hiện trên Bảng cân đối kế toán riêng và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn theo hướng dẫn tại thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

**3.20. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

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

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;
- Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và

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

- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.20 dưới đây.

### ***Lãi tiền gửi***

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

### ***Thu nhập đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên doanh liên kết.

### **3.21. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

### **3.22. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### **3.23. 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 tỷ giá hối đoái.

### **3.24. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

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

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

### **3.25. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

#### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp 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 các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

### **3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Công ty mẹ sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.28. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **3.29. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm



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

soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Tiền mặt	5.132.588.558	8.761.642.658
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	828.916.912.910	711.385.074.831
Các khoản tương đương tiền	1.065.383.692.618	776.747.525.913
<b>Cộng</b>	<b><u>1.899.433.194.086</u></b>	<b><u>1.496.894.243.402</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 7%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi này đã dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn với số tiền lần lượt là 4.225.568.747 VND và 18.260.000.000 VND – Xem thêm mục 4.21.

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	209.920.568.747	209.920.568.747	331.717.077.645	331.717.077.645
Dài hạn				
Trái phiếu (**)	4.000.000.000	4.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn 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.

(\*\*) Là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn là 7-10 năm, lãi suất được tính bằng lãi tham chiếu + 0,8% đến +1,2%/năm. Mục đích mua trái phiếu để đầu tư sinh lời và bảo lãnh cho các hợp đồng vay dài hạn – Xem thêm mục 4.21.

*(Xem trang tiếp theo)*

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

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	40.069.660	400.696.600.000	599.337.840.227	40.069.660	400.696.600.000	611.928.805.367
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	63.143.658.250	5.100.000	65.953.125.000	63.485.392.561
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	38.921.625.000	46.619.473.788	3.733.348	38.921.625.000	48.268.285.921
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	437.717	4.683.000.000	5.549.835.504	436.800	4.683.000.000	5.658.478.037
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng (*)	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	1.841.282	19.164.220.000	-	1.841.282	19.164.220.000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung (*)	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Công ty CP XD & KD Vật Tư (C&T)	3.621.850	58.772.279.000	-	3.621.850	58.772.279.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	30.993.671	309.936.705.000	309.787.620.548	12.400.000	124.000.000.000	123.945.816.734
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	-	2.040.000	20.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>88.415.028</b>	<b>924.502.554.000</b>	<b>1.024.438.428.317</b>	<b>69.820.440</b>	<b>738.565.849.000</b>	<b>853.286.778.620</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019				Tại ngày 01/01/2019			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty CP Xây Dựng 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 & SXVL Xây Dựng	1.148.660	12.765.320.498	-	/**]	1.093.963	12.765.320.498	-	/**]
Công ty CP Xây Dựng Số 14	1.611.900	25.288.483.515	-	/**]	1.611.900	26.094.433.515	-	/**]
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	70.607.276.594	-	/**]	-	60.199.101.594	-	/**]
Công ty liên doanh Lenex (*)	-	-	-	/**]	-	-	-	/**]
<b>Cộng</b>	<b>2.940.560</b>	<b>110.802.489.446</b>	<b>1.079.529.508</b>		<b>2.885.863</b>	<b>101.200.264.446</b>	<b>1.079.529.508</b>	

(\*) 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 báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2019 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	147.813.872.411	88.385.560.317
Phải thu từ khách hàng:		
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP. Hồ Chí Minh	509.405.674.185	509.405.674.185
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP. Hồ Chí Minh (Ban QLDA 268)	107.649.182.204	107.649.182.204
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	116.666.698.159	85.113.257.474
Các khách hàng khác	1.208.129.615.325	1.134.096.346.958
<b>Cộng</b>	<b>2.089.665.042.284</b>	<b>1.924.650.021.138</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 8	174.098.307.291	169.203.847.709
Trả trước cho người bán:		
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	233.842.468.391	97.648.485.406
Công ty Cổ Phần VNDECO	34.741.312.761	18.013.691.977
Các nhà cung cấp khác	472.827.157.030	449.087.090.087
<b>Cộng</b>	<b>1.233.841.458.344</b>	<b>893.953.385.095</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	8.981.780.076	-
Phải thu về cho vay dài hạn	80.836.019.750	89.875.796.682
<b>Cộng – Xem thêm mục 8</b>	<b>89.817.799.826</b>	<b>89.875.796.682</b>

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

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

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

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

USD tương đương với 89.817.799.826 VND (Tại 01/01/2019 là 3.866.457,16 USD tương đương với 89.875.796.682 VND).

