

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 53

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty 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 riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- 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 Tổng Công ty 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc 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 của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty 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 xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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-R/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 riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.268.343.573.218	5.292.508.649.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.638.807.607.353	1.193.057.520.146
1. Tiền	111		745.897.109.061	577.977.725.461
2. Các khoản tương đương tiền	112		892.910.498.292	615.079.794.685
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		206.920.568.747	325.717.077.645
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	206.920.568.747	325.717.077.645
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.490.924.140.666	2.864.239.794.098
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.755.605.129.455	1.574.835.110.847
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.506.391.386.805	1.108.950.226.486
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	19.641.478.072
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	8.981.780.076	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	219.945.844.330	160.812.978.693
IV. Hàng tồn kho	140		797.518.174.623	787.841.525.798
1. Hàng tồn kho	141	4.7	797.518.174.623	787.841.525.798
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		134.173.081.829	121.652.732.015
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		13.111.441.780	23.652.270.349
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		74.935.439.648	53.114.902.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	46.126.200.401	44.885.559.526
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.947.689.673.527	2.987.865.856.754
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		607.985.761.681	136.507.764.136
1. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		18.592.300	18.592.300
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	527.131.149.631	46.613.375.154
II. Tài sản cố định	220		301.825.535.691	324.567.015.301
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	215.958.893.386	236.201.641.600
Nguyên giá	222		359.336.128.068	358.735.055.341
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(143.377.234.682)	(122.533.413.741)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	85.866.642.305	88.365.373.701
Nguyên giá	228		115.581.822.826	115.581.822.826
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.715.180.521)	(27.216.449.125)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	154.127.422.421	160.650.084.893
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		453.140.955.932	988.226.378.594
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	453.140.955.932	988.226.378.594
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	1.399.256.523.817	1.340.461.179.928
1. Đầu tư vào công ty con	251		392.201.755.446	521.727.538.757
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		905.208.828.425	726.489.926.225
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		110.802.489.446	101.200.264.446
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.956.549.500)	(8.956.549.500)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		31.353.473.985	37.453.433.902
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		26.918.159.714	33.018.119.631
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.435.314.271	4.435.314.271
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.216.033.246.745	8.280.374.506.456

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.947.461.872.130	7.005.019.648.538
I. Nợ ngắn hạn	310		5.068.738.590.329	4.056.081.905.974
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	474.229.195.624	439.402.954.839
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	2.012.049.098.216	1.394.196.413.919
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	127.555.746	1.076.872.147
4. Phải trả người lao động	314		17.157.511.534	26.492.166.149
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	262.035.418.811	119.530.303.924
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		5.246.934.715	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.834.094.340	4.641.376.091
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	6.413.404.171	1.070.963.234
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	2.276.817.735.812	2.057.608.594.451
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.827.641.360	12.062.261.220
II. Nợ dài hạn	330		2.878.723.281.801	2.948.937.742.564
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	270.556.650.583	218.752.852.816
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	256.229.135.661	295.160.806.515
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	82.140.583.189	82.140.583.189
4. Phải trả nội bộ dài hạn	335		31.781.948.952	6.996.643.105
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	50.454.679.108	53.934.312.148
6. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	502.607.279.246	350.655.047.054
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.679.443.887.793	1.901.051.220.904
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	5.509.117.269	40.246.276.833
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.268.571.374.615	1.275.354.857.918
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	1.268.571.374.615	1.275.354.857.918
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.681.891.112	110.681.891.112
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(2.615.640.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.234.954.825	1.526.170.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		57.451.288.678	65.762.436.806
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		7.009.201.177	18.565.115.089
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		50.442.087.501	47.197.321.717
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.216.033.246.745	8.280.374.506.456