**4.6. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Tạm ứng chi phí hoạt động	77.096.647.604	71.276.354.966
Tạm ứng khối lượng công trình	55.000.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	48.602.404.327	42.279.286.350
Các khoản phải thu khác	50.007.775.349	48.867.996.008
<b>Cộng</b>	<b><u>230.706.827.280</u></b>	<b><u>162.423.637.324</u></b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	49.501.243.703	38.090.119.326
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	13.953.667.750	41.338.984.825
Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đắkr'tít	5.608.548.173	5.608.548.173
Phải thu phí quản lý (cho vay lại khoản vay ADB)	1.912.197.196	817.475.137
Các khoản phải thu khác	35.567.019	35.567.019
<b>Cộng</b>	<b><u>21.509.980.138</u></b>	<b><u>47.800.575.154</u></b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.520.745.369	6.426.023.310

Các khoản ký quỹ dài hạn có giá trị là 1.868.600.000 VND đã được dùng để đảm bảo cho khoản nợ thuê tài chính – Xem thêm mục 4.21.

**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
Hàng mua đang đi đường	402.500.000	-	831.600.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	70.862.591.174	-	59.637.218.718	28.952.183
Công cụ, dụng cụ	951.930.049	-	1.302.654.379	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.225.751.377.028	-	953.754.124.463	-
Thành phẩm	46.104.426.789	-	19.895.491.024	533.305.155
Hàng hóa	435.856.621	-	5.004.942.925	-
Hàng gửi đi bán	3.565.683.854	-	225.321.072	-
Hàng hóa bất động sản	72.706.414.722	-	135.325.765.881	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.420.780.780.237</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.175.977.118.462</u></b>	<b><u>562.257.338</u></b>

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

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

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

(\*) Giá trị hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm cuối năm là 149.530.845.857 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay – Xem thêm mục 4.21.

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:

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp.Hồ Chí Minh	318.283.078.555	301.082.391.594
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	175.482.660.366	130.889.161.295
Công trình Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	97.534.300.043	4.335.736.841
Công trình nhà ở xã hội khu tái định cư Đông Hội, Đông Anh, Hà Nội	64.592.992.988	67.568.910.754
Công trình 152 Điện Biên Phủ	62.757.836.611	10.465.937.537
Công trình Bệnh Viện Đa Khoa Tỉnh Trà Vinh	58.098.653.849	-
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	56.328.241.409	64.216.004.196
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	47.988.450.999	34.307.056.266
Công trình CW4A hầm chui cầu rào đến Hải Nam (Km 16 -> Km19)	36.059.486.064	9.811.587.955
Công trình CW3A hầm chui rào và đường dẫn (Km13 -> Km16)	26.037.944.115	11.411.214.937
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	6.108.642.848	33.710.244.677
Các công trình khác	276.479.089.181	285.955.878.411
<b>Cộng</b>	<b><u>1.225.751.377.028</u></b>	<b><u>953.754.124.463</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**TONG CONG TY XAY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác (*) VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	374.374.438.777	177.066.510.692	180.572.970.175	6.768.920.764	1.682.136.672.418	2.420.919.512.826
Mua trong năm	-	63.534.592.253	37.004.909.635	235.800.000	472.000.000	101.247.301.888
Tăng từ chi phí XDCB dở dang	7.858.931.208	-	-	-	589.875.905.441	597.734.836.649
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.857.421.419)	(2.004.894.649)	(67.227.273)	-	(4.929.543.341)
Giảm khác	-	-	-	(32.076.364)	-	(32.076.364)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>382.233.369.985</b>	<b>237.743.681.526</b>	<b>215.572.985.161</b>	<b>6.905.417.127</b>	<b>2.272.484.577.859</b>	<b>3.114.940.031.658</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	107.297.351.347	84.517.962.630	104.323.398.561	5.484.208.135	1.293.513.275.820	1.595.136.196.493
Khấu hao trong năm	17.003.869.708	21.459.303.426	24.976.459.939	637.364.078	376.601.359.047	440.678.356.198
Tăng khác	-	41.620.320	-	11.048.669	-	52.668.989
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.722.059.354)	(1.957.433.696)	(67.227.273)	-	(4.746.720.323)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>124.301.221.055</b>	<b>103.296.827.022</b>	<b>127.342.424.804</b>	<b>6.065.393.609</b>	<b>1.670.114.634.867</b>	<b>2.031.120.501.357</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	267.077.087.430	92.548.548.062	76.249.571.614	1.284.712.629	388.623.396.598	825.783.316.333
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>257.932.148.930</b>	<b>134.446.854.504</b>	<b>88.230.560.357</b>	<b>840.023.518</b>	<b>602.369.942.992</b>	<b>1.083.819.530.301</b>



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

Trong năm 2017 và năm 2019, Tập đoàn đã ghi nhận phần chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai với tổng số tiền là 2.325.501.404.815 VND vào nguyên giá tài sản cố định hữu hình khác. Chi phí đầu tư này chỉ tạm tính và chưa có phê duyệt chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tập đoàn đang trích khấu hao cho dự án Cầu Đồng Nai trên theo phương án tài chính được nêu trong Biên bản kiểm toán Nhà nước năm 2017 và khoản chi phí khấu hao này sẽ được xem xét điều chỉnh khi có sự phê duyệt chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của TSCĐ hữu hình đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại lần lượt là 10.185.602.217 VND và 308.593.900.820 VND – Xem thêm mục 4.21.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 77.636.941.545 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 2.728.383.755 VND.

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

Khoản mục	Má y m ó c, thi ế t b ị VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2019	12.374.545.453
Thu ề tài chính trong năm	6.918.181.819
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>19.292.727.272</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2019	725.939.395
Khấu hao trong năm	2.109.007.575
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>2.834.946.970</b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2019	11.648.606.058
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>16.457.780.302</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2019	158.015.709.646	7.855.698.173	165.871.407.819
Tăng từ chi phí XDCB dở dang	6.688.000.000	-	6.688.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b><u>164.703.709.646</u></b>	<b><u>7.855.698.173</u></b>	<b><u>172.559.407.819</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2019	24.899.325.558	7.114.095.693	32.013.421.251
Khấu hao trong năm	2.453.812.920	442.802.476	2.896.615.396
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b><u>27.353.138.478</u></b>	<b><u>7.556.898.169</u></b>	<b><u>34.910.036.647</u></b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	133.116.384.088	741.602.480	133.857.986.568
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b><u>137.350.571.168</u></b>	<b><u>298.800.004</u></b>	<b><u>137.649.371.172</u></b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn lần lượt là 6.688.000.000 VND và 85.761.987.448 VND – Xem thêm mục 4.21.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.462.198.173 VND.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Máy móc thiết bị:				
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, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**4.12. 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	6.821.467.500	6.705.965.952
Xây dựng cơ bản dở dang	449.610.311.607	994.557.993.202
<b>Cộng</b>	<b>456.431.779.107</b>	<b>1.001.263.959.154</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2019 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 Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
DA Tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	6.495.185.615	9.999.551.733
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	1.878.823.768	651.297.889.031
Các dự án khác	16.109.708.064	27.024.574.758
<b>Cộng</b>	<b>449.610.311.607</b>	<b>994.557.993.202</b>

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 42.972.688.225VND (Năm 2018: 46.686.845.359 VND).

**4.13. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí bảo lãnh ngân hàng chờ phân bổ	1.912.712.027	7.460.795.935
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	588.783.037	709.976.726
Các khoản khác	54.577.110.526	17.773.465.344
<b>Cộng</b>	<b>57.078.605.590</b>	<b>25.944.238.005</b>
Dài hạn:		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	51.949.970.149	56.040.890.768
Chi phí xây dựng và sửa chữa trạm Hiệp Phước	5.611.659.460	9.696.372.183
Chi phí xây dựng và dụng cụ nhà máy Long An	5.239.778.023	-
Chi phí thuê đất nhà máy Hiệp Phước	4.040.117.081	4.179.431.465
Chi phí nâng cấp sửa chữa nhà máy Thủ Đức	1.039.283.362	1.904.875.973
Các khoản khác	28.719.072.470	34.748.937.096
<b>Cộng</b>	<b>96.599.880.545</b>	<b>106.570.507.485</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.14. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	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 8	17.424.492.627	17.424.492.627	30.619.482.640	30.619.482.640
<b>Phải trả cho người bán:</b>				
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 TNHH Một Thành Viên Trí Nhân	39.791.586.595	39.791.586.595	12.930.885.843	12.930.885.843
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 Cổ Phần Thanh Lê Landscape	18.176.154.715	18.176.154.715	18.063.560.339	18.063.560.339
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	17.589.609.544	17.589.609.544	27.642.377.573	27.642.377.573
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	15.595.804.879	15.595.804.879	24.729.842.379	24.729.842.379
Phải trả cho các đối tượng khác	929.467.529.429	929.467.529.429	780.091.815.488	780.091.815.488
<b>Cộng</b>	<b>1.109.495.716.709</b>	<b>1.109.495.716.709</b>	<b>950.765.211.148</b>	<b>950.765.211.148</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	8.435.301.161	8.435.301.161	13.943.770.826	13.943.770.826
<b>Phải trả cho người bán:</b>				
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	16.906.037.563	16.906.037.563	5.582.981.343	5.582.981.343
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
Phải trả cho các đối tượng khác	154.181.698.668	154.181.698.668	125.567.890.312	125.567.890.312
<b>Cộng</b>	<b>208.068.210.938</b>	<b>208.068.210.938</b>	<b>168.402.942.328</b>	<b>168.402.942.328</b>