Cao Thị Thanh Hiếu
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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		4.970.417.899.770	4.434.232.738.530
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		31.632.173.845	31.431.265.850
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	4.938.785.725.925	4.402.801.472.680
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	4.751.476.948.674	4.258.477.619.057
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		187.308.777.251	144.323.853.623
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	152.496.691.667	195.505.500.464
7. Chi phí tài chính	22	5.4	209.041.781.460	214.036.684.038
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>203.236.171.406</i>	<i>170.279.130.468</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	6.251.708.010	18.210.402.739
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	71.832.596.183	60.026.334.119
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.679.383.265	47.555.933.191
11. Thu nhập khác	31	5.7	2.204.352.496	5.159.980.535
12. Chi phí khác	32	5.8	4.441.648.260	5.518.592.009
13. Lợi nhuận khác	40		(2.237.295.764)	(358.611.474)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		50.442.087.501	47.197.321.717
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		50.442.087.501	47.197.321.717

Cao Thị Thanh Hiếu
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
(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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.442.087.501	47.197.321.717
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	29.665.488.581	35.496.943.387
Các khoản dự phòng	03		(34.721.491.492)	(6.375.548.758)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(750.577.531)	28.473.204.347
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(140.475.997.760)	(185.023.873.776)
Chi phí lãi vay	06	5.4	203.236.171.406	170.279.130.468
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		107.395.680.705	90.047.177.385
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(641.906.767.342)	(452.199.351.715)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.676.648.825)	(54.417.389.094)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.139.616.226.382	1.048.044.451.904
Tăng giảm chi phí trả trước	12		16.640.788.486	(10.228.310.214)
Tiền lãi vay đã trả	14		(212.408.953.726)	(147.688.369.918)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	-	(4.435.314.271)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.352.750.664)	(17.066.757.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		386.307.575.016	452.056.136.877
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(169.689.810.795)	(254.305.648.609)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.927.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(327.908.403.747)	(766.177.431.658)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.704.912.645	783.103.184.790
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(176.908.175.000)	(155.608.495.638)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		138.978.878.854	34.413.880.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		152.017.485.176	140.016.816.625
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		63.206.814.406	(218.557.694.490)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(2.181.120.000)	(2.615.640.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	3.850.364.598.886	3.124.139.485.950
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(3.851.902.084.068)	(3.205.157.396.006)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(119.140.782)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.718.605.182)	(83.752.690.838)

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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
LƯU CHUYỂN THUẬN TRONG NĂM	50		445.795.784.240	149.745.751.549
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.193.057.520.146	1.042.954.149.920
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(45.697.033)	357.618.677
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1.638.807.607.353	1.193.057.520.146



Cao Thị Thanh Hiếu
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

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

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

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

Cổ đông	Tại ngày 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
Cộng	1.100.000.000.000	100	1.100.000.000.000	100

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 469 (31/12/2018: 518).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	61,87%
Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty liên doanh, liên kết:		
Công ty CP Thủy điện Đăk'r'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	40,80%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh vật tư (C&T)	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	36,17%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	40,00%
Công ty LD Lenex	Đường số 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	50,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2019 gồm:

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

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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 khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

3.6. Hàng tồn kho

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

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

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 | 25 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 25 năm |

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

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

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

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

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

3.15. Dự phòng phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

3.20. Giá vốn hàng bán

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

3.21. Chi phí tài chính

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

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

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

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

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Các bên liên quan**

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	2.755.144.637	1.684.582.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	743.141.964.424	576.293.143.264
Các khoản tương đương tiền	892.910.498.292	615.079.794.685
Cộng	<u>1.638.807.607.353</u>	<u>1.193.057.520.146</u>

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 4,5%/năm đến 5,5%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi với số tiền là 1.895.568.747 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 1 tháng đến 5 tháng kể từ thời điểm 31/12/2019 với lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,0%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2019				Tại ngày 01/01/2019			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:								
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.785.003	24.341.502.440	[**]	-	1.785.003	24.569.068.712	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	4.871.200	51.068.598.730	[**]	-	4.871.200	51.068.598.730	[**]	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	24.592.788	245.927.880.679	[**]	-	37.522.610	375.226.097.718	[**]	-
Công ty TNHH BT Đức Sản VINA – PSMC	-	30.063.773.597	[**]	-	-	30.063.773.597	[**]	-
Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông	4.080.000	40.800.000.000	[**]	-	4.080.000	40.800.000.000	[**]	-
Cộng	35.328.991	392.201.755.446		-	48.258.813	521.727.538.757		-