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

**4.15. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	635.641.210	635.641.210	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
Ban Quản lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	570.800.000.000	570.800.000.000	-	-
Sở Y Tế tỉnh Trà Vinh	517.275.490.800	517.275.490.800	269.784.428.000	269.784.428.000
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 Cổ Phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	-	-	85.113.257.474	85.113.257.474
Các đối tượng khác	229.414.872.797	229.414.872.797	431.988.881.733	431.988.881.733
<b>Cộng</b>	<b>2.041.143.384.599</b>	<b>2.041.143.384.599</b>	<b>1.442.193.361.362</b>	<b>1.442.193.361.362</b>
Dài hạn:				
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 Felix 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>289.841.079.132</b>	<b>289.841.079.132</b>



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

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

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

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

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm/ khấu trừ trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(36.881.467.123)	855.812.710.354	852.718.717.220	(33.787.473.989)
* Thuế phát sinh phải nộp	6.786.456.578	849.569.073.862	121.051.768.882	10.610.427.768
* Thuế phát sinh phải thu	(539.952.402)	3.915.056.975	3.375.104.573	-
* Thuế được khấu trừ	-	-	724.693.333.790	-
* Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh – nộp thừa	(43.127.971.299)	2.328.579.517	3.598.509.975	(44.397.901.757)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.492.844.866)	10.280.741.929	13.442.894.234	(7.654.997.171)
* Thuế phát sinh	4.645.336.244	7.858.090.975	8.983.254.273	3.520.172.946
* Thuế tạm nộp	(9.138.181.110)	2.422.650.954	4.459.639.961	(11.175.170.117)
3. Thuế thu nhập cá nhân	1.336.180.221	10.906.618.804	11.457.375.465	785.423.560
* Thuế phát sinh	1.560.595.881	10.857.562.127	11.457.375.465	960.782.543
* Thuế tạm nộp	(224.415.660)	49.056.677	-	(175.358.983)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	842.920.701	842.920.701	-
5. Các loại thuế khác	(55.690.081)	845.594.594	845.594.594	(55.690.081)
* Các loại thuế khác phải nộp	-	29.151.576	29.151.576	-
* Các loại thuế khác phải thu	(55.690.081)	816.443.018	816.443.018	(55.690.081)
<b>Cộng</b>	<b>(40.093.821.849)</b>	<b>878.688.586.382</b>	<b>879.307.502.214</b>	<b>(40.712.737.681)</b>
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(53.086.210.552)			(55.804.120.938)
Thuế phải nộp Ngân sách	12.992.388.703			15.091.383.257
<b>Cộng</b>	<b>(40.093.821.849)</b>			<b>(40.712.737.681)</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.17. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	5.908.325.049	7.752.061.224
Trích trước chi phí các công trình	268.838.017.853	125.408.510.531
Các khoản trích trước khác	18.797.319.102	15.349.309.832
<b>Cộng</b>	<b>293.543.662.004</b>	<b>148.509.881.587</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

**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả cổ tức	8.210.064.067	15.449.361.419
Phải trả cho nhân viên và Ban điều hành công trình	7.098.581.034	10.620.383.378
Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh (*)	10.985.068.950	10.985.068.950
Các khoản phải trả, phải nộp khác	58.515.244.765	16.323.922.397
<b>Cộng</b>	<b>84.808.958.816</b>	<b>53.378.736.144</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	23.777.706.629	32.656.140.600
Phải trả cổ phần hóa	20.995.329.266	18.921.223.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.996.043.827	4.488.633.649
<b>Cộng</b>	<b>69.769.079.722</b>	<b>56.065.997.553</b>

(\*) Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh là khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đạt Phương theo Hợp đồng thi công liên doanh số 11/2016/HĐTC ký ngày 12 tháng 07 năm 2016 giữa ba bên gồm Tổng Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 – CTCP (Chủ đầu tư), Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên (Đại diện Liên doanh) và Công ty Cổ Phần Đạt Phương (Nhà thầu) thuộc dự án đầu tư xây dựng cầu Đồng Nai mới và tuyến hai đầu cầu từ Ngã ba Tân Vạn đến điểm cuối tuyến tránh Thành phố Biên Hòa.

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

Chủ yếu là doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng tại Sailing Tower.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp:		
Công trình Nhà máy Lọc hóa dầu Nghi Sơn	5.509.117.269	28.141.570.645
Công trình Xây dựng Trụ sở làm việc công an TP. HCM	-	8.408.375.046
Công trình Nhà máy Nước Thủ Đức GD III - Xây Lắp	-	3.696.331.142
Công trình Bệnh Viện Nhi TP. HCM	15.710.645.686	15.744.142.913
Công trình Cao ốc Hưng Phát 2	10.420.602.223	10.438.390.496
Công trình Felix Homes	6.022.905.350	6.134.065.896
Công trình Trung tâm hành chính TP. HCM	-	2.042.725.934
Trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	19.615.117.513	8.536.369.374
<b>Cộng</b>	<b>57.278.388.041</b>	<b>83.141.971.446</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.21. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	966.645.533.172	1.676.217.043.646	1.398.321.550.940	688.750.040.466
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	660.482.852.260	1.679.905.997.138	1.628.378.338.447	608.955.193.569
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	463.614.585.094	518.337.625.366	552.474.949.659	497.751.909.387
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	33.476.422.742	238.381.251.549	416.463.595.436	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 thuê tài chính đến hạn trả	4.146.124.997	4.146.124.997	2.704.531.248	2.704.531.248
Nợ dài hạn đến hạn trả	212.836.306.765	227.221.773.982	185.294.135.370	170.908.668.153
Vay đối tượng khác	2.900.000.000	1.900.000.000	-	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.478.101.825.030</b>	<b>4.481.109.816.678</b>	<b>4.203.637.101.100</b>	<b>2.200.629.109.452</b>
Dài hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	14.348.476.441	-	12.389.389.074	26.737.865.515
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	11.482.600.000	11.759.440.000	795.440.000	518.600.000
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	96.556.974.385	22.111.000.000	128.491.183.205	202.937.157.590
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.351.559.318.561	6.241.617.382	30.434.549.888	1.375.752.251.067
Nợ thuê tài chính	6.806.854.167	3.463.875.003	3.120.025.003	6.463.004.167
Vay đối tượng khác	-	-	1.350.000.000	1.350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.744.221.680.901</b>	<b>43.575.932.385</b>	<b>253.891.804.570</b>	<b>1.954.537.553.086</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.222.323.505.931</b>	<b>4.524.685.749.063</b>	<b>4.457.528.905.670</b>	<b>4.155.166.662.538</b>

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

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

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

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 6,0%/năm đến 8,12%/năm và được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 4.225.568.747 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 10.185.602.217 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại 6.688.000.000 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Các công trình dở dang Tập đoàn đang xây dựng với tổng giá trị 149.530.845.857 VND – Xem thêm mục 4.7.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 8,1%/năm đến 11,9%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 18.260.000.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản đầu tư dài hạn với giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 308.593.900.820 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại 85.761.987.448 VND – Xem thêm mục 4.10.
- 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.

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

---

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

Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tập đoàn vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tập đoàn với tổng số dư đến thời điểm 31/12/2019 là 1.375.752.251.067 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 31/12/2019, Tập đoàn chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

Khoản nợ thuê tài chính dài hạn là khoản nợ với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease, thời hạn nợ là 48 tháng với lãi suất từ 8,10% đến 8,31%/năm. Khoản nợ thuê tài chính này được ký quỹ đảm bảo với tổng số tiền là 1.868.600.000 VND – Xem thêm mục 4.6.