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 VND				Tại ngày 01/01/2019 VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	40.069.660	474.877.044.656	[**]	-	40.069.660	474.877.044.656	[**]	-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.841.282	4.234.948.600	4.971.461.400	920.641.000	1.841.282	4.234.948.600	3.314.307.600	920.641.000
Công ty CP Xây dựng & Khai thác VLXD Miền Trung (*)	373.500	-	[**]	-	373.500	-	[**]	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật Tư (C&T)	3.621.850	9.054.625.000	14.487.400.000	3.259.665.000	3.621.850	9.054.625.000	9.054.625.000	3.259.665.000
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng (*)	204.000	-	[**]	-	204.000	-	[**]	-
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	64.068.750.000	[**]	-	5.100.000	64.068.750.000	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Sơn	-	-	[**]	-	-	-	[**]	-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	24.888.990.000	62.720.246.400	-	3.733.348	32.106.792.800	56.000.220.000	-
Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cửa Long	437.717	5.374.735.896	[**]	-	436.800	5.374.735.896	[**]	-
Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	30.993.671	309.936.705.000	[**]	-	12.400.000	124.000.000.000	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	12.773.029.273	[**]	3.696.713.992	2.040.000	12.773.029.273	[**]	3.696.713.992
Công ty Liên Doanh Lenex (*)	-	-	[**]	-	-	-	[**]	-
Cộng	88.415.028	905.208.828.425		7.877.019.992	69.820.440	726.489.926.225		7.877.019.992

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

VND

Tại ngày 01/01/2019

VND

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	70.607.276.594	[**]	-	-	60.199.101.594	[**]	-
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.148.660	12.765.320.498	[**]	-	1.093.963	12.765.320.498	[**]	-
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	[**]	1.079.529.508	180.000	2.141.408.839	[**]	1.079.529.508
Công ty CP XD Số 14	1.611.900	25.288.483.515	[**]	-	1.611.900	26.094.433.515	[**]	-
Cộng	2.940.560	110.802.489.446		1.079.529.508	2.885.863	101.200.264.446		1.079.529.508

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

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

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	255.754.752.777	126.092.437.735
Phải thu từ khách hàng:		
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	509.405.674.185	509.405.674.185
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	116.666.698.159	85.113.257.474
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268)	107.649.182.204	107.649.182.204
Công ty TNHH JGC Việt Nam	55.913.400.351	161.518.632.128
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	45.048.436.640	112.434.030.566
Các khách hàng khác	665.166.985.139	472.621.896.555
Cộng	<u>1.755.605.129.455</u>	<u>1.574.835.110.847</u>

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước người bán là các bên có liên quan – Xem thêm mục 7	589.007.869.040	489.263.624.195
Trả trước 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	190.282.468.391	97.648.485.406
Các khách hàng khác	408.768.836.503	362.037.846.969
Cộng	<u>1.506.391.386.805</u>	<u>1.108.950.226.486</u>

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
Cộng – Xem thêm mục 7	<u>89.817.799.826</u>	<u>89.875.796.682</u>

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm với số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 3.866.457,16 USD tương đương với 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:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	55.892.465.648	49.302.587.371
Tạm ứng	64.341.785.721	58.551.484.725
Tạm ứng khối lượng công trình	55.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	44.711.592.961	52.958.906.597
Cộng	219.945.844.330	160.812.978.693
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7	60.443.824.154	58.731.492.512
Dài hạn:		
Phải thu liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai	501.101.449.229	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	12.048.067.750	40.151.784.825
Phải thu phí quản lý vay ADB	1.912.197.196	817.475.137
Phải thu khác	12.069.435.456	5.644.115.192
Cộng	527.131.149.631	46.613.375.154
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	515.047.514.862	6.426.023.310