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2018	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	(75.656.165.510)	7.043.273.354	157.257.010.203	335.109.461.998	1.634.251.065.163
Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-	1.029.882.000	1.029.882.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	137.592.736.085	54.854.582.919	192.447.319.004
Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(21.408.716.500)	(21.408.716.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	1.981.745.875	(1.981.745.875)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(11.970.330.444)	(2.323.493.956)	(14.293.824.400)
Hoàn trả vốn góp cho nhà đầu tư	-	-	-	-	-	-	(19.626.000.000)	(19.626.000.000)
Chia thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(43.248.000)	(41.552.000)	(84.800.000)
Tăng khác	-	184.405.994	(2.615.640.000)	-	-	2.208.712.013	-	(222.521.993)
Điều chỉnh do thoái vốn công ty liên kết	-	-	-	577.448.124	-	(454.174.377)	-	123.273.747
Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	-	-	34.728.319.676	33.326.362.919	68.054.682.595
Điều chỉnh lãi lỗ liên doanh liên kết	-	-	-	-	-	3.822.887.967	-	3.822.887.967
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đầu tư sau khi cổ phần hóa	-	-	-	-	-	9.291.293.100	-	9.291.293.100
Giao dịch mua bán tài sản trong Tập đoàn	-	-	-	-	-	(1.043.238.245)	-	(1.043.238.246)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(44.811.170)	(44.811.170)

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tập đoàn đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01 tháng 11 năm 2016 theo công văn số 12/KTNN-TH ngày 20/02/2019 của Kiểm toán Nhà nước.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.22.2. 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>

**4.22.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 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)	337.800	184.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	109.662.200	109.815.800

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

**4.22.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2019	9.025.019.229
Tăng trong năm	4.221.159.098
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>13.246.178.327</b>

**4.22.5. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập của cổ đông công ty mẹ	67.304.759.030	137.592.736.085
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(581.296.770)	(964.902.817)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	66.723.462.260	136.627.833.268
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	109.739.000	109.934.395
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>608</b>	<b>1.243</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	<u>Tại ngày 31/12/2019</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	931.961,63	753.147,83

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Doanh thu thuần:		
Doanh thu xây dựng	3.981.719.886.894	3.383.888.569.447
Doanh thu bán hàng hóa	580.888.853.249	469.409.376.870
Doanh thu bán thành phẩm	1.123.809.235.331	943.130.770.516
Doanh thu cung cấp dịch vụ	821.700.419.044	848.525.017.807
Doanh thu kinh doanh bất động sản	77.971.719.166	295.024.744.994
	<b><u>6.586.090.113.684</u></b>	<b><u>5.939.978.479.634</u></b>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8 267.125.474.491 2.686.866.784

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Giá vốn xây dựng	3.866.680.950.718	3.347.236.369.470
Giá vốn bán hàng hóa	553.466.225.318	453.914.905.264
Giá vốn bán thành phẩm	1.026.782.067.545	855.203.711.949
Giá vốn cung cấp dịch vụ	615.593.283.415	584.819.437.428
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	69.083.382.969	258.751.932.439
<b>Cộng</b>	<b><u>6.131.605.909.965</u></b>	<b><u>5.499.926.356.550</u></b>

*(Xem tiếp trang sau)*



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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.162.374.171	45.261.965.041
Cổ tức, lợi nhuận được chia	110.981.277.800	93.323.731.400
Lãi do bán chứng khoán	-	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	5.494.041.381	3.577.960.650
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.538.579.799	8.924.836.157
Doanh thu hoạt động tài chính khác	76.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>161.252.773.151</b>	<b>151.088.493.248</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	281.186.339.889	185.600.612.712
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.780.135.068	37.692.875.470
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	1.079.529.508
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	486.568.124
Chi phí tài chính khác	1.502.015.997	2.890.032.165
<b>Cộng</b>	<b>288.468.490.954</b>	<b>227.749.617.979</b>

**5.5. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức được chia trong năm	(117.870.892.000)	(98.856.349.600)
Phân sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	103.085.836.697	140.221.670.038
<b>Cộng</b>	<b>(14.785.055.303)</b>	<b>41.365.320.438</b>

**5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lương nhân viên	16.512.385.186	8.685.545.362
Chi phí hoa hồng môi giới	2.199.578.816	15.248.162.563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.011.300.584	7.040.010.374
Chi phí bằng tiền khác	-	3.562.240.176
<b>Cộng</b>	<b>26.723.264.586</b>	<b>34.535.958.475</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
Chi phí lương nhân viên quản lý	106.363.183.777	87.642.526.285
Chi phí vật liệu quản lý	1.509.901.524	1.603.229.666
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.540.519.593	1.246.262.302
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.123.104.478	8.077.613.958
Chi phí thuế, phí, lệ phí	292.881.738	585.721.703
Chi phí dự phòng	14.680.947.053	7.078.546.637
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.033.280.928	20.022.515.789
Chi phí bằng tiền khác	32.056.424.068	50.427.392.669
<b>Cộng</b>	<b>185.600.243.159</b>	<b>176.683.809.009</b>

**5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.599.546.444.669	1.016.902.949.356
Chi phí nhân công	668.995.133.044	465.729.085.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	452.173.488.945	379.574.033.885
Chi phí dự phòng	(5.526.998.049)	(8.009.090.205)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.447.357.194.827	2.379.932.366.170
Chi phí khác bằng tiền	102.201.875.264	134.612.178.146
<b>Cộng</b>	<b>5.264.747.138.700</b>	<b>4.368.741.522.752</b>

*(Xem tiếp trang sau)*

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

**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	101.708.090.922	205.147.130.917
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	18.051.669.556	19.796.738.632
Thu nhập chịu thuế:	119.759.760.478	224.943.869.549
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	72.217.424.836	67.958.342.872
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	47.542.335.642	156.985.526.677
Trừ: Thu nhập miễn thuế	117.485.713.928	135.397.898.928
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	-	3.026.875.133
Điều chỉnh do hợp nhất	81.246.086.730	100.164.128.075
Thu nhập tính thuế TNDN hiện hành	83.520.133.280	186.683.223.563
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%	7.195.559.528	5.139.234.888
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%	4.754.233.564	10.005.160.732
Trừ: Thuế TNDN được giảm 50% theo Công văn liên tịch số 14936 của Bộ Tài chính	(2.377.116.782)	7.849.276.334
Cộng: Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	704.925.438	102.775.647
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>10.277.601.748</b>	<b>13.891.591.358</b>

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**6.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Góp vốn thêm vào Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng thông qua cán trừ công nợ phải thu	19.436.705.000	-
Nhận cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty CP XD & SXVL Xây dựng	546.970.000	-

**6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.260.479.887.904	3.493.433.839.073

**6.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.194.247.781.692	3.499.636.197.975

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

	Đơn vị tính: Ngân đồng											
	Xây dựng		Bán hàng hóa và thành phẩm		Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
<b>Doanh thu thuần</b>												
Từ khách hàng bên ngoài	3.981.719.887	3.454.129.898	1.704.698.089	1.346.505.617	77.971.719	295.024.745	821.700.419	844.318.220	-	-	6.586.090.114	5.939.978.480
Giữa các bộ phận	1.407.090.103	684.726.190	415.963.472	374.243.765	-	-	3.877	14.102.235	(1.823.057.452)	(1.073.072.190)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.388.809.990</b>	<b>4.138.856.088</b>	<b>2.120.661.561</b>	<b>1.720.749.382</b>	<b>77.971.719</b>	<b>295.024.745</b>	<b>821.704.296</b>	<b>858.420.455</b>	<b>(1.823.057.452)</b>	<b>(1.073.072.190)</b>	<b>6.586.090.114</b>	<b>5.939.978.480</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>												
Kết quả của bộ phận	115.038.935	36.652.199	124.449.796	103.421.530	8.888.336	36.272.813	206.107.136	263.705.580			454.484.205	440.052.122
Chi phí không phân bổ											212.323.508	211.219.767
Thu nhập tài chính											146.467.718	192.453.814
Chi phí tài chính											288.468.491	227.749.618
Thu nhập khác											7.877.673	21.437.406
Chi phí khác											6.329.505	9.826.826
Lợi nhuận trước thuế											101.708.091	205.147.131
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											10.277.602	13.891.591
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											707.440	(1.191.779)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>											<b>90.723.050</b>	<b>192.447.319</b>