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	27.966.111.977	-	32.623.061.823	-
Công cụ, dụng cụ	361.578.736	-	278.750.369	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	697.229.990.986	-	617.585.706.239	-
Hàng hóa bất động sản	71.788.174.383	-	134.332.380.036	-
Hàng hóa	172.318.541	-	3.021.627.331	-
Cộng	797.518.174.623	-	787.841.525.798	-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp. Hồ Chí Minh	311.358.238.011	294.909.797.014
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.166.266.836	110.400.512.559
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	53.483.923.176	25.566.710.340
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	71.027.038.937	97.468.582.491
Cộng	697.229.990.986	617.585.706.239

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Mua sắm tài sản cố định	6.596.467.500	6.377.179.000
Xây dựng cơ bản dở dang	446.544.488.432	981.849.199.594
Cộng	453.140.955.932	988.226.378.594

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
Dự án 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	13.043.884.889	14.315.781.150
Cộng	446.544.488.432	981.849.199.594

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc 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	299.004.068.520	34.583.310.928	19.882.026.145	4.538.240.657	727.409.091	358.735.055.341
Mua trong năm	-	-	-	196.300.000	472.000.000	668.300.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(67.227.273)	-	(67.227.273)
Tại ngày 31/12/2019	299.004.068.520	34.583.310.928	19.882.026.145	4.667.313.384	1.199.409.091	359.336.128.068
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	95.477.479.357	6.340.065.078	16.046.469.442	4.162.430.053	506.969.811	122.533.413.741
Khấu hao trong năm	12.766.271.610	5.350.314.123	2.041.446.505	355.719.313	130.343.162	20.644.094.713
Khấu hao chuyển về các chi nhánh	-	-	214.284.512	-	-	214.284.512
Tăng khác	-	41.620.320	-	11.048.669	-	52.668.989
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(67.227.273)	-	(67.227.273)
Tại ngày 31/12/2019	108.243.750.967	11.731.999.521	18.302.200.459	4.461.970.762	637.312.973	143.377.234.682
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	203.526.589.163	28.243.245.850	3.835.556.703	375.810.604	220.439.280	236.201.641.600
Tại ngày 31/12/2019	190.760.317.553	22.851.311.407	1.579.825.686	205.342.622	562.096.118	215.958.893.386

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại cuối năm 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 172.449.426 VND và 190.500.336.524 VND – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 17.829.018.301 VND.

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

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	108.280.245.926	7.301.576.900	115.581.822.826
Tại ngày 31/12/2019	108.280.245.926	7.301.576.900	115.581.822.826
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2019	20.278.974.705	6.937.474.420	27.216.449.125
Khấu hao trong năm	2.134.628.916	364.102.480	2.498.731.396
Tại ngày 31/12/2019	22.413.603.621	7.301.576.900	29.715.180.521
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	88.001.271.221	364.102.480	88.365.373.701
Tại ngày 31/12/2019	85.866.642.305	-	85.866.642.305

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình là 84.317.842.305 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.301.576.900 VND.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	163.066.561.673	-	-	163.066.561.673
Cộng	<u>163.066.561.673</u>	-	-	<u>163.066.561.673</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	8.939.139.252	6.522.662.472	-	2.416.476.780
Cộng	<u>8.939.139.252</u>	<u>6.522.662.472</u>	-	<u>2.416.476.780</u>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	154.127.422.421			160.650.084.893
Cộng	<u>154.127.422.421</u>			<u>160.650.084.893</u>

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2019 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	17.308.487.127	17.308.487.127	8.978.978.736	8.978.978.736
Phải trả cho người bán:				
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 TNHH TM & SX Thép Việt	17.589.609.544	17.589.609.544	27.642.377.573	27.642.377.573
Công ty Cổ Phần Thanh Lê Landscape	18.176.154.715	18.176.154.715	18.063.560.339	18.063.560.339
Phải trả cho các đối tượng khác	309.912.818.723	309.912.818.723	315.099.905.462	315.099.905.462
Cộng	474.229.195.624	474.229.195.624	439.402.954.839	439.402.954.839
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	86.848.677.540	86.848.677.540	64.293.681.314	64.293.681.314
Phải trả cho người bán:				
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 TNHH Xây Dựng Phúc Khang	15.291.772.021	15.291.772.021	10.054.898.322	10.054.898.322
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525
Phải trả cho các đối tượng khác	138.256.761.934	138.256.761.934	125.567.890.312	125.567.890.312
Cộng	270.556.650.583	270.556.650.583	218.752.852.816	218.752.852.816

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan - Xem thêm mục 7	635.641.210	635.641.210	35.035.260.696	35.035.260.696
Người mua trả tiền trước:				
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương	582.439.798.000	582.439.798.000	486.677.424.000	486.677.424.000
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 CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	-	-	85.113.257.474	85.113.257.474
Các đối tượng khác	200.320.586.414	200.320.586.414	383.991.934.290	383.991.934.290
Cộng	2.012.049.098.216	2.012.049.098.216	1.394.196.413.919	1.394.196.413.919
Dài hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan - Xem thêm mục 7	-	-	5.319.727.383	5.319.727.383
Người mua trả tiền trước:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	221.039.615.661	221.039.615.661	217.431.325.734	217.431.325.734
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Home	35.189.520.000	35.189.520.000	72.409.753.398	72.409.753.398
Cộng	256.229.135.661	256.229.135.661	295.160.806.515	295.160.806.515

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm	Tại ngày 31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(41.052.037.620)	492.619.594.478	493.860.235.353	(42.292.678.495)
* Thuế phát sinh	-	492.619.594.478	60.563.907.773	-
* Thuế được khấu trừ	-	-	432.055.686.705	-
* Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh	(41.052.037.620)	-	1.240.640.875	(42.292.678.495)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.777.831.825)	-	-	(3.777.831.825)
* Thuế tạm nộp	(3.777.831.825)	-	-	(3.777.831.825)
3. Thuế thu nhập cá nhân	1.076.872.147	5.805.196.103	6.754.512.504	127.555.746
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	154.490.400	154.490.400	-
5. Các loại thuế khác	-	57.363.292	57.363.292	-
6. Phí lệ phí các khoản khác	(55.690.081)	816.443.018	816.443.018	(55.690.081)
Cộng	(43.808.687.379)	499.453.087.291	501.643.044.567	(45.998.644.655)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(44.885.559.526)			(46.126.200.401)
Thuế phải nộp Ngân sách	1.076.872.147			127.555.746
Cộng	(43.808.687.379)			(45.998.644.655)

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	5.908.325.049	7.724.763.759
Trích trước chi phí các công trình	256.127.093.762	111.805.540.165
Cộng	262.035.418.811	119.530.303.924
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

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	742.029.655	642.226.636
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.671.374.516	428.736.598
Cộng	6.413.404.171	1.070.963.234
Trong đó: Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	107.410.177	-
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	23.777.706.629	32.732.657.600
Phải trả cổ phần hóa	20.995.329.266	18.921.223.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	457.834.243.351	299.001.166.150
Cộng	502.607.279.246	350.655.047.054
Trong đó: Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	434.249.515.236	296.000.365.212

4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 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 Tp.HCM	866.693.998.888	1.443.695.119.353	1.153.418.043.568	576.416.923.103
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	384.214.700.641	386.514.700.641	473.069.042.997	470.769.042.997
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	23.476.422.742	228.381.251.549	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 dài hạn đến hạn trả	207.949.761.281	222.335.228.498	185.294.135.370	170.908.668.153
Cộng	2.276.817.735.812	4.095.832.297.179	3.876.623.155.818	2.057.608.594.451
Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	263.467.457.347	-	77.311.217.400	340.778.674.747
Ngân hàng TMCP Công thương VN	64.417.111.885	-	120.103.183.205	184.520.295.090
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.351.559.318.561	6.241.617.382	30.434.549.888	1.375.752.251.067
Cộng	1.679.443.887.793	6.241.617.382	227.848.950.493	1.901.051.220.904
Tổng cộng	3.956.261.623.605	4.102.073.914.561	4.104.472.106.311	3.958.659.815.355

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

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

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 1.895.568.747 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 172.449.426 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 6,5%/năm đến 7,5%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 8,4%/năm đến 11,9%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản:

- Tài sản cố định hữu hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 190.500.336.524 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 84.317.842.305 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Quyền thu tiền từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes với tổng giá trị được ngân hàng định giá là 272.821.000.000 VND.
- Quyền thu phí tại Trạm thu phí Cầu Đổng Nai và các quyền tài sản khác theo quy định trong Hợp đồng xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (B.O.T) số 22/HĐ.BOT - CĐBVN ngày 16/05/2008 và các phụ lục sửa đổi bổ sung giá trị 2.435.214.850.000 VND theo chứng thư định giá số 06/CTTĐG ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH kiểm toán AASCN.

Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 31/12/2019 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 Đổng Nai.

Tại thời điểm 31/12/2019 Tổng Công ty chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đổng Nai.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2018	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	-	22.246.600.162	1.232.744.085.280
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	47.197.321.717	47.197.321.717
Lợi nhuận 2018 từ các chi nhánh chuyển về	-	-	-	-	5.187.972.914	5.187.972.914
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.526.170.000	(1.526.170.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.552.000.000)	(9.552.000.000)
Tặng khác	-	184.405.994	(2.615.640.000)	-	2.208.712.013	(222.521.993)
Tại ngày 01/01/2019	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(2.615.640.000)	1.526.170.000	65.762.436.806	1.275.354.857.918
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	50.442.087.501	50.442.087.501
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.708.784.825	(3.708.784.825)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(11.118.130.804)	(11.118.130.804)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(43.926.320.000)	(43.926.320.000)
Tặng khác	-	-	(2.181.120.000)	-	-	(2.181.120.000)
Tại ngày 31/12/2019	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(4.796.760.000)	5.234.954.825	57.451.288.678	1.268.571.374.615

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. 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
Cộng	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

4.20.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 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 phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.20.5. Cổ tức

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức đã trả trên mỗi cổ phần của cổ phiếu phổ thông	401	-

4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2019	1.526.170.000
Tăng trong năm	3.708.784.825
Tại ngày 31/12/2019	5.234.954.825

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
USD	931.101	752.274

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	1.001.942.846.201	777.618.611.275
Doanh thu xây dựng	3.718.683.775.915	3.186.360.415.678
Doanh thu cung cấp dịch vụ	148.099.661.810	143.797.700.733
Doanh thu kinh doanh bất động sản	70.059.441.999	295.024.744.994
Cộng	4.938.785.725.925	4.402.801.472.680
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7:		
Các đơn vị trực thuộc	5.090.521.369	-
Các công ty con	423.790.144.076	292.381.229.187
Các công ty liên kết	267.125.474.491	11.226.567.510
Cộng	696.006.139.936	303.607.796.697

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn bán hàng hóa	974.520.218.270	760.994.612.772
Giá vốn xây dựng	3.653.941.437.721	3.175.410.030.970
Giá vốn cung cấp dịch vụ	60.437.072.481	63.321.042.876
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	62.578.220.202	258.751.932.439
Cộng	4.751.476.948.674	4.258.477.619.057

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.978.356.559	49.106.063.241
Cổ tức, lợi nhuận được chia	117.485.713.928	135.397.898.928
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	5.494.041.381	2.249.674.444
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.538.579.799	8.751.863.851
Cộng	152.496.691.667	195.505.500.464

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	203.236.171.406	170.279.130.468
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.780.135.068	36.880.624.872
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	5.696.884.500
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	486.568.124
Chi phí tài chính khác	25.474.986	693.476.074
Cộng	209.041.781.460	214.036.684.038

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	2.199.578.816	15.248.162.563
Chi phí bằng tiền khác	4.052.129.194	2.962.240.176
Cộng	6.251.708.010	18.210.402.739

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	38.953.436.286	28.159.090.062
Chi phí vật liệu quản lý	1.124.190.669	1.057.379.379
Chi phí đồ dùng văn phòng	730.687.665	617.029.758
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.634.617.578	4.106.143.033
Chi phí thuế, phí, lệ phí	108.984.451	384.737.963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.751.766.811	2.910.749.488
Chi phí bằng tiền khác	23.528.912.723	22.791.204.436
Cộng	71.832.596.183	60.026.334.119

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu tiền phạt, bồi thường hợp đồng	1.123.983.783	4.271.778.845
Thanh lý tài sản cố định	11.927.273	1.008.479.731
Thu nhập khác	1.068.441.440	(120.278.041)
Cộng	2.204.352.496	5.159.980.535

5.8. Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí phạt, bồi thường hợp đồng	1.186.868.975	699.910.110
Chi phí khác	3.254.779.285	4.818.681.899
Cộng	4.441.648.260	5.518.592.009

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.211.013.734	37.282.350.642
Chi phí nhân công	101.444.986.624	106.773.751.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.665.488.581	35.496.943.387
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.615.692.939.627	2.999.889.145.905
Chi phí khác bằng tiền	67.942.079.949	66.222.137.562
Cộng	3.863.956.508.515	3.245.664.329.096

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản cổ tức nhận được, khoản thu nhập này được miễn thuế. Do vậy, trong năm 2019 Tổng Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN hiện hành.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chuyển giao giá trị dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai thông qua ghi nhận nợ phải thu	409.480.905.441	-
Chuyển giao giá trị dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai thông qua cản trừ tiền góp vốn mà Tổng Công ty đang giữ hộ	180.395.000.000	-
Chuyển giao chi phí lãi vay của dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai thông qua ghi nhận nợ phải thu	101.301.205.603	-
Góp vốn thêm vào Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng thông qua cản trừ công nợ phải thu	19.436.705.000	-
Góp vốn thêm vào Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai thông qua cản trừ công nợ phải thu	9.680.661.815	-
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	3.850.364.598.886	3.124.139.485.950

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	3.851.902.084.068	3.205.157.396.006

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	29.711.634.806	29.711.634.806
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	20.530.211.683	190.033.396
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	3.311.479.196	955.035.481
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	89.258.572.609	86.339.686.538
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	104.046.847.169	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	-	40.200
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	4.891.269.363	4.891.269.363
Cộng – Xem thêm mục 4.3	<u>255.754.752.777</u>	<u>126.092.437.735</u>

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	34.735.327.871	22.600.784.625
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	242.706.384.302	204.328.853.468
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	154.591.888.014	93.578.347.324
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	64.293.701.037	69.149.892.828
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	2.096.933.972	2.096.933.972
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	47.671.206.685	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
Cộng – Xem thêm mục 4.4	589.007.869.040	489.263.624.195
	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	-
Cộng – Xem thêm mục 4.5	8.981.780.076	-
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
Cộng – Xem thêm mục 4.5	80.836.019.750	89.875.796.682
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu nội bộ ngắn hạn:		
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	-	2.551.295.722
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung	-	17.090.182.350
Cộng	-	19.641.478.072

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.423.149.079	4.513.625.141
Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	40.117.660.000	32.103.728.000
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	126.542.624	126.542.624
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Chương Dương	3.733.348.000	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	7.324.519.130	15.629.322.164
Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên	-	1.252.750.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	535.500.900	676.740.600
Hội đồng quản trị	-	245.679.562
Cộng – Xem thêm mục 4.6	<u>60.443.824.154</u>	<u>58.731.492.512</u>
Dài hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	501.101.449.229	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	6.425.320.264	-
Công ty CP Thủy điện Đăkr'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
Cộng – Xem thêm mục 4.6	<u>515.047.514.862</u>	<u>6.426.023.310</u>

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:		
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 CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	5.379.733.531
Cộng	17.308.487.127	8.978.978.736
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	45.192.411.068	19.794.225.681
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	30.484.464.248	29.789.835.948
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.951.998.005	4.997.994.805
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	3.131.961.136
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà 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
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	2.736.501.063	765.848.859
Cộng	86.848.677.540	64.293.681.314
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	634.041.210	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	1.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	35.035.260.696
Cộng – Xem thêm mục 4.13	635.641.210	35.035.260.696
Dài hạn – Xem thêm mục 4.13:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	-	5.319.727.383

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả nội bộ:		
Ngắn hạn:		
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	1.069.712.682	-
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung	4.177.222.033	-
Cộng	5.246.934.715	-
Dài hạn:		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung	31.781.948.952	6.996.643.105
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả khác ngắn hạn – Xem thêm mục 4.16:		
Công ty CP Chương Dương	107.410.177	-
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	434.249.515.236	295.923.848.212
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	-	76.517.000
Cộng – Xem thêm mục 4.16	434.249.515.236	296.000.365.212
Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Bán hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	260.697.367.814	236.036.599.828
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	147.702.587.309	28.572.480.492
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	6.361.571.008	9.072.893.302
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	5.090.521.369	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	1.706.834.530
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	4.364.041.818
Cộng	419.852.047.500	279.752.849.970

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	3.877.273	-
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	-	9.895.436.900
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	-	22.547.746
Cộng	3.877.273	9.917.984.646
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	267.053.407.715	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	5.484.592.568	6.340.565.959
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	2.926.569.228	1.847.156.330
Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông	592.233.421	616.096.376
Công ty CP Chương Dương	72.066.776	386.125.589
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	21.345.455	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	4.175.658.908
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng	-	276.059.898
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	-	295.299.021
Cộng	276.150.215.163	13.936.962.081
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 696.006.139.936 VND (Năm trước: 303.607.796.697 VND) – Xem thêm mục 5.1.		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	1.201.945.452	30.163.218.965
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	5.485.188.670
Cộng	1.201.945.452	35.648.407.635

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	11.347.263.312	2.361.755.408
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung	104.721.944.136	119.001.299.915
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	69.946.883.929	118.713.456.944
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	7.006.528.821	41.334.910.775
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	963.651.119.475	317.333.432.003
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	364.467.359.173	264.606.241.408
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
Cộng	1.570.819.557.989	919.785.290.754
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu hồi nợ cho vay:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	-	306.642.830.777
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi cho vay và thu hộ lãi cho vay:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	-	12.227.588.797
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
Cộng	3.074.901.080	14.651.349.762
	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
	833.570.952	916.756.224

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	-	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	185.936.705.000	124.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	9.680.661.815	-
Cộng	195.617.366.815	144.000.000.000
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai:		
Chi hệ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài	41.079.250.315	40.375.000.000
Nhận tiền thu phí đường bộ	498.872.627.200	544.859.706.350
Cán trừ tiền hoàn trả vốn góp với tiền thu phí nhờ giữ hộ	138.978.878.854	-
Chuyển giao giá trị dự án về công ty con	589.875.905.441	-
Cán trừ tiền góp vốn mà Tổng Công ty đang giữ hộ với giá trị dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4 đã chuyển giao	180.395.000.000	-
Chuyển giao chi phí lãi vay của dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4	101.301.205.603	-
Chi hệ cổ tức trả cho cổ đông bên ngoài	-	21.233.700.000
Nhận chuyển giao tiền thuế GTGT từ dự án Cầu Đồng Nai	-	52.584.361.993
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Bán tài sản cố định:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	-	22.414.829.754
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận các chi nhánh chuyển về:		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Miền Trung	-	5.187.972.914

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang (*)	1.428.002.400	1.691.851.500
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	5.304.000.000	4.488.000.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	-	1.252.750.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	-	37.634.467.528
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	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 Cừu Long	349.440.000	349.440.000
Cộng	124.602.894.400	143.923.418.628

(*) Cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm có 7.445.369.072 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.

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thu nhập	3.161.261.000	5.418.245.000
8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập	802.666.000	854.931.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tổng Công ty 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

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019, Tổng Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ 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	-
Cộng	192.965.446.268	135.727.653.631

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

Cao Thị Thanh Hiếu
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