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

**Các thông tin khác**

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

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

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn VINA-PSMC	Công ty con
6. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
7. Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	Công ty liên kết
8. Công ty CP Bê tông Biên Hòa	Công ty liên kết
9. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
10. Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	Công ty liên kết
11. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
12. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
13. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
14. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Công ty liên kết
15. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty liên kết
16. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	104.046.847.169	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	29.711.634.806	29.711.634.806
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	10.050.652.485	54.669.147.360
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	-	40.200
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>147.813.872.411</b>	<b>88.385.560.317</b>

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	64.293.701.037	69.149.892.828
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	19.220.972.410	2.545.142.903
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	47.671.206.685	57.671.206.685
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.157.221.775	39.625.047.299
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	3.446.392.500	-
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	117.682.000	117.682.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	191.130.884	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	94.875.994
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b>174.098.307.291</b>	<b>169.203.847.709</b>
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.690.183.834	-
Công ty CP Chương Dương	6.291.596.242	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>8.981.780.076</b>	<b>-</b>
Dài hạn:		
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 – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>80.836.019.750</b>	<b>89.875.796.682</b>
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	40.117.660.000	32.103.728.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.423.149.079	4.513.625.141
Công ty CP Chương Dương	3.733.348.000	-
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	126.542.624	126.542.624
Hội đồng Quản trị	-	245.679.562
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>49.501.243.703</b>	<b>38.090.119.327</b>

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khác:		
Dài hạn:		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	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>7.520.745.369</b>	<b>6.426.023.310</b>
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Chương Dương	12.520.041.640	3.599.245.205
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	4.788.445.487	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Hưng	37.900.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	78.105.500	21.640.503.904
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	5.379.733.531
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>17.424.492.627</b>	<b>30.619.482.640</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	3.131.961.136
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.951.998.005	4.997.994.805
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	3.804.202.327	4.134.714.056
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>8.435.301.161</b>	<b>13.943.770.826</b>
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	35.035.260.696
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	634.041.210	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	1.600.000	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.15</b>	<b>635.641.210</b>	<b>35.035.260.696</b>

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

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

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

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
<b>Bán hàng:</b>		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	-	1.706.834.530
	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
<b>Cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	-	22.547.746
	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
<b>Doanh thu xây dựng – khấu trừ thầu phụ::</b>		
Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	267.053.407.715	-
Công ty CP Chương Dương	72.066.776	386.125.589
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	-	276.059.898
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	-	295.299.021
<b>Cộng</b>	<b>267.125.474.491</b>	<b>957.484.508</b>

Tổng doanh thu bán hàng và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 267.125.474.491 VND (Năm 2018: 2.686.866.784 VND) – Xem thêm mục 5.1.

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
<b>Mua hàng:</b>		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	4.302.011.020

*(Xem tiếp trang sau)*



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

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	7.006.528.821	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	1.372.621.212	1.048.638.669
Công ty CP Chương Dương	47.860.305.403	28.921.066.324
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	445.532.528	16.649.494.080
<b>Cộng</b>	<b>56.684.987.964</b>	<b>46.619.199.073</b>
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi cho vay và thu hộ lãi cho vay:		
Công ty 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>2.423.760.965</b>
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Phí quản lý cho vay:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	266.921.152	280.127.136
Công ty CP Chương Dương	566.649.800	636.629.088
	<b>833.570.952</b>	<b>916.756.224</b>
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	185.936.705.000	124.000.000.000
	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	108.188.082.000	92.160.218.000
Công ty CP Chương Dương (*)	9.333.370.000	6.346.691.600
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	349.440.000	349.440.000
<b>Cộng</b>	<b>117.870.892.000</b>	<b>98.856.349.600</b>

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

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

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

(\*) Cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm có 7.217.802.800 VND điều chỉnh giảm giá trị các khoản đầu tư do lợi nhuận này đã dùng để đánh giá tăng vốn nhà nước trong giai đoạn cổ phần hóa 31/10/2016 (Năm 2018: 6.346.691.600 VND).

Thù lao của Hội đồng Quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Tập đoàn được chi tiết như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thu nhập	12.669.307.423	14.152.642.242

**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương	1.331.460.000	913.731.000

**10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	91.155.493.032	79.631.806.228

Tại ngày 31/12/2019, Tập đoàn có các khoản nhận thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Từ 1 năm trở xuống	77.311.332.633	67.037.808.443
Trên 1 năm đến 5 năm	111.929.133.635	68.689.845.188
Trên 5 năm	3.724.980.000	-
<b>Cộng</b>	<b>192.965.446.268</b>	<b>135.727.653.631</b>

**11. 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 hợp nhất.



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020



**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc