

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2017





CC1

Building Vietnam Aspiration

Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sailing Tower

111A Pasteur, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: +84.28.38 222 059 | Fax: +84.28.38 290 500

MST: 030 142 9113

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2017, CC1 đã tiếp nối truyền thống thành công trong quá khứ trên hành trình “Đường ra biển lớn” để hướng tới sự phát triển bền vững trong tương lai. Cổ phiếu CC1 chính thức được đăng ký giao dịch trên sàn UpCOM. Đây cũng là năm đầu tiên CC1 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần.

Trong năm vừa qua, tình hình kinh tế toàn cầu với những diễn biến phức tạp; nền kinh tế Việt Nam có bước phát triển ổn định nhưng tiềm ẩn nhiều thách thức; sự cạnh tranh gay gắt trong ngành xây dựng của các nhà thầu trong nước ngày càng gia tăng, cùng với sự tham gia nhiều nhà thầu nước ngoài. Tuy vậy, bằng sự đoàn kết đồng lòng, CC1 đã gặt hái thành quả nhất định. Theo Báo cáo tài chính hợp nhất 2017, doanh thu thuần đạt 6.093 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 38,72 tỷ đồng.

Thương hiệu CC1 đã được khẳng định trong ngành xây dựng Việt Nam. Không chỉ các đối tác trong nước mà còn có cả các đối tác từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Thái Lan và Malaysia... đã tìm đến CC1 để trao niềm tin của họ vào các công trình xây dựng có quy mô tầm cỡ trong khu vực. Đây là hành trang quý giá để CC1 hướng đến là “một nhà thầu trong nước có uy tín mang tầm vóc khu vực và quốc tế”.

Trên cơ sở phân tích tình hình kinh tế vĩ mô, ngành xây dựng và tiềm lực nội tại của CC1, Hội đồng quản trị CC1 đạt ra kế hoạch năm 2018 với doanh thu là 6.771 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 248 tỷ đồng. Bên cạnh đó, CC1 tiếp tục quá trình cải cách doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả hoạt động; đào tạo và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; đầu tư hệ thống công nghệ thông tin; tiếp tục hợp tác với doanh nghiệp Nhật Bản, Hàn Quốc... để đưa thương hiệu CC1 từng bước tiếp cận tới thị trường quốc tế.



Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Cổ đông đã tin tưởng và đặt trọn niềm tin vào CC1 trong thời gian qua. Đồng thời, chúng tôi rất hy vọng Quý Cổ đông tiếp tục đồng hành, ủng hộ CC1 trên hành trình “Đường ra biển lớn” với nhiều cơ hội mới và thành công mới.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

LÊ DŨNG

GIỚI THIỆU

Phương châm

Tầm nhìn & Sứ mạng

Lịch sử hình thành & Phát triển

Lĩnh vực & địa bàn hoạt động

Mô hình tổ chức

Bộ máy quản lý





Một trong những doanh nghiệp xây dựng và đầu tư có uy tín hàng đầu tại Việt Nam

Một nhà thầu trong nước mang tầm vóc quốc tế
“Chúng tôi có thể xây dựng tất cả”

PHƯƠNG CHÂM:
UY TÍN – CHẤT LƯỢNG – HIỆU QUẢ



TẦM NHÌN

Trở thành một doanh nghiệp xây dựng và đầu tư hàng đầu tại Việt Nam và nhà thầu quốc tế chuyên nghiệp

SỨ MẠNG



Tạo ra những sản phẩm đảm bảo được chất lượng, an toàn với giá cả hợp lý để đóng góp vào sự nghiệp phát triển đất nước.

Không chỉ xây dựng những công trình mà còn tạo mối liên hệ bền vững và danh tiếng mạnh mẽ với tất cả đối tác và khách hàng.

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Import & Export
 Real Estate **Investment**
Construction
 Building Materials Design Consultancy
 Industrial & Building Materials Production

Ngành cốt lõi

- Xây dựng
- Đầu tư
- Sản xuất CN & VLXD

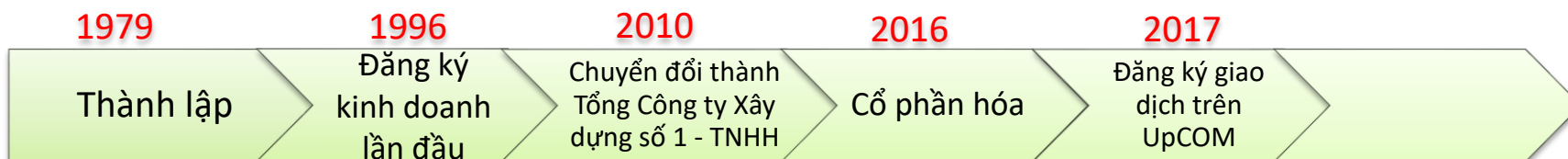
Ngành hỗ trợ

- Tư vấn thiết kế
- Kinh doanh BĐS
- Kinh doanh VLXD
- Xuất nhập khẩu

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

2017 CC1 chính thức trở thành công ty đại chúng và đăng ký giao dịch trên sàn UpCOM

2016 CC1 thực hiện IPO thành công



ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Bà TRẦN THỊ TỐ LOAN

KIỂM SOÁT VIÊN



Bà NG. THỊ HỒNG PHƯƠNG



Bà TRẦN THỊ TUYẾT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Ông LÊ DŨNG

THÀNH VIÊN



Ông LÊ HỮU VIỆT ĐỨC



Ông NGUYỄN CÔNG KHAI



Ông NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Ông NGUYỄN ĐỨC DŨNG



Ông LÊ THÀNH



Ông PHAN VĂN VŨ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông LÊ HỮU VIỆT ĐỨC

CÁC PHÓ TỔNG



Ông NGUYỄN TRÍ MẠNH



Ông HOÀNG TRUNG THANH

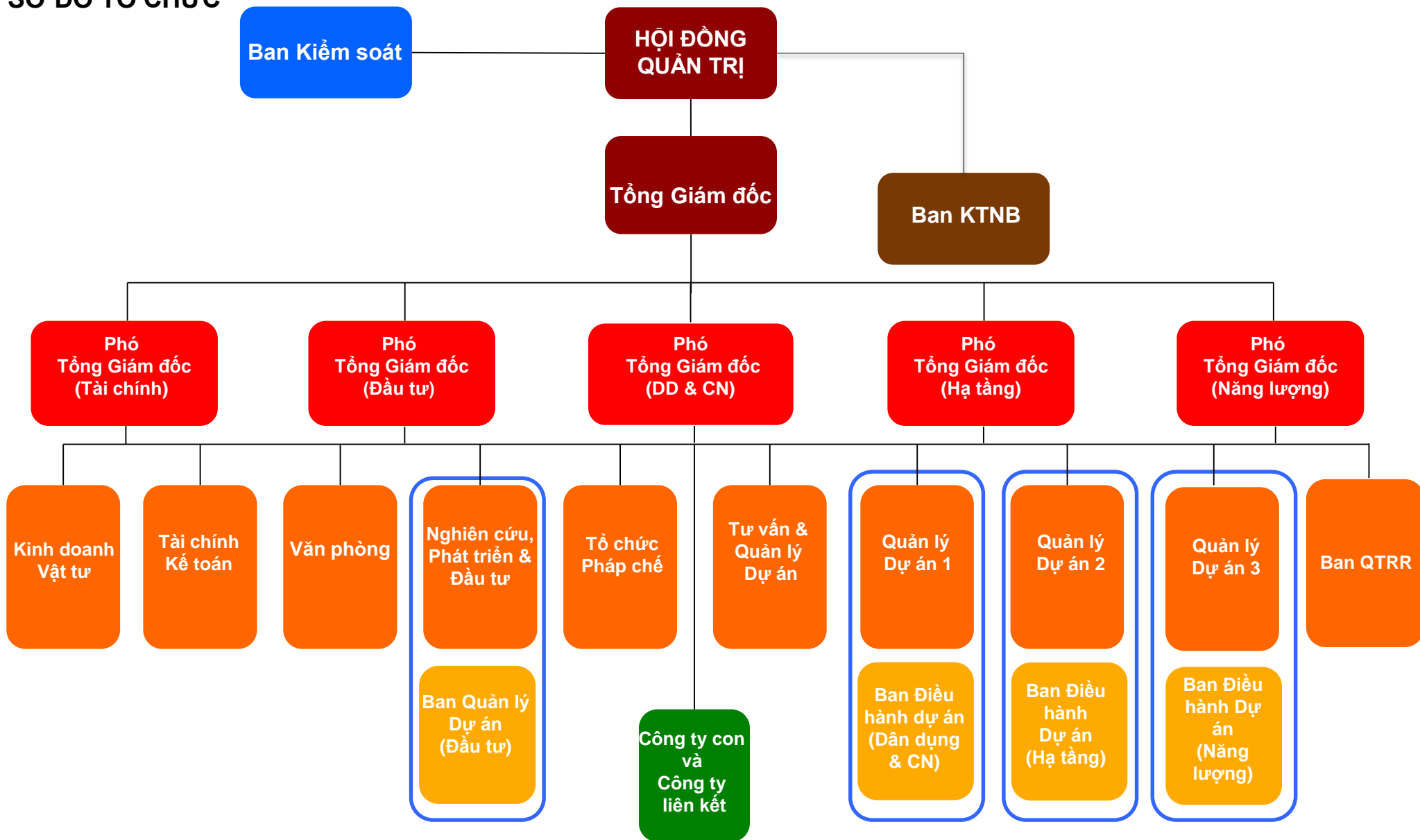


Ông HUỖNH TẤN TRÍ

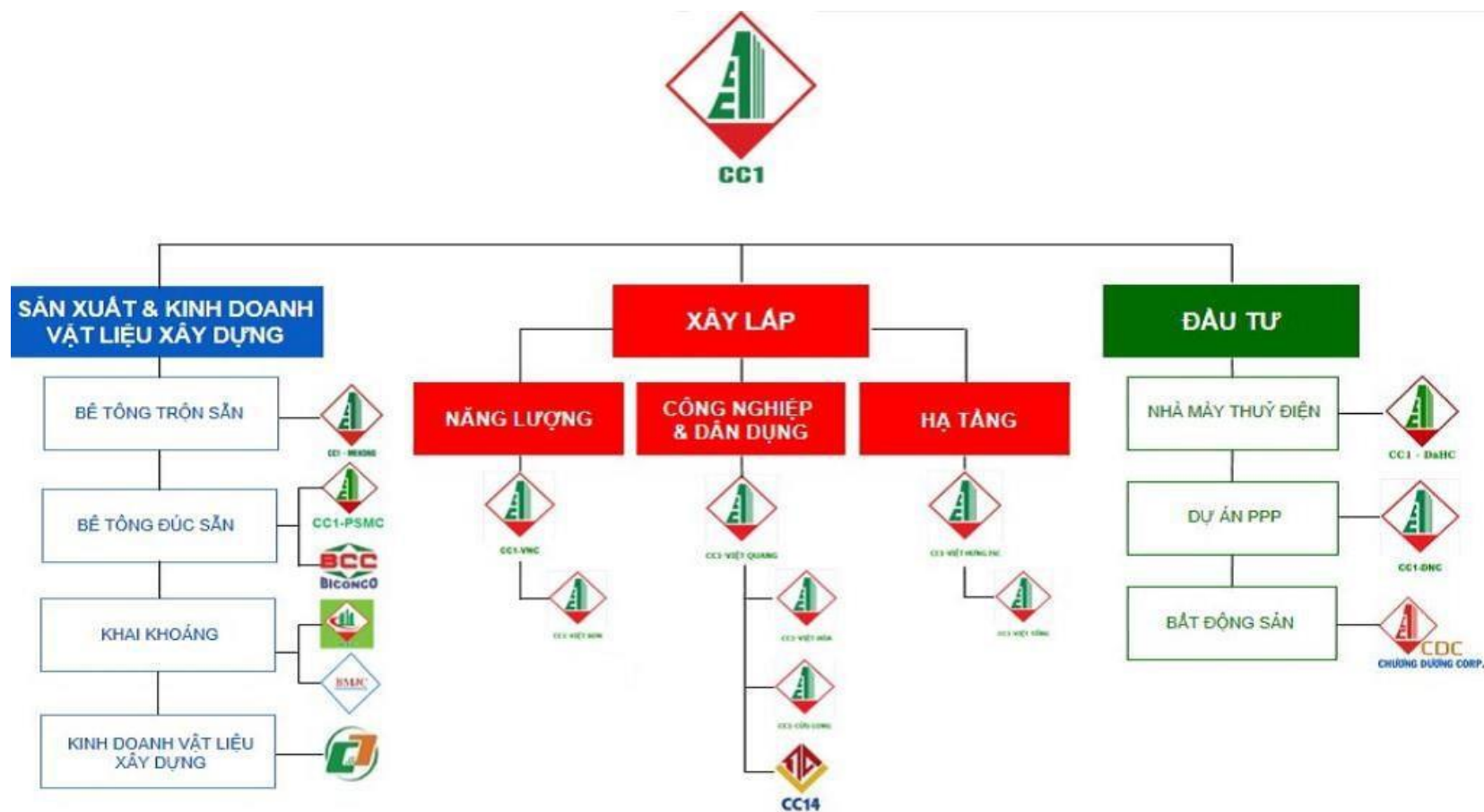


Ông NGUYỄN ĐỨC DŨNG

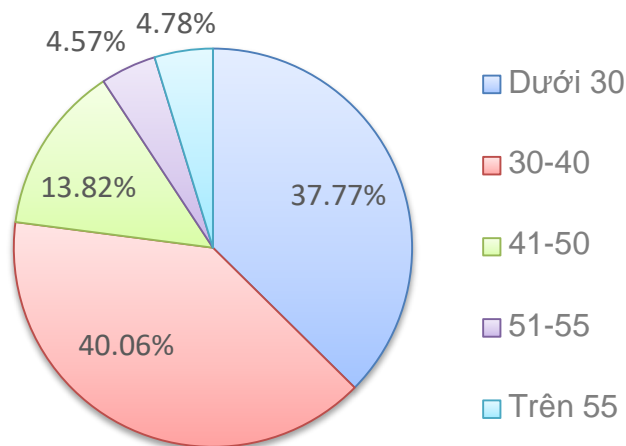
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CÔNG TY THÀNH VIÊN

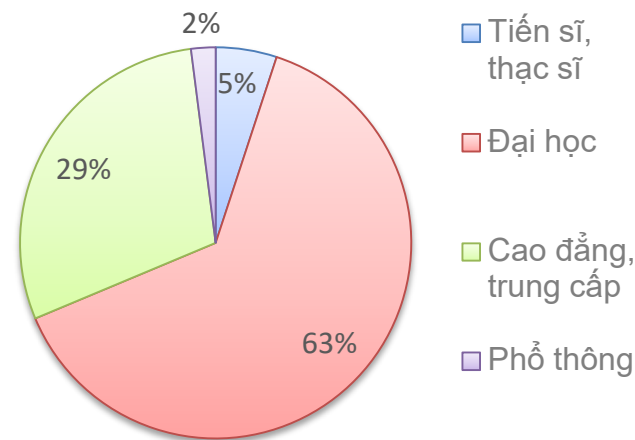


Độ tuổi CC1 : 10.420 lao động



Điều thực sự khiến CC1 khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh chính là việc đang sở hữu một nguồn nhân lực quý. Sự cống hiến tài năng, trí tuệ để cung cấp đến khách hàng những dịch vụ mang tầm quốc tế và khả năng thực hiện những cam kết một cách vững chắc về phát triển cộng đồng của nguồn nhân lực tâm huyết, không chỉ làm cho CC1 trở thành một nơi tuyệt vời để làm việc, mà

Trình độ lao động Văn phòng Công ty Mẹ Tổng cộng: 505 lao động



còn là một địa chỉ đáng tin cậy để khách hàng của chúng tôi luôn muốn tìm đến.

Trong năm qua, thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ nhân viên CC1 đạt hơn 14 triệu đồng; đây là nguồn động lực để nguồn nhân lực tiếp tục phát triển hoàn thiện hơn nữa, cũng là minh chứng cho sự ổn định của CC1.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tổng quan

Kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính: chỉ tiêu tài chính, cơ cấu

Cơ cấu cổ đông

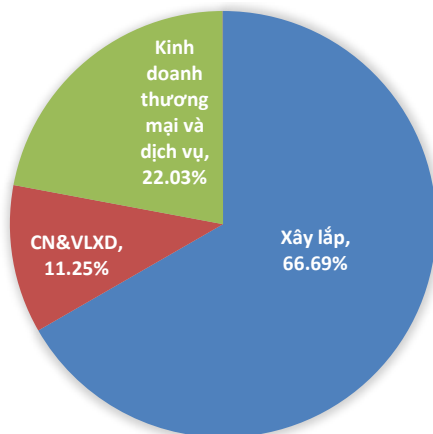
Sản lượng sản xuất kinh doanh



TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017, tổng giá trị sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty (Công ty mẹ & Công ty con) đạt 7.865 tỷ đồng, vượt 2% so với kế hoạch năm và bằng so với cùng kỳ năm trước. Qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017 cho thấy CC1 vẫn giữ vững được nhịp độ tăng trưởng và dựa vào các ngành nghề cốt lõi để làm bàn đạp phát triển. Nhận thầu xây dựng và Sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng là hai lĩnh vực truyền thống và có lợi thế cạnh tranh vẫn chiếm tỷ trọng đến 78% giá trị sản xuất kinh doanh của CC1 trong năm qua.

Con số này chứng minh rằng CC1 đang thực hiện đúng mục tiêu chiến lược là tập trung vào các hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi mà CC1 có lợi thế cạnh tranh, phù hợp với xu hướng thị trường.

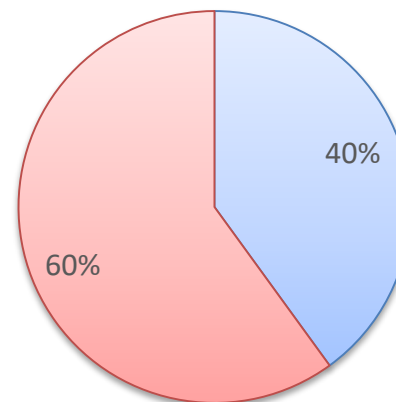


KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

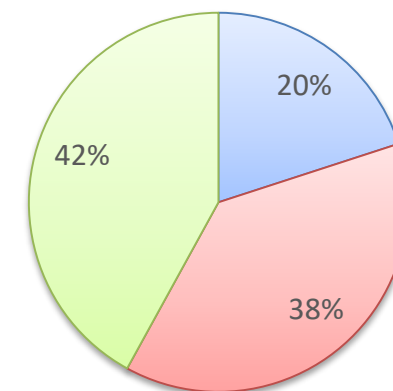
Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Từ 01/11/2016 đến 31/12/2016	2017
Doanh thu thuần	1.037	6.093
Lợi nhuận gộp	79	420
Lợi nhuận trước thuế	10	48,86
Lợi nhuận sau thuế	9	38,72

CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN



- Tài sản dài hạn
- Tài sản ngắn hạn



- Vốn chủ sở hữu
- Nợ phải trả dài hạn



XÂY DỰNG

Năm 2017, tổng giá trị xây dựng đạt 5.246 tỷ đồng, chiếm 68% tổng giá trị hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Tổng Công ty; trong đó, Công ty mẹ giữ vai trò đầu tàu với tổng giá trị xây dựng đạt 4.148 tỷ đồng, chiếm 79% trong toàn Tổng Công ty; khối công ty con chiếm tỷ lệ 21%.

Các công trình tiêu biểu như: Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow Nha Trang, Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, Nhà máy Nhiệt điện Duyên Hải 3 mở rộng, Nhà máy lọc dầu Nghi Sơn, Dự án cải tạo hệ thống thoát nước Hàng Bàng, Đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi, Đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn-Túy Loan, Dự án phát triển giao thông đô thị Hải Phòng (Gói CW3A & CW4A)...



ĐẦU TƯ

Tổng giá trị sản lượng về hoạt động đầu tư phát triển của Tổng Công ty trong năm 2017 đạt **744 tỷ đồng, đạt 34%** so với kế hoạch năm 2017 và **chiếm 51%** so với năm 2016. Nhìn chung, giá trị sản lượng thực hiện đầu tư đến thời điểm này là chưa đạt được chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra cho năm 2017. Nguyên nhân chủ yếu là do thủ tục pháp lý các dự án còn nhiều vướng mắc trong quá trình triển khai nên giá trị sản lượng không đạt như kỳ vọng trong năm như dự án Điện gió Phan Rí Thành, dự án điện gió Hàm Kiệm, dự án xây dựng tuyến đường bộ ven biển qua địa bàn Tp. Hải Phòng....



SXCN & VLXD

Với giá trị đạt 885 tỷ đồng, vượt 68% so với kế hoạch năm và vượt 67% so với giá trị thực hiện của năm 2016, hoạt động sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng đã minh chứng cho sự ổn định về năng lực của CC1.



THIẾT KẾ

Mảng thiết kế là hoạt động mang tính chất hỗ trợ tham gia thực hiện các dự án EPC, D&B và một số dự án do CC1 làm chủ đầu tư nhằm tăng cường tính chủ động trong chuỗi giá trị ngành. Giá trị sản lượng về tư vấn thiết kế đạt 2,1 tỷ đồng, chiếm 35% so với kế hoạch năm.



TM & DV

Giá trị kinh doanh thương mại và dịch vụ năm 2017 đạt 1.733 tỷ đồng, đạt 100% so với kế hoạch và vượt 19% so với cùng kỳ năm 2016, thông qua kinh doanh dịch vụ văn phòng cho thuê tòa nhà Sailing Tower, kinh doanh bất động sản với phân khúc nhà ở xã hội...



SỰ TUÂN THỦ

CC1 thường xuyên cập nhật các văn bản của Nhà nước để áp dụng vào quá trình hoạt động kinh doanh. Do đó, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đều đang thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật và chính sách chủ trương của Đảng, Nhà nước. Việc tuân thủ pháp luật được thực hiện và kiểm soát thông qua các hệ thống quản lý chất lượng, môi trường và xã hội của CC1.



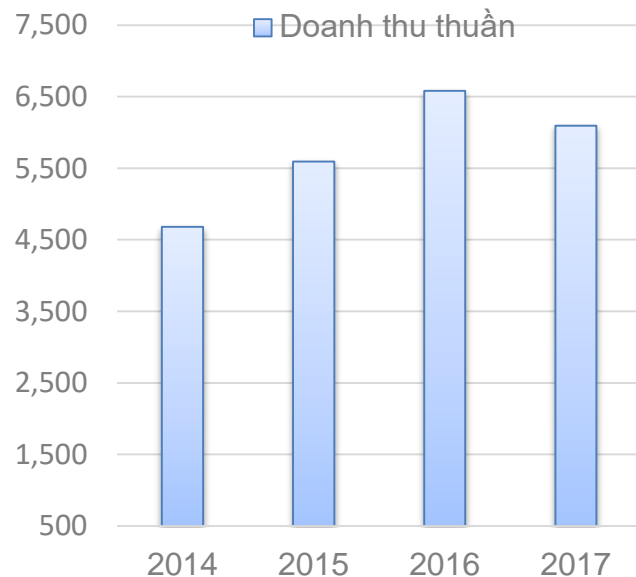
NGUỒN NHÂN LỰC

CC1 có 10.420 lao động, bao gồm 8.116 lao động trực tiếp và 2.304 lao động gián tiếp. Với độ tuổi dưới 36 tuổi chiếm đến 65% trong tổng số lao động chứng tỏ CC1 đang có nguồn nhân lực trẻ và năng động. Thu nhập bình quân tăng liên tiếp trong những năm vừa qua, chất lượng đời sống vật chất và tinh thần của nguồn nhân lực nâng cao rõ rệt.

CC1 đã tổ chức 18 lớp đào tạo nghiệp vụ và đào tạo nâng cao năng lực quản trị, điều hành doanh nghiệp với hơn 700 người lao động tham gia và có kinh phí hơn 01 tỷ đồng.

CC1 vẫn duy trì có hiệu quả chiến lược thu hút nguồn nhân lực trẻ, tài năng thông qua các chương trình tài trợ học bổng; thường xuyên phối hợp với các đối tác chiến lược như Trường Đại học Bách Khoa Tp.HCM, Trường Đại học Kinh tế Luật, Đại học Kiến trúc...tổ chức các cuộc thi tài năng nhằm tạo ra những sân chơi bổ ích cho các kỹ sư và kiến trúc sư tương lai, để qua đó, các bạn trẻ có cơ hội thể hiện tài năng và tính sáng tạo của mình; CC1 có thể tuyển chọn những cá nhân ưu tú.

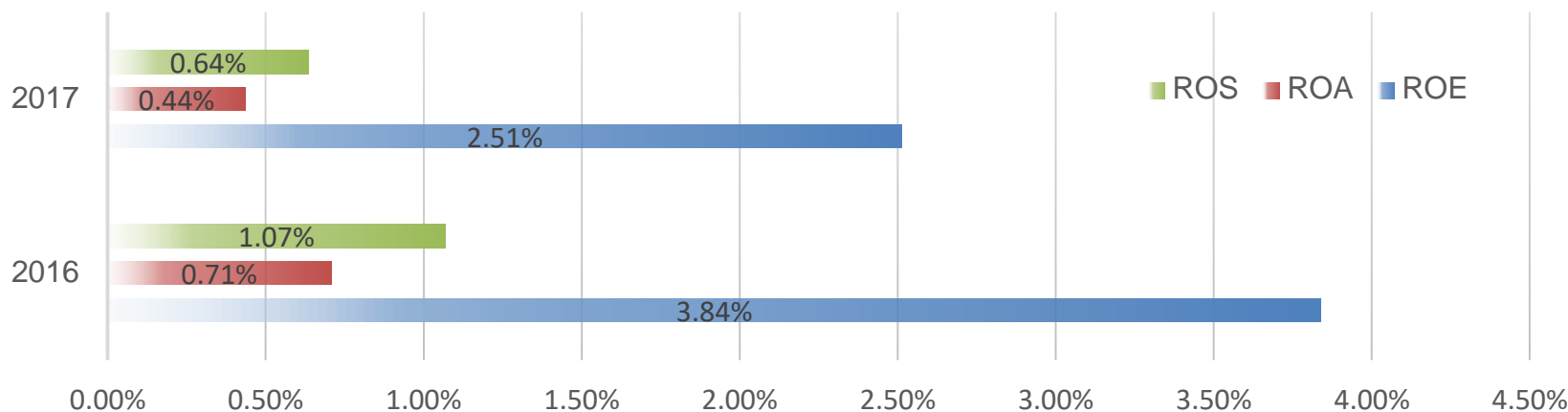
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



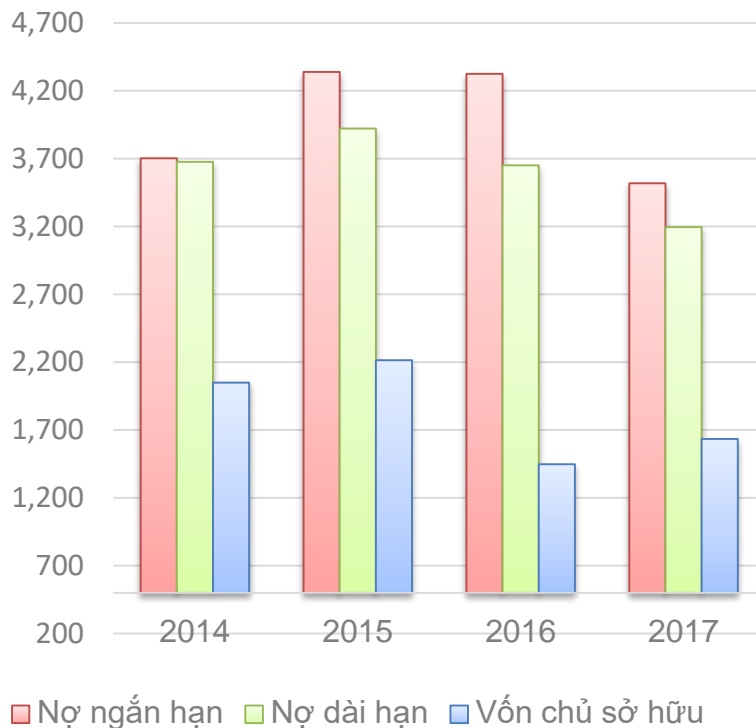
Chỉ tiêu chính	Tỷ đồng
Tổng Tài sản	8.347
Vốn chủ sở hữu	1.634
Đòn bẩy tài chính	5.1

Tổng tài sản vào thời điểm 31/12/2017 đạt 8.347 tỷ đồng, giảm 11,4% so với năm trước là do CC1 tái cơ cấu lại danh mục tài sản nhằm bảo đảm tối ưu hóa khả năng sinh lời từ tài sản.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh CC1 đang chuyển mình sang mô hình công ty cổ phần nên bị hạn chế vốn chủ sở hữu, nhưng bằng kinh nghiệm và cách quản trị điều hành hiệu quả thông qua sử dụng đòn bẩy tài chính đã giúp CC1 có hiệu suất sử dụng vốn chủ sở hữu đạt hơn 3,95 lần.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Chỉ số	2016	2017
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.19	1,42
Hệ số thanh toán nhanh	0.92	1,11
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.85	0,80
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	5.51	4,11
Vòng quay hàng tồn kho	5.55	5,14
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	5.03	4,78
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	69.89%	73,01%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1.07%	0,64%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3.84%	2,51%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.71%	0,44%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2.05%	0,69%

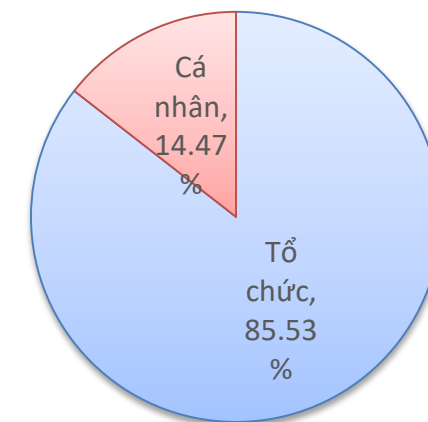
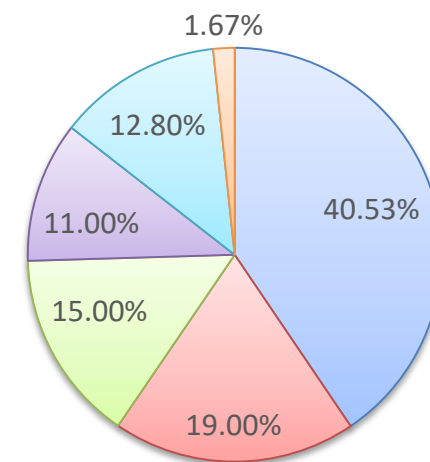
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY NĂM GIỮ CHI PHỐI

Đơn vị tính: tỷ đồng,%

Công ty	Tổng Tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ lệ nắm giữ của CC1
Cty CP ĐT số 1 Mê Kông	401,6	697,3	9,0	51,00%
Cty CP XD Số 1 - Việt Hưng	98,8	84,4	(73,0)	51,00%
Cty CP XD Số 1 - Việt Nguyên	319,5	449,6	4,8	51,00%
Cty CP XD Số 1 - Việt Quang	328,4	320,6	5,7	51,00%
Cty CP ĐT & XD Cầu Đồng Nai	962,6	506,6	91,9	61,68%
Cty TNHH Bê tông đúc sẵn Vina PSMC	109,8	66,6	0,6	70,00%
Cty CP Thủy Điện Đakrthi	2.675,2	644,0	314,1	40,07%
Cty CP Bê Tông Biên Hòa	109,3	182,7	(37,8)	40,92%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

- Nhà nước (Bộ Xây dựng)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
- Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh
- Công ty CP Top American Việt Nam
- Ô.Lê Thành



TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Với mong muốn đóng góp vào sự phát triển chung vào chủ trương của Nhà nước trong việc xây dựng nên những công trình nhà ở đáp ứng nhu cầu của phân khúc người có thu nhập trung bình thấp; nên CC1 đã đầu tư xây dựng Chung cư Felix Homes là dự án nhà ở xã hội. Song song đó, CC1 đã nghiên cứu và triển khai dự án CC1.JOVITA nhằm tạo ra giá trị gia tăng cho CC1, cũng như góp phần xây dựng phát triển vùng đô thị Nam Sài Gòn.

Bên cạnh lĩnh vực đầu tư bất động sản phân khúc nhà ở xã hội, CC1 còn là một nhà đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng giao thông với Dự án Cầu Đồng Nai mới và tuyến 2 đầu cầu đã đưa vào sử dụng; và sắp tới CC1 tiếp tục nghiên cứu đầu tư nhiều dự án hạng tầng giao thông ở Hải Phòng, Thái Bình, Lâm Đồng và Tp.HCM...

Ngoài ra, với kinh nghiệm thi công nhiều năm trong lĩnh vực nhiệt điện, cũng như tiếp nối sự thành công từ Dự án đầu tư Thủy Điện Dakrith, CC1 đang nghiên cứu phát triển đầu tư nhiều dự án năng lượng tái tạo như điện gió, điện mặt trời ở Bình Thuận, Ninh Thuận và Sóc Trăng...

Dự án CC1.JOVITA

Khu dân cư CC1.JOVITA với quy mô hơn 42ha, được xem là một Phú Mỹ Hưng 2 tại khu vực Nam Sài Gòn. Happy City nằm giáp ranh với Phú Mỹ Hưng sầm uất, trong một quần thể dân cư dọc đại lộ Nguyễn Văn Linh. Chỉ mất 5 – 10 phút di chuyển đến các khu thương mại lân cận như: Quận 1, BV Chợ Rẫy, chợ Bình Tây, khu Phũ Mỹ Hưng...

Giai đoạn 1 với quy mô như sau:

- Quy mô diện tích khu đất: 86.043,7 m²
- Dân số dự kiến: 3.200 người
- Tổng mức đầu tư: 1.572 tỷ đồng
- Dự kiến hoàn thành: 2018

Dự án Felix Homes: 44 Nguyễn Văn Dung, P.6, Q.Gò Vấp

- Dự kiến Hoàn thành: 15/06/2018
- Tổng mức đầu tư: 206 tỷ đồng
- Giá trị khối lượng đã thực hiện: 146 tỷ đồng



TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG



Lọc hóa dầu Nghi Sơn



Bệnh viện Nhi Đồng 3



Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng
cao cấp Eurowindow Nha Trang



Giao thông đô thị
Tp.Hải Phòng



Nhiệt điện Vĩnh Tân 4



Nhiệt điện Duyên Hải 3 (mở rộng)



Cải tạo hệ thống nước (Gói K)



Gói thầu số 1, thuộc dự án đường
sắt đô thị Tp.HCM

MỘT SỐ DỰ ÁN MỚI TRIỂN KHAI 2017

- Dự án Khu Công nghiệp WHA Hemaraj 1 – Nghệ An
- Dự án Khu tái định cư Sing Viet
- Dự án Đại Phước Lotus Zone 8
- Dự án Khu tái định cư Đông Hội
- Dự án Nâng cấp đường Nguyễn Hữu Cảnh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Phân tích tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mở rộng thị phần, phát triển thị trường:

Trong năm qua, CC1 tiếp tục thành công khi được nhiều khách hàng từ Thái Lan, Malaysia tin tưởng, đặt niềm tin và đã ký hợp đồng công trình thi công xây dựng. Điển hình CC1 đã được chọn tham gia thực hiện Gói thầu số 1 thuộc Dự án Khu Công nghiệp WHA Hemaraj 1, và dự án Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội Khu tái định cư Sing Việt...bên cạnh đó, các đối tác truyền thống đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc tiếp tục đồng hành cùng CC1.



Lễ ký kết Thư Chấp thuận thực hiện Gói số 1, Dự án Khu Công nghiệp WHA Hemaraj 1, Nghệ An)

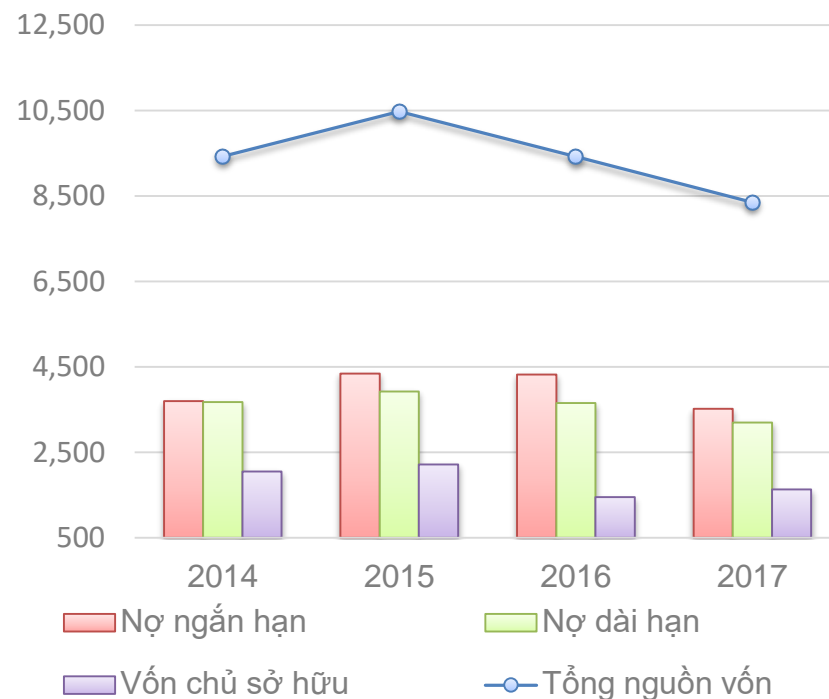
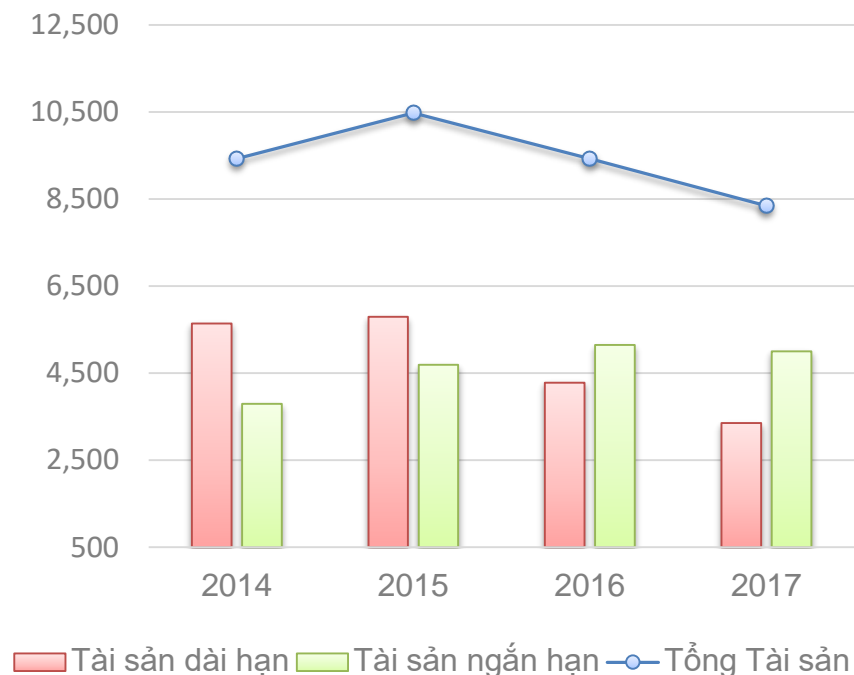


CC1 ký hợp đồng gói thầu san lấp - dự án Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội Khu tái định cư Sing Việt

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CC1 đã tận dụng nguồn vốn giá rẻ từ nước ngoài để tái cơ cấu quản trị tài chính, giúp CC1 giảm chi phí lãi vay và dần dần nâng cao khả năng tự tài trợ. Cũng trong năm qua, vốn chủ sở hữu của toàn Tổng Công ty tăng thêm 12,85%, đạt 1.634 tỷ đồng. Hệ số thanh toán của CC1 bảo đảm khả năng các nghĩa vụ phải trả trong tương lai. Đây là những dấu hiệu chuyển biến tích cực, cũng là bằng chứng cho những nỗ lực tái cấu trúc trong thời gian qua.

Vòng quay vốn chủ sở hữu đạt hơn 3,95; đây là cơ sở vững chắc để tin rằng hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu của CC1 trong tương lai còn cao hơn nữa với quá trình tái cấu trúc đã dần hoàn thiện.



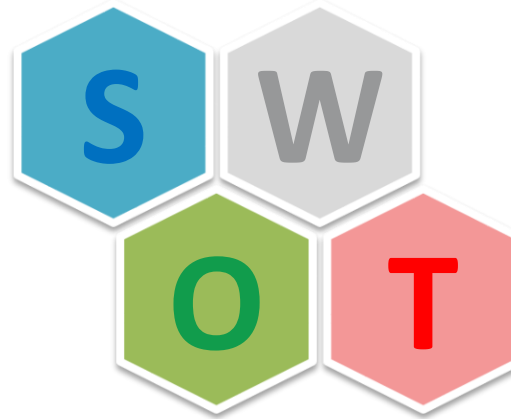
PHÂN TÍCH SWOT

ĐIỂM MẠNH

- Các dự án đầu tư đã đem lại hiệu quả kinh doanh cao.
- Bất động sản: CC1 có quỹ đất ở dự án CC1.Jovita và Felix Home, Phước Cơ-Vũng Tàu...
- Quy mô mảng xây dựng lớn, có kinh nghiệm thi công nhiều công trình lớn trong tất cả các lĩnh vực xây dựng.
- Toàn thể từ HĐQT, Ban TGD Ban lãnh đạo và các nhà đầu tư chiến lược đến nhân viên đều tâm huyết với sự phát triển công ty.

CƠ HỘI

- Chính phủ luôn khuyến khích nguồn vốn tư nhân đầu tư vào lĩnh vực hạ tầng theo hình thức PPP. Ngoài ra, còn có tiềm năng về các dự án chống biến đổi khí hậu, chống ngập, chống xâm nhập mặn và hạ tầng nông nghiệp.
- Các chính sách của Nhà nước hỗ trợ về pháp lý có liên quan về vốn, đất đai, thuế và ưu đãi khác trong lĩnh vực năng lượng tái tạo.
- Tiềm năng mảng dân dụng vẫn còn cao do nhu cầu nhà ở dân dụng, thương mại và bán lẻ có xu hướng tăng do tốc độ đô thị hóa cao và những cải thiện luật pháp cho phép người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam.



ĐIỂM YẾU

- Vốn chủ sở hữu còn thấp so với truyền thống, cũng như quy mô.
- Nền tảng công nghệ thông tin chưa hình thành rõ ràng, đang trong quá trình đầu tư nâng cấp.

THÁCH THỨC

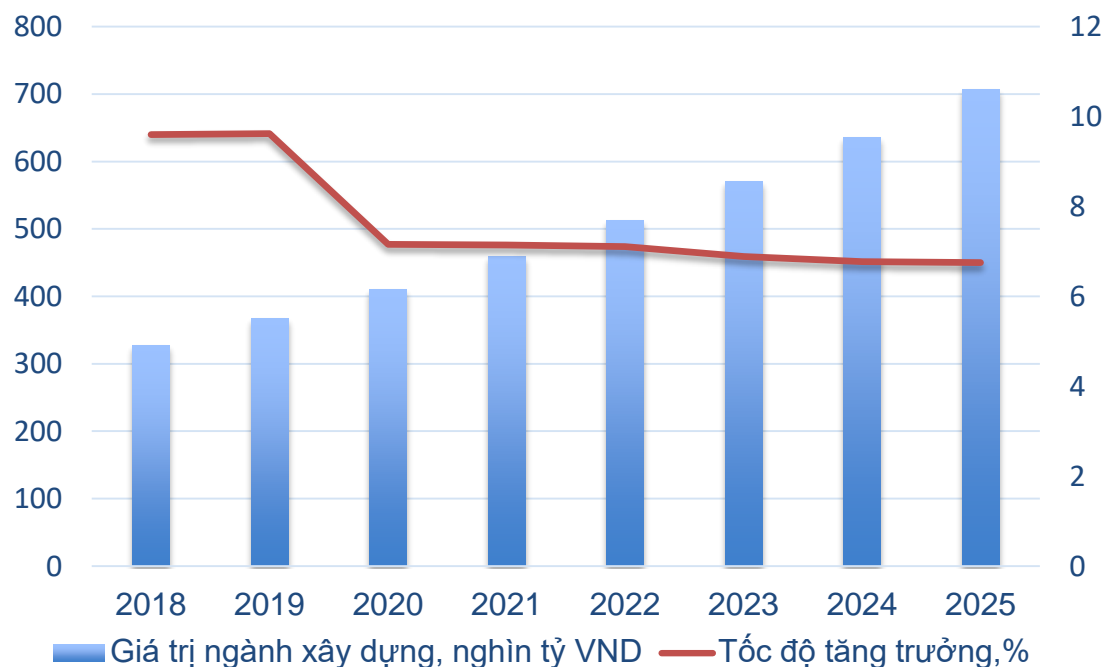
- CC1 luôn đối mặt với thách thức từ chính sách kinh tế vĩ mô, giải phóng mặt bằng, giá nguyên vật liệu...
- Vì vốn chủ sở hữu quá thấp nên CC1 sử dụng vốn vay nhiều do đó chịu rủi ro về lãi suất.
- Các dự án BOT hiện đang bị áp lực dư luận xã hội.
- Năng lượng tái tạo: Vốn đầu tư lớn và công nghệ thay đổi nhanh.
- Bất động sản: Thị trường bất động sản thay đổi khó lường và đã xuất hiện nhiều cảnh báo về bong bóng đang dần hình thành.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2018

TRIỂN VỌNG NGÀNH XÂY DỰNG 2018

Theo dự báo của BMI, ngành xây dựng sẽ vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng trong năm 2018 đạt 9,6% và đạt mức trên 7.6% trong giai đoạn 2018-2025 chủ yếu nhờ vào tăng trưởng đầu tư của khối tư nhân và nước ngoài. Nhu cầu xây dựng dân dụng vẫn duy trì sang năm 2018; nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, các dự án về năng lượng kỳ vọng tăng trưởng ổn định trong dài hạn và lượng vốn FDI vào Việt Nam dự kiến sẽ tăng mạnh trong năm 2018.

Dự báo tăng trưởng của ngành xây dựng 2018-2025



Đơn vị tính: tỷ đồng, %

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2018
I	Giá trị sản xuất và kinh doanh	8.258
1	Giá trị sản xuất Xây lắp	5.723
2	Giá trị sản xuất CN.VLXD (giá hiện hành)	737
3	Giá trị tư vấn	6
4	Giá trị sản xuất kinh doanh khác	1.792
II	Một số chỉ tiêu tài chính	
1	Doanh thu thuần	6.771
2	Vốn điều lệ	1.500
3	Lợi nhuận sau thuế	248
4	Nộp Ngân sách	685
5	Tỷ suất lợi nhuận/Vốn CSH	10,13%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	7,6%
III	Tổng giá trị đầu tư	1.853

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới thiệu

Các hoạt động HĐQT

Báo cáo giám sát của HĐQT

Báo cáo Ban Kiểm soát

Báo cáo của Ban Kiểm soát



GIỚI THIỆU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị gồm 7 thành viên, trong đó có 3 thành viên tham gia điều hành. Trong năm 2017 vừa qua, Hội đồng quản trị đã duy trì hoạt động theo Điều lệ và Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị thường xuyên tham gia các cuộc họp giao ban nhằm nâng cao hiệu quả quản trị công ty và hướng tới đạt tiêu chuẩn quốc tế. Hội đồng quản trị có 1 tiểu ban là Ban Kiểm toán nội bộ.

STT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ô. Lê Dũng	Chủ tịch	100%
2	Ô. Lê Hữu Việt Đức	TV.HĐQT	100%
3	Ô. Nguyễn Công Khai	TV.HĐQT	100%
4	Ô. Nguyễn Quốc Cường	TV.HĐQT	100%
5	Ô. Nguyễn Đức Dũng	TV.HĐQT	71,43%
6	Ô. Lê Thành	TV.HĐQT	42,86%
7	Ô. Phan Văn Vũ	TV.HĐQT	71,43%

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên 2017:
 - Thông qua phương án phân chia lợi nhuận 2016.
 - Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận và cổ tức 2017.
 - Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 2017.
 - Thông qua phương án phát hành trái phiếu.
 - Thông qua phương án chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS
- Hoạch định chiến lược, phương hướng hoạt động:
 - HĐQT tổ chức họp định kỳ nhằm hoạch định chiến lược, phương hướng hoạt động, tích cực hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc tháo gỡ khó khăn kịp thời trong bối cảnh thị trường xây dựng cạnh tranh ngày càng lớn.
 - Một số Thành viên HĐQT kiêm nhiệm vai trò điều hành đã truyền đạt tinh thần chiến lược từ HĐQT đến hệ thống CC1 nhằm tạo một thể thống nhất đoàn kết và phát triển bền vững.
 - HĐQT với vai trò luôn theo dõi, bám sát hoạt động kinh doanh, nhằm có những kiến nghị đến Ban Tổng Giám đốc để cùng hoàn thành kế hoạch chung của CC1.

BÁO CÁO GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

PHƯƠNG PHÁP, CÔNG CỤ

- Hội đồng quản trị tham gia hầu hết các cuộc họp giao ban để kịp thời kiến nghị các phương hướng mang tính chất chiến lược để giúp Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao.
- Hội đồng quản trị ban hành các Nghị quyết sau các cuộc họp định kỳ hoặc không định kỳ nhằm tháo gỡ khó khăn vướng mắc của Ban Tổng Giám đốc, cũng như kịp thời nhận định tình hình hoạt động của công ty để quyết định các chủ trương thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để Ban Tổng Giám đốc có cơ sở triển khai thực hiện.
- Năm 2017, Hội đồng quản trị đã tăng cường hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro thông qua các đợt kiểm tra, kiểm soát tại một số công ty con và Ban điều hành dự án, để nhìn lại kết quả hoạt động trong quá khứ, cũng như sớm nhìn nhận các mặt còn hạn chế, nhằm kiến nghị các giải pháp đến Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành.

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH

- Trong năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực hết sức để điều hành hoạt động kinh doanh của CC1 vượt qua thời kỳ chuyển đổi mô hình hoạt động với nhiều thách thức; linh hoạt trong điều hành hoạt động kinh doanh, nắm bắt xu hướng mới của thị trường để ra quyết định kịp thời và chính xác.
- Công tác tổ chức và nhân sự: Ban Tổng Giám đốc đã tiếp tục vun đắp trọng dụng nhân sự tài đức; trong năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã có những quyết định đúng đắn về chính sách luân chuyển cán bộ từ Công trường về làm quản lý các Phòng/Ban ở Văn phòng Công ty Mẹ; và có những bổ sung nhân sự cao cấp kịp thời đến các Công ty con nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Ban Tổng Giám đốc có sự chuẩn bị kỹ lưỡng trong việc tăng cường hoạt động quản trị rủi ro và kiểm tra, kiểm soát nội bộ; nghiên cứu áp dụng cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý tiệm cận với các nước tiên tiến.
- Đào tạo đội ngũ kỹ sư cùng tham gia làm việc với các chuyên gia hàng đầu từ Nhật Bản, Hàn Quốc thông qua các gói thầu xây dựng về lọc hóa dầu, nhiệt điện để tiếp cận tri thức và kinh nghiệm.

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Trần Thị Tố Loan	Trưởng Ban	01/10/2016	02	100%
2	Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Thành viên	01/10/2016	02	100%
3	Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	01/10/2016	02	100%

Hoạt động giám sát của BKS đối với Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Tổng công ty đã chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện tốt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và chủ trương, định hướng phát triển của Tổng công ty. Tổ chức họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để ban hành các nghị quyết, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền. Các cuộc họp được thực hiện nghiêm túc, trao đổi và thảo luận thẳng thắn; thông báo mời họp và tài liệu chuẩn bị cho cuộc họp đều được gửi trước cho các thành viên; nội dung họp đều có kết luận để ban hành nghị quyết làm căn cứ triển khai thực hiện. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và có nội dung phù hợp với Điều lệ, tổ chức và hoạt động của Tổng công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của Pháp luật.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- Ban Kiểm soát đã nhận được sự quan tâm và tạo điều kiện của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong Tổng công ty để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định.
- Ban kiểm soát được mời họp và tham gia ý kiến trong các cuộc họp của Hội đồng quản trị, sơ kết công tác SXKD quý, năm. Được cung cấp thông tin đầy đủ các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; hồ sơ sổ sách theo yêu cầu.
- Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc song vẫn duy trì tính độc lập trong thực hiện nhiệm vụ.

Hoạt động giám sát của BKS đối với Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo đúng chức năng và thẩm quyền. Trong công tác chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư đã tổ chức quản lý, sử dụng và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và nhân lực của Tổng Công ty đạt hiệu quả khá tốt; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và các chế độ chính sách đối với Người lao động.

Hoạt động khác của BKS

- Giám sát công tác quyết toán bàn giao Vốn từ Công ty TNHH MTV sang Công ty Cổ phần và thoái toàn bộ Vốn Nhà Nước.
- Thẩm định báo cáo tài chính Công ty Mẹ, hợp nhất Tổng công ty năm 2016.
- Giám sát các kế hoạch, tình hình triển khai hoạt động SXKD và đầu tư của Tổng công ty năm 2017.
- Kiểm tra và giám sát việc quản lý và sử dụng vốn, tài sản; quy chế quản lý nợ và thu hồi công nợ; quản lý vốn góp và hiệu quả góp vốn; phân phối lợi nhuận, trích lập và sử dụng các quỹ.
- Kiểm tra và giám sát công tác tiền lương, thưởng và các vấn đề liên quan Người lao động.
- Rà soát văn bản, quy chế, quy định quản lý nội bộ...
- Kiểm tra, rà soát quy trình thủ tục làm việc và hệ thống kiểm soát nội bộ tại các Phòng /Ban/Đơn vị trong Tổng công ty. Đánh giá hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ tại Tổng công ty. Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tại các đơn vị thành viên Tổng công ty nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và cảnh báo rủi ro.
- Giám sát việc Tổng công ty công bố thông tin và báo cáo quản trị theo quy định, nhằm cung cấp thông tin kịp thời, minh bạch và đầy đủ, đảm bảo đối với lợi ích cổ đông.

BÁO CÁO BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



Sau 2 năm thành lập, hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ (KTNB) ngày càng gắn bó với các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Ban KTNB không chỉ là công cụ của HĐQT trong việc kiểm tra giám sát, mà còn là kênh thông tin hỗ trợ hiệu quả cho Ban Tổng Giám đốc trong việc kiểm tra tính tuân thủ và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ. Trong năm 2017 vừa qua, Ban KTNB đã tích cực hoàn thành các nhiệm vụ như: Ban KTNB đã kiểm toán tại Ban điều hành dự án cải tạo hệ thống nước Hàng Bàng - gói K, chi nhánh Tổng công ty tại Miền Trung, Công ty Cổ phần Xây dựng số Một Việt Hưng, Công ty Cổ phần Xây dựng số Một Việt Quang, Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung.

Trong năm qua, Ban KTNB triển khai thủ tục thoái vốn tại các Công ty Cổ phần Xây dựng số Một Việt Hòa, Công ty Cổ phần Xây dựng số Một Việt Sơn, Công ty Cổ phần Miền Đông; và đã thoái toàn bộ vốn tại công ty Miền Đông vào cuối năm 2017. Bên cạnh đó, Ban KTNB cũng thực hiện việc đăng ký Tổng công ty là công ty đại chúng, đăng ký lưu ký cổ phiếu CC1 và đăng ký giao dịch cổ phiếu CC1 trên sàn UpCom.

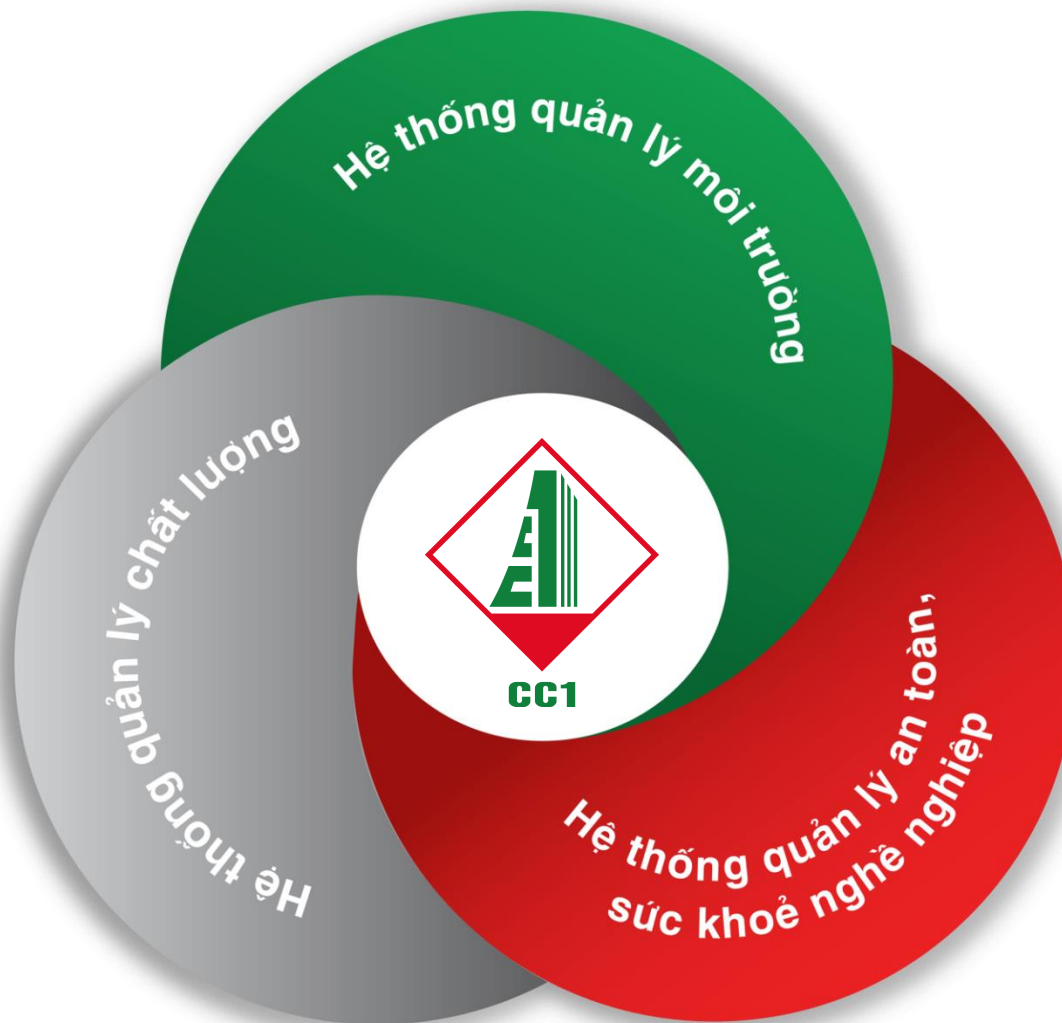
Trong năm 2018 này, Ban KTNB tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra, kiểm toán nội bộ tại một số đơn vị thành viên và các công việc khác theo yêu cầu của HĐQT.

5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



NỘI DUNG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững với ba nội dung chính:

- Con người là nguồn lực quý giá và là chìa khóa vạn năng.
- Chất lượng công trình: vươn tới sự hoàn hảo, mang lại giá trị tăng thêm cho khách hàng.
- Thiên nhiên: thân thiện với môi trường để cùng đồng hành phát triển bền vững.

Mỗi nội dung cụ thể đã được CC1 liên tục triển khai thực hiện và đạt được những kết quả tích cực trong năm qua, là tiền đề để vững đắp cho sự phát triển bền vững.



CÁC HOẠT ĐỘNG BẢO ĐẢM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



CC1 đã cập nhật các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế theo các phiên bản mới như sau:

- **ISO 9001:2015** : Hệ thống quản lý chất lượng
- **ISO 14001:2015**: Hệ thống quản lý môi trường
- **OHSAS 18001:2007** : Hệ thống an toàn và sức khỏe nghề nghiệp

Trong năm qua, CC1 đã tập trung phấn đấu hoàn thành các mục tiêu về quản lý chất lượng, môi trường, xã hội đã đề ra (đã thực hiện đánh giá nội bộ và tổ chức **06 khóa đào tạo** cho cán bộ an toàn lao động, **01 khóa huấn luyện** Phòng cháy chữa cháy cho Đội PCCC cơ sở và các đơn vị thành viên; **01 khóa huấn luyện** Sơ cấp cứu, thực hiện **đo kiểm môi trường** đạt yêu cầu tại 07 công trình,...) ngăn ngừa các tác động tiêu cực đối với môi trường, củng cố niềm tin của khách hàng đối với thương hiệu CC1, tiếp tục vun đắp nguồn nhân lực với trí tuệ, sáng tạo và nhiệt huyết.



CÁC HOẠT ĐỘNG BẢO ĐẢM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



CHẤT LƯỢNG

- CC1 luôn dành mọi nỗ lực để hoàn thành các công trình đảm bảo vượt trên cả sự kỳ vọng của khách hàng về các yếu tố an toàn, chất lượng, tính năng vận hành và thẩm mỹ, đồng thời luôn sẵn sàng bàn giao những sản phẩm hoàn chỉnh bền vững trước mọi thử thách của thời gian. Đồng thời, các công trình do CC1 thực hiện được áp dụng Hệ thống quản lý Chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015, mang đến sự tin cậy cao từ khách hàng để Chất lượng công trình đạt tiêu chuẩn quốc tế.



AN TOÀN, SỨC KHỎE

- CC1 thường xuyên tổ chức đào tạo vệ sinh an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, an toàn vận hành máy móc thiết bị, sơ cấp cứu.
- 100% nhân sự được khám sức khỏe định kỳ, nhằm bảo đảm thể chất và tinh thần trong quá trình làm việc.
- CC1 luôn chú trọng đến công tác đào tạo đội ngũ kế thừa, bảo đảm sự phát triển bền vững và tiếp nối, giữ gìn và phát huy truyền thống. Bên cạnh đó, CC1 không ngừng trao học bổng và những phần quà đến học sinh, sinh viên có thành tích học tập tốt để xây đắp tương lai tổ quốc. Đây là giá trị phát triển bền vững.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Với tuyên ngôn phát triển xanh, CC1 triệt để tuân thủ chuẩn mực quốc tế về bảo vệ môi trường. Tất cả dự án CC1 tham gia đều bảo đảm lập báo cáo tác động môi trường và được cơ quan Nhà nước phê duyệt.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: với đặc thù là doanh nghiệp xây lắp nên thống kê đánh giá lượng nguyên liệu chính khá phức tạp và tùy thuộc vào từng công trình và chủ đầu tư. CC1 tuyệt đối tuân thủ tinh thần tiết kiệm nguồn nguyên vật liệu để vừa bảo đảm hiệu quả trong sản xuất kinh doanh, vừa bảo vệ tài nguyên đất nước. Trong khi đó nguyên vật liệu chính trong lĩnh vực xây dựng đều cấu thành nên công trình có rất ít nguyên vật liệu tái chế.

CC1 luôn luôn tiến hành lập báo cáo tác động môi trường trước khi thực hiện mỗi dự án; tiến hành lập báo cáo thực hiện quan trắc môi trường lao động và báo cáo vệ sinh an toàn lao động cho các dự án của CC1. Trong các báo cáo này có nêu cụ thể chi tiết về nguồn năng lượng tiêu thụ, nguồn nước tiêu thụ và tỷ lệ tiết kiệm điện, nước cho mỗi dự án. Trong những năm qua, CC1 luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, không có trường hợp bị xử phạt do vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.



CÁC HOẠT ĐỘNG ĐÓNG GÓP XÃ HỘI



Trao tặng học bổng và cơ hội việc làm cho sinh viên thuộc lớp kỹ sư tài năng Đại học Bách Khoa; Trao tặng học bổng cho học sinh nghèo vùng sâu vùng xa.



Xây dựng nhà tình thương, chăm sóc mẹ Việt Nam anh hùng ở Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.



Hàng năm gửi tặng các phần quà cho các chiến sĩ đang thực hiện công tác bảo vệ biển đảo ở Hoàng Sa, Trường Sa.



Đóng góp và xây dựng cầu Nậm Pồ ở tỉnh Điện Biên (3,5 tỷ đồng)

CÁC HOẠT ĐỘNG THỂ THAO

Để mang lại thể chất lẫn tinh thần cho tập thể cán bộ nhân viên, CC1 đã tổ chức thành công hội thao mừng 38 năm thành lập. Hội thao đã góp phần kết nối tình đoàn kết, góp phần rèn luyện sức khỏe để cán bộ nhân viên làm việc với sự tràn đầy năng lượng.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT





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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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") trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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:

Tên	Chức vụ
Ông Lê Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Việt Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khai	Thành viên
Ông Lê Thanh	Thành viên
Ông Phan Văn Vũ	Thành viên

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

Tên	Chức vụ
Bà Trần Thị Tố Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Kiểm soát viên
Bà Trần Thị Tuyết	Kiểm soát 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:

Tên	Chức vụ
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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc 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;
- Nếu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trong yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018



RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +846 3627 5006
F +846 3627 5027

www.rsmvietnam.com

Số: 01-2018HN/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP và các công ty con (dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and is licensed to provide auditing, tax and advisory services in Vietnam. RSM Vietnam is a member of the RSM network and is licensed to provide auditing, tax and advisory services in Vietnam. RSM Vietnam is a member of the RSM network and is licensed to provide auditing, tax and advisory services in Vietnam.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1

Phạm Thị Bích Hạnh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1505-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.996.297.597.259	5.146.371.964.899
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.295.587.452.896	1.085.236.282.606
1. Tiền	111		435.943.453.837	342.512.611.941
2. Các khoản tương đương tiền	112		859.643.999.059	742.723.670.665
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	43.700.000.000	334.533.842.930
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		43.700.000.000	334.533.842.930
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.386.733.670.053	2.231.671.395.250
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.458.072.878.156	1.088.413.939.541
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	728.084.630.943	995.433.363.397
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	212.932.817.935	155.189.194.758
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(12.356.656.981)	(7.365.102.446)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	1.092.381.939.099	1.185.701.836.132
1. Hàng tồn kho	141		1.092.381.939.099	1.185.886.089.705
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(184.253.573)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		177.894.535.211	309.228.607.981
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30.056.651.616	28.798.140.321
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		98.977.885.564	240.026.380.006
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	48.859.998.031	37.236.946.087
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	3.167.141.567
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.350.434.955.217	4.274.812.672.702
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		95.115.966.107	173.729.849.385
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	59.884.799.593	59.630.502.257
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	35.231.166.514	114.099.347.128
II. Tài sản cố định	220		1.203.747.348.901	488.325.358.806
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	1.099.600.971.596	360.696.969.470
Nguyên giá	222		2.397.322.618.073	662.826.364.592
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.297.721.646.477)	(282.129.375.122)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.580.576.548	2.167.813.367
Nguyên giá	225		5.800.148.181	3.731.057.272
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.219.571.633)	(1.563.243.905)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	100.565.800.757	105.480.555.969
Nguyên giá	228		128.011.550.116	128.011.550.116
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.445.749.359)	(22.550.994.147)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	14.717.073.210	-
1. Nguyên giá	231		14.888.698.384	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(171.625.174)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.203.394.979.872	2.757.139.254.962
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	1.203.394.979.872	2.757.139.254.962
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		778.229.125.099	804.584.932.166
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	686.400.744.592	730.694.362.296
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	91.828.380.507	73.890.569.870
VI. Tài sản dài hạn khác	260		55.230.462.028	51.033.277.383
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		49.900.452.662	45.845.388.227
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.330.009.366	5.187.891.156
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.346.732.552.476	9.421.184.637.601

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

5

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.712.481.487.313	7.973.182.140.562
I. Nợ ngắn hạn	310		3.518.425.128.993	4.323.008.398.222
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	824.538.503.016	754.109.567.572
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	738.912.680.144	655.529.522.654
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	32.278.914.790	40.817.370.083
4. Phải trả người lao động	314		66.227.607.600	60.361.512.657
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	223.558.731.828	260.139.159.931
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	50.941.035.225	38.180.682.571
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	1.561.922.652.409	2.463.802.788.951
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.045.023.981	52.067.793.603
II. Nợ dài hạn	330		3.194.056.358.320	3.650.173.742.340
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	175.457.559.041	159.067.305.074
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	153.445.417.777	203.327.013.884
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	131.853.401.435	63.398.373.775
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	57.413.945.168	60.893.578.228
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	59.294.459.192	703.782.741.331
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	2.528.190.971.907	2.384.106.522.283
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	88.400.603.780	75.598.207.765
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.634.251.065.163	1.448.002.497.039
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20.1	1.634.251.065.163	1.448.002.497.039
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.497.485.118	110.497.485.118
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(79.656.185.510)	(80.782.571.139)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.043.273.364	63.197.601.513
5. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	(3.701.357.475)
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		157.257.010.203	69.409.094.697
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		127.852.545.240	64.318.910.285
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.404.464.963	5.090.184.412
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		335.109.461.968	189.382.244.325
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.346.732.552.476	9.421.184.637.601

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

6

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.096.021.419.957	1.037.355.567.457
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.693.954.826	241.308.368
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	6.093.327.465.131	1.037.114.259.089
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.673.412.996.319	958.441.381.609
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		419.914.468.812	78.672.877.480
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	96.815.189.147	12.488.172.413
7. Chi phí tài chính	22	5.4	261.095.246.366	63.567.505.813
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		258.555.931.244	37.782.788.756
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	(25.156.869.343)	13.276.315.150
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	34.426.396.007	1.723.783.618
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	154.259.983.912	36.359.623.197
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		41.791.162.331	2.766.452.415
12. Thu nhập khác	31	5.8	26.361.938.859	10.299.993.529
13. Chi phí khác	32	5.9	21.291.485.317	2.881.839.078
14. Lợi nhuận khác	40		7.070.453.542	7.418.154.451
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.861.615.873	10.184.606.866
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.278.055.078	5.699.729.768
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(142.118.210)	(4.534.792.618)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.725.679.005	9.019.869.716
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		29.404.464.963	5.090.184.412
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.321.214.042	3.929.485.304
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.5	262	42
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	262	42

Thủy
Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Phan Văn Vũ
Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng

Lê Hữu Việt Đức
Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc



Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

7

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.861.615.873	10.184.606.866
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.10	357.021.520.605	58.807.074.748
Các khoản dự phòng	03		18.333.443.550	1.008.018.356
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.182.704.607)	23.446.632.180
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(92.342.018.878)	(10.135.716.871)
Chi phí lãi vay	06	5.4	258.555.931.244	37.782.788.756
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	196.373.864
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		588.247.787.988	121.289.778.099
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(397.023.558.172)	(372.972.760.028)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		184.103.914.097	(416.207.628.838)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		690.281.894.603	414.310.580.955
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(18.774.828.012)	19.436.712.584
Tiền lãi vay đã trả	14		(258.447.233.724)	(44.460.588.119)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.937.610.191)	(1.224.671.368)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.083.735.018	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(118.686.477.871)	(40.285.908.042)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		651.847.623.736	(320.114.484.755)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(302.134.768.071)	(221.645.000.367)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.203.258.841	414.116.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(24.027.237.019)	(65.795.580.637)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		314.861.079.949	49.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.942.898.956)	(1.084.689.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33.842.898.151	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		192.489.854.559	9.519.622.908
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		203.292.187.454	(228.841.530.732)

(Xem tiếp trang sau)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

8

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		121.639.020.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	3.718.996.925.148	1.050.286.394.358
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(4.469.955.942.243)	(706.267.268.110)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35		(889.389.564)	(230.615.750)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.503.829.099)	(3.110.348.024)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(644.713.215.758)	340.678.162.474
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		210.426.595.432	(208.277.853.013)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.085.236.282.606	1.293.404.637.885
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(75.425.142)	109.497.734
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1.295.587.452.896	1.085.236.282.606

Thư
Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập
TP, Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Phan
Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng

Lê Hữu Việt Đức
Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc



Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
Mẫu số B 09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	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 Lành Nam Thịnh	165.000.000.000	15,00%	165.000.000.000	15,00%
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	121.000.000.000	11,00%	121.000.000.000	11,00%
Nhà đầu tư khác	159.165.000.000	14,47%	159.165.000.000	14,47%
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 Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.783 (31/12/2016: 2.144).

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 Tập đoàn là:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 6 công ty con trực tiếp.

1.6. Công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
2.	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%
3.	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	51,00%
4.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Số 933A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	61,73%
5.	Công ty TNHH BT Đức sản VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	70,00%
6.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	51,00%

1.7. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Thủy điện Đắkrít	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
2.	Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
3.	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%
4.	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%
5.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
6.	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,51%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

7.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	Lầu 1, Chung cư 24A Đường D5, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	29,91%
8.	Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
9.	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	22,00%

Trong năm 2017, Tập đoàn đã chuyển khoản đầu tư liên kết vào Công ty CP Xây dựng Số 14 sang đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do thay đổi tỷ lệ góp vốn từ 28,90% xuống còn 19,60%.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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.

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá 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 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. 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, giá định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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 liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được 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 ghi 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 ghi 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

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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 tính 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.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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).

Phương pháp khấu hao

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

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

Năm 2017

• Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 50 năm
• Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
• Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
• Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 10 năm
• Khác	01 - 07 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 định.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Địa chỉ

Thời hạn sử dụng

Số 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	50 năm
Số 1859 Xã Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	20 năm
Thửa đất số 411, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Vô thời hạn

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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 Tập đoàn.

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.

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

Năm 2017
25 năm
25 năm

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Quỹ dự trữ

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

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**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 phòng theo quyết định của Đại hội cổ đông và các 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 bán giao cho người mua;
- Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày 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 Tập đoàn có quyền nhận khoản lãi.

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

19

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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 (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.21. Chi phí tài chính

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

3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài, khoản lập dự phòng phát thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí thuê tên 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 Tập đoàn cung cấp chịu thuế suất 10%.

Các loại thuế khác

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

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

3.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

20

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

3.25. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.26. Báo cáo bộ phận

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

3.27. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	35.943.585.464	33.431.136.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	399.999.868.373	309.081.475.351
Các khoản tương đương tiền	859.643.999.059	742.723.670.865
Cộng	1.295.587.452.896	1.085.236.282.806

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 4,3%/năm đến 6,5%/năm.

Các khoản tương đương tiền có giá trị là 4.190.000.000 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 5 tháng đến 6 tháng kể từ thời điểm 31/12/2017 với lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,4%/năm.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị là 1.177.439.186 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND			Tại ngày 01/01/2017 VND		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Thủy điện Đăk'Linh	40.069.660	400.696.000.000	567.947.597.785	40.069.660	400.696.000.000	585.530.906.680
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đà Nẵng	5.100.000	65.953.125.000	63.993.351.312	5.100.000	65.953.125.000	64.338.049.490
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	184.800	1.848.000.000	2.302.174.377	184.800	1.848.000.000	2.382.100.569
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	38.921.625.000	46.632.342.248	3.733.348	38.921.625.000	43.836.999.231
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	436.800	4.683.000.000	5.525.278.670	436.800	4.683.000.000	5.468.557.975
Công ty CP Xây dựng Số 14	-	-	-	1.611.900	16.119.000.000	19.136.748.361
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tông (*)	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Công ty CP Bé tông Biên Hòa	1.841.282	19.164.220.000	-	1.841.282	19.164.220.000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung (*)	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Công ty CP XD & KD Vật Tư (C&T)	3.621.850	58.772.279.000	-	3.621.850	58.772.279.000	-
Cộng	55.565.240	595.813.849.000	686.400.744.582	57.177.140	611.932.849.000	730.694.362.296

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ sau khi XD/GTDN	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ sau khi XD/GTDN
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty CP Xây dựng Miền Đông	-	-	-	2.104.843	23.809.630.706	19.996.008.500
Công ty CP Xây dựng số Một Việt Hóa	180.000	1.800.000.000	2.141.408.839	180.000	1.800.000.000	2.141.408.839
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.063.963	10.639.630.000	12.765.320.456	1.063.963	10.639.630.000	13.194.445.531
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 14	1.611.900	16.119.000.000	28.900.383.515	-	-	-
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Tuy Loan	-	48.590.605.956	48.590.605.956	32.647.707.000	32.647.707.000	32.647.707.000
Công ty TNHH XD TM DV Việt Hưng Thịnh	-	1.430.661.699	1.430.661.699	2.711.000.000	2.711.000.000	2.711.000.000
Công ty TNHH XD TM DV Việt Hưng Thành	-	-	-	3.200.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty liên doanh Lenrex (*)	-	-	-	12.801.249.424	-	-
Cộng	2.885.863	78.879.897.655	91.828.380.507	3.378.806	87.769.317.130	73.890.569.870

(*) 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.

Trong các khoản đầu tư khác có điều chỉnh giảm giá trị các khoản đầu tư với số tiền là 2.267.496.533 VND là do cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm tài lợi nhuận đã được dùng để đánh giá tăng vốn nhà nước trong giai đoạn cổ phần hóa tại thời điểm báo cáo 31/10/2016.

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Tập đoàn 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 Tập đoàn đang nắm giữ.

Riêng đối với các khoản đầu tư vào các công ty còn lại, tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý vào các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

23

CHỖ CHỮ ĐÓNG KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHẤM

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổ hợp nhà thầu JGCS	13.572.345.598	237.473.700.565
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP. Hồ Chí Minh	595.822.528.111	69.219.299.747
Ban quản lý dự án xây dựng Trụ sở Công an TP. Hồ Chí Minh	108.522.171.005	-
Các khách hàng khác	731.439.001.004	770.411.094.582
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 8	8.916.832.438	11.309.844.687
Cộng	1.458.072.878.156	1.088.413.939.541

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	56.797.218.687	85.719.197.950
Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn	99.669.028.017	143.773.670.000
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	64.455.677.365	44.525.868.071
Các nhà cung cấp khác	412.741.957.282	595.832.337.644
Trả trước người bán là các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	94.420.749.592	125.562.289.692
Cộng	728.084.630.943	995.433.363.397

4.5. Phải thu về cho vay dài hạn

Là khoản cho các bên liên quan vay thời hạn 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, số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.630.834,83 USD tương đương 59.884.799.593 VND (Tại 31/12/2016: 59.630.502.257 VND) – Xem thêm mục 8.

(Xem tiếp trang sau)

24

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	11.244.126.354	7.132.002.954
Tạm ứng	119.131.736.330	91.681.351.962
Chuyển nhượng vốn góp cho Sonadazi	32.455.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	868.244.523	893.426.828
Các khoản phải thu khác	49.233.710.728	55.492.413.014
Cộng	212.932.817.935	155.189.194.758
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.788.042.323	1.675.086.624
Dài hạn:		
Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	32.220.654.696	32.220.654.696
Phải thu của Công ty An Thịnh từ phần đầu tư DA KDC Hạnh Phúc	-	77.796.522.507
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.306.851.052	4.080.169.925
Phải thu phí quản lý (cho vay lại khoản vay ADB)	371.512.781	-
Các khoản phải thu khác	332.147.985	-
Cộng	35.231.166.514	114.099.347.128
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 8	32.592.167.477	32.220.654.696

Các khoản ký quỹ ngắn hạn có giá trị là 227.600.000 VND dùng để đảm bảo cho khoản nợ thuế tài chính – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	931.000.000	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	21.855.337.656	-	34.426.276.007	-
Công cụ, dụng cụ	884.975.455	-	450.193.093	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	960.298.909.987	-	1.030.689.069.874	(19.813.781)
Thành phẩm	10.897.101.435	-	12.397.259.557	-
Hàng hóa	93.055.545.247	-	41.805.895.403	-
Hàng gửi đi bán	1.183.136.993	-	1.798.064.951	(164.439.792)
Hàng hóa bất động sản	3.275.932.328	-	64.319.300.820	-
Cộng	1.092.381.939.099	-	1.185.886.089.705	(184.253.573)

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2017 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng TP. Hồ Chí Minh	211.233.876.316	380.633.826.354
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	82.579.086.669	834.705.281
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	33.710.244.677	103.979.863.989
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	32.052.030.284	43.786.215.521
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	117.446.982.546	146.341.461.859
Công trình CW3A hầm chui rào và đường dẫn (Km13 đến Km16)	37.612.932.807	742.465.967
Dự án Felix Homes	127.651.892.170	-
Các công trình khác	318.011.854.518	354.370.510.903
Cộng	960.298.909.987	1.030.689.069.874

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Mua sắm tài sản cố định	4.663.274.812	8.443.095.099
Xây dựng cơ bản dở dang	1.198.731.705.060	2.748.696.159.863
Cộng	1.203.394.979.872	2.757.139.254.962

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2017 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	483.869.289.977	822.638.673.446
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	598.010.602.761	195.636.927.249
Dự án BOT Cầu Đồng Nai	16.244.996.791	1.660.786.958.647
Dự án Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Dự án Đầu tư nâng cấp nhà xưởng Công ty Vina - PSMC	28.996.701.588	14.392.137.842
Thủy điện CAMLY	3.308.185.348	3.113.122.174
Xây dựng văn phòng Công ty Việt Quang	-	12.913.529.340
Các dự án khác	53.355.381.190	23.968.263.760
Cộng	1.198.731.705.060	2.748.696.159.863

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 52.804.786.442 VND (Năm trước: 4.697.385.846 VND).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án đầu tư nâng cấp nhà xưởng Công ty Vina - PSMC đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng - Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 01/01/2017	314.097.512.103	195.944.387.645	129.802.517.773	6.162.437.888	16.819.509.183	862.626.364.592
Mua trong năm	14.123.049.817	22.725.155.838	34.966.775.458	577.606.273	90.909.091	72.483.496.277
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	17.019.070.935	-	-	1.655.337.544.742(*)	1.672.356.615.677
Tăng khác	-	-	109.536.253	35.445.455	-	144.981.708
Thanh lý, nhượng bán	(2.548.531.620)	(5.643.462.345)	(1.941.680.774)	-	-	(10.133.674.739)
Giảm khác	(6.840.000)	(348.325.442)	-	-	-	(355.195.442)
Tại ngày 31/12/2017	325.665.190.100	229.696.826.631	162.937.148.710	6.775.489.616	1.672.247.963.016	2.397.322.618.073
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	78.905.976.758	127.558.011.144	58.363.114.140	3.257.342.282	14.044.930.798	282.129.375.122
Khấu hao trong năm	14.717.645.929	18.195.080.318	20.427.826.261	1.218.545.688	299.738.714.296	351.298.812.492
Chi phí khấu hao tạm trích của dự án Cầu Đồng Nai từ các năm trước	-	-	-	-	670.114.170.017	670.114.170.017
Tăng khác	-	-	109.536.253	13.258.392	-	122.794.645
Thanh lý, nhượng bán	(1.380.881.478)	(3.222.243.088)	(1.027.501.246)	-	-	(5.630.625.812)
Giảm khác	-	(312.879.987)	-	-	-	(312.879.987)
Tại ngày 31/12/2017	92.242.741.209	142.218.968.387	77.872.975.408	4.489.146.362	980.897.815.111	1.297.721.646.477
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	235.191.535.345	68.386.376.501	71.439.403.633	2.905.095.606	2.774.578.385	380.686.989.470
Tại ngày 31/12/2017	233.422.448.891	87.477.858.244	85.064.173.302	2.286.343.254	691.350.147.905	1.099.600.971.596

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

(*) Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận phần chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai với số tiền là 1.655.337.544.742 VND. Chi phí đầu tư này chỉ tạm tính và chưa có phê duyệt chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình lần lượt là 18.779.809.184 VND, 222.051.554.278 VND và 48.679.394.236 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và cho các khoản vay dài hạn Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 52.070.012.322 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 234.741.595 VND.

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2017	120.213.351.943	7.798.198.173	128.011.550.116
Tại ngày 31/12/2017	120.213.351.943	7.798.198.173	128.011.550.116
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2017	19.991.699.718	2.569.294.429	22.560.994.147
Khấu hao trong năm	2.453.812.920	2.440.942.292	4.894.755.212
Tại ngày 31/12/2017	22.445.512.638	5.000.236.721	27.445.749.359
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2017	100.221.652.225	5.238.903.744	105.460.555.969
Tại ngày 31/12/2017	97.767.839.305	2.797.961.452	100.565.800.757

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình lần lượt là 9.180.739.168 VND và 88.587.100.137 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	14.888.698.384	14.888.698.384	-	-
Cộng	14.888.698.384	14.888.698.384	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	171.625.174	171.625.174	-	-
Cộng	171.625.174	171.625.174	-	-
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	14.717.073.210			-
Cộng	14.717.073.210			-

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2017 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 – CTPC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.12. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Tổng Công ty Dịch Vụ Viễn Thông	41.133.769.165	41.133.769.165	-	-
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	62.020.479.777	62.020.479.777	16.818.798.748	16.818.798.748
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	16.476.760.332	16.476.760.332	49.810.474.374	49.810.474.374
Công ty CP XD & DV TM Việt Tuấn	11.852.672.110	11.852.672.110	44.222.608.666	44.222.608.666
Đối tượng khác	655.837.543.611	655.837.543.611	627.072.758.092	627.072.758.092
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	37.217.278.021	37.217.278.021	16.184.937.692	16.184.937.692
Cộng	824.538.503.016	824.538.503.016	754.109.567.572	754.109.567.572
Dài hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV CK-XD-TM-DV Trần Đức	23.950.931.219	23.950.931.219	20.922.880.730	20.922.880.730
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	12.665.193.224	12.665.193.224	5.332.440.802	5.332.440.802
Công ty CP XD & DV TM Việt Tuấn	10.520.107.965	10.520.107.965	14.139.016.920	14.139.016.920
Phải trả cho các đối tượng khác	117.901.960.807	117.901.960.807	105.471.755.037	105.471.755.037
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	10.419.365.826	10.419.365.826	13.201.211.585	13.201.211.585
Cộng	175.457.559.041	175.457.559.041	159.067.305.074	159.067.305.074

31

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.13. Người mua trả trước

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1 Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP HCM	350.872.806.378	350.872.806.378	103.941.374.191	103.941.374.191
Tổng Công ty Đầu Tư Phát Triển Đường Cao Tốc Việt Nam - TNHH MTV BQL Dự án Khu Vực Các Công Trình Giao Thông Vận Tải (PMURTV)	53.633.600.153	53.633.600.153	75.506.845.294	75.506.845.294
Công ty Lotte Engineering & Construction Co., Ltd (Nhà thầu chính)	35.336.313.010	35.336.313.010	65.464.950.260	65.464.950.260
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Tuy Loan	26.925.290.258	26.925.290.258	30.031.620.869	30.031.620.869
Các đối tượng khác	220.814.266.440	220.814.266.440	214.886.504.584	214.886.504.584
Cộng	738.912.660.144	738.912.660.144	655.529.522.654	655.529.522.654
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hanh Phúc	153.445.417.777	153.445.417.777	203.327.013.684	203.327.013.684
<i>(Xem tiếp trang sau)</i>				

32

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

	Tại ngày 01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(20.848.152.075)	770.107.740.407	781.125.578.975	(31.866.081.643)
* Thuế phát sinh phải nộp	10.798.844.315	725.817.346.421	49.798.791.113	5.174.356.575
* Thuế phát sinh phải thu	-	44.290.402.986	16.037.142.595	(649.591.900)
* Thuế được khấu trừ	(2.453.363.155)	-	708.092.532.184	-
* Thuế đầu ra vắng lại nội tỉnh	(29.193.633.235)	-	7.197.213.083	(36.390.846.318)
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	2.576.574.866	2.576.574.866	-
3. Thuế xuất nhập khẩu	-	447.378.831	447.378.831	-
4a. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.380.796.341	13.162.604.028	18.192.061.248	(2.628.680.879)
* Thuế phát sinh	7.880.098.140	8.162.096.414	6.998.392.925	9.043.801.629
* Thuế tạm nộp	(5.499.301.799)	5.020.507.614	11.193.668.323	(11.672.482.508)
4b. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu	1.657.141.719	-	1.745.528.943	(88.387.224)
5. Thuế thu nhập cá nhân	3.810.784.881	11.198.632.346	13.862.941.469	1.346.475.558
6a. Các loại thuế khác phải nộp	211.876.140	1.085.952.150	1.159.672.350	138.165.940
6b. Các loại thuế khác phải thu	-	-	3.000.000	(3.000.000)
7a. Phí lệ phí các khoản khác phải nộp	-	153.867.817	36.077.817	117.490.000
7b. Phí lệ phí các khoản khác phải thu	(90.547.898)	1.009.849.900	974.892.063	(53.690.081)
8. Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước	16.458.625.088	-	-	16.458.625.088
Cộng	3.580.423.996	799.762.319.345	819.923.826.582	(16.581.083.241)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(37.235.946.087)	-	-	(48.859.998.031)
Thuế phải nộp Ngân sách	40.817.370.083	-	-	32.278.914.790
Cộng	3.580.423.996			(16.581.083.241)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	2.257.201.813	5.176.569.233
Trích trước chi phí các công trình	181.969.139.806	146.244.268.774
Chi phí quản lý dự án cầu Đồng Nai	35.312.335.759	24.921.576.326
Các khoản trích trước khác	4.020.054.450	83.796.745.598
Cộng	223.558.731.828	260.139.169.931
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả dài hạn	43.884.397.709	25.090.483.368
Trích trước chi phí sửa chữa lớn Cầu Đồng Nai	5.828.420.537	3.094.433.647
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D - Khu dân cư Hạnh Phúc	82.140.583.189	35.213.458.862
Cộng	131.853.401.435	63.398.373.775

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Tạm ứng	4.656.975.832	6.957.458.274
Phải trả cổ tức	14.434.746.979	7.366.801.078
Phải trả tiền thu hộ cho bên liên quan (*)	10.985.088.950	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.864.243.464	17.583.882.798
Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	-	4.272.500.421
Cộng	50.941.035.225	36.180.682.571
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.711.391.987	31.448.100.570
Phải trả cổ phần hóa	15.599.152.331	491.830.727
Chi phí giá vốn khai thác Cầu Đồng Nai	-	670.114.170.017
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.983.914.874	1.728.640.017
Cộng	59.294.459.192	703.782.741.331

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

(*) Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh là khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đạt Phương theo Hợp đồng thi công liên doanh số 11/2015/HĐTC ký ngày 12 tháng 07 năm 2016 giữa ba bên gồm Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 – CTCP (Chủ đầu tư), Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyễn (Đại diện Liên doanh) và Công ty Cổ Phần Đạt Phương (Nhà thầu) thuộc dự án đầu tư xây dựng cầu Đồng Nai mới và tuyến hai đầu cầu từ ngã ba Tân Vạn đến điểm cuối tuyến tránh thành phố Biên Hòa.

4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Vay ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	561.621.185.514	975.060.045.068	1.036.339.338.647	622.900.479.093
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	38.402.630.920	38.402.630.920	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	436.787.599.885	830.065.070.750	960.316.484.168	557.049.013.293
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	330.747.886.231	956.266.820.153	1.700.355.268.305	1.076.836.334.383
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	192.122.854.808	326.073.468.869	322.098.291.331	189.147.677.270
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	666.768.051	483.650.004	889.389.564	1.072.507.611
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	293.152.657.948	299.884.650.448	6.731.992.500
Vay các đối tượng khác	1.573.727.000	120.000.000	9.611.057.801	11.064.784.801
Cộng	1.561.922.652.409	3.417.614.343.712	4.319.494.480.264	2.463.802.788.951
Vay dài hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	131.039.944.719	19.190.026.091	48.191.461.538	160.041.380.166
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	51.061.454.577	-	120.700.000.000	171.761.454.577
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	714.281.953.097	406.561.291.697	323.787.193.374	832.517.951.774
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	323.770.624.008	231.476.518.000	19.214.750.174	111.508.866.162
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.306.666.653.844	2.723.711.954	4.334.037.694	1.308.276.979.584
Nợ thuê tài chính	1.370.341.662	2.276.000.000	906.658.338	-
Cộng	2.628.190.971.907	661.217.547.742	517.133.098.118	2.384.106.522.283
Tổng cộng	4.090.113.624.316	4.078.831.891.454	4.836.627.578.372	4.847.909.311.234

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

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

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 4.190.000.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn kỳ quỹ với giá trị 1.177.439.186 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 18.779.809.184 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại 9.180.739.168 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,9%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 02 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 5%/năm đến 11,2%/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 222.051.554.278 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 88.587.100.137 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. HCM trong tương lai – Xem thêm mục 4.8.
- Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai, 75 quyền thu tiền từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai, Quyền sở hữu khai thác các công trình dịch vụ trong tương lai từ dự án xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc với giá trị là 347.756.456.000 VND, trong đó Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội là 206.756.456.000 VND, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN là 141.000.000.000 VND).
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes tại đường Nguyễn Văn Dung, Phường 8, Quận Gò Vấp, TP. HCM – Xem thêm mục 4.7.
- Quyền thu tiền từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes với tổng giá trị được ngân hàng định giá là 272.621.000.000 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 - CDBVN ngày 10/05/2008 và các phụ lục sửa đổi bổ sung giá trị 2.435.214.850.000 VND theo chứng thư định giá số 05/CTĐGD ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH kiểm toán AASCN.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

- Quyền khai thác và sử dụng toàn bộ nguồn thu đối với cao ốc Sailing Tower tọa lạc tại 51 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM; các quyền đòi nợ khác với giá trị 738.077.000.000 VND.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai theo dự án "Đầu tư nâng cấp nhà xưởng Công ty Vina – PSMC" – Xem thêm mục 4.8.

Vay dài hạn Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tập đoàn vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tập đoàn với thời hạn 25 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD công biến đó 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 bằng máy móc thiết bị của Tập đoàn với giá trị còn lại là 48.679.394.236 VND – Xem thêm mục 4.9, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Cao ốc Central Garden của Công ty CP Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đổng Nai. Tại thời điểm 31/12/2017, Tập đoàn chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đổng Nai.

Khoản nợ thuê tài chính căn trực tiếp cổ định là khoản nợ với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chalease theo Hợp đồng số C171005603 ngày 25 tháng 10 năm 2017, lãi suất 8,10%/năm, thời hạn vay 48 tháng được ký quỹ đảm bảo với số tiền là 227.600.000 VND – Xem thêm mục 4.6.

4.19. Dự phòng phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	30.903.798.777	30.903.798.777
Công trình XD Trụ sở làm việc công an Tp.HCM	10.608.200.728	10.608.200.728
Công trình NM Nưóc Thủ Đức GD III – Xây Lắp	7.470.043.392	7.967.090.009
Công trình Bệnh viện Nhi	16.068.810.695	7.924.506.478
Công trình cao ốc Hưng Phát 2	14.442.055.954	2.089.543.494
Các công trình khác	8.907.894.234	16.105.098.279
Cộng	88.400.603.780	75.598.207.765

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
			Quy đầu tư phát triển VND	Quy hỗ trợ sáp nhập doanh nghiệp VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND		
Tại ngày 01/11/2016	1.100.000.000.000	110.497.485.118	(80.782.571.139)	63.197.601.513	18.278.408.656	64.318.910.285	185.586.517.455	1.461.096.441.888
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5.090.184.412	3.929.485.304	9.019.669.716
Nợ ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(21.979.856.131)	-	-	(21.979.856.131)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(133.758.434)	(133.758.434)
Tại ngày 01/01/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	(80.782.571.139)	63.197.601.513	(3.701.357.475)	69.409.094.697	185.382.244.325	1.448.002.467.050
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	162.894.250.000	162.894.250.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	29.404.464.963	9.321.214.042	38.725.679.005
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(27.045.805.000)	(27.045.805.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	742.640.444	-	(742.640.444)	-	-
Hoàn nhập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	5.316.673.494	1.409.124.585	6.725.798.079
Nợ ngân sách nhà nước	-	-	-	(56.898.532.239)	(32.853.207.213)	(2.266.197.557)	-	(91.817.937.009)
Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát công ty liên kết	-	-	5.120.405.629	-	-	(3.017.748.361)	-	2.102.657.268
Điều chỉnh giá trị đầu tư sau khi cổ phần hóa	-	-	-	-	-	53.437.005.728	-	53.437.005.728
Tăng do điều chỉnh của KTNV	-	-	-	-	36.354.564.888	-	-	36.354.564.888
Tăng khác	-	-	-	1.563.836	-	5.716.297.683	-	5.717.861.318
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(841.565.954)	(841.565.954)
Tại ngày 31/12/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	(75.656.165.510)	7.043.273.354	-	157.257.010.203	335.105.481.998	1.634.251.085.163

39

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Tập đoàn chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có liên quan đến việc quyết toán cổ phần hóa và xác định phần vốn nhà nước tại ngày 1 tháng 11 năm 2016 do chưa có Quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa Tổng Công ty của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 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 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
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 đang lưu hành	110.000.000	110.000.000

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

4.20.5. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Tập đoàn	29.404.464.963	5.090.184.412
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(536.112.000)	(512.528.444)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	28.868.352.963	4.577.655.968
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	110.000.000	110.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	262	42

40

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Công ty mẹ chưa trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho lợi nhuận kỳ này do HĐQT của công ty mẹ chưa có quyết định về tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ này và không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm trong kỳ và cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quý đầu tư phát triển VND	Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND
Tại ngày 01/01/2017	83.197.801.513	(3.701.357.476)
Tăng trong năm	742.640.444	36.354.564.688
Tăng khác	1.563.636	-
Nộp về ngân sách nhà nước	(56.898.532.239)	(32.653.207.213)
Tại ngày 31/12/2017	7.043.273.354	-

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
USD	621.898,81	610.762,48

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	351.046.339.426	91.290.747.854
Doanh thu xây dựng	3.708.600.781.891	701.781.568.668
Doanh thu bán thành phẩm	818.702.792.798	126.101.968.004
Doanh thu cung cấp dịch vụ	662.504.451.493	110.887.157.249
Doanh thu kinh doanh bất động sản	552.473.099.523	7.052.817.314
Cộng	6.093.327.465.131	1.037.114.259.089
Trong đó, doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.897.242.175	3.146.696.346

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

5.2. Giá vốn hàng bán

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Giá vốn bán hàng hóa	328.039.911.041	93.214.719.935
Giá vốn xây dựng	3.646.860.410.617	679.222.334.440
Giá vốn bán thành phẩm	756.614.581.797	107.052.729.612
Giá vốn cung cấp dịch vụ	419.538.868.330	70.069.148.314
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	522.359.204.534	8.882.449.308
Cộng	5.673.412.996.319	958.441.381.609

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.651.577.546	9.640.522.206
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.547.066.172	301.800.000
Lãi do bán chứng khoán	17.605.261.850	1.539.181.829
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	4.917.575.169	646.944.823
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.942.385.170	48.394.774
Doanh thu hoạt động tài chính khác	151.323.240	291.328.781
Cộng	96.815.189.147	12.468.172.413

5.4. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Lãi tiền vay	258.555.931.244	37.782.788.756
Lỗ chênh lệch tỷ giá	79.899.442	24.960.547.637
Chi phí tài chính khác	2.459.415.680	624.169.420
Cộng	261.095.246.366	63.567.505.813

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong tài sản dở dang trong năm là 52.804.786.442 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

5.5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Cổ tức được chia trong năm	(150.385.767.000)	-
Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	125.228.897.857	13.276.315.150
Cộng	(25.156.869.343)	13.276.315.150

5.6. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng chủ yếu là chi phí dịch vụ mua ngoài.

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	81.218.975.494	18.881.790.879
Chi phí vật liệu quản lý	1.611.445.783	318.392.181
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.190.970.110	321.317.825
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.681.732.932	662.896.461
Chi phí thuê, phí, lệ phí	429.756.538	39.644.871
Chi phí dự phòng	5.824.397.984	3.225.671.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.739.244.762	2.157.556.412
Chi phí bằng tiền khác	34.563.460.309	10.755.353.165
Cộng	154.259.983.912	36.359.623.197

5.8. Thu nhập khác

Chủ yếu là khoản hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình và các khoản nhận bồi thường vì phạm hợp đồng.

5.9. Chi phí khác

Chủ yếu là trả tiền phạt vì phạm hợp đồng.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	711.849.955.754	225.624.652.524
Chi phí nhân công	477.008.440.900	108.922.786.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	357.021.520.606	58.807.074.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.693.603.527.631	709.695.678.113
Chi phí khác bằng tiền	111.004.969.211	35.813.324.271
Cộng	4.350.488.414.102	1.138.863.516.569

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	2.045.230.000	-
Góp vốn bằng tài sản	39.200.000.000	-

6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Tiền thu từ đi vay	3.716.996.925.146	1.050.286.394.358

6.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay	4.468.955.942.243	706.267.268.110

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Đơn vị tính: Ngàn đồng

	Xây dựng		Bán hàng hóa và thành phẩm		Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Tổng cộng	
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
Doanh thu thuần												
Từ khách hàng bên ngoài	3.708.600.782	701.781.569	1.169.749.132	217.392.716	552.473.100	7.052.817	662.504.451	110.887.157	-	-	6.093.327.465	1.037.114.259
Giảm các bộ phận	580.911.922	203.936.495	257.802.882	19.186.705	-	-	8.549.210	-	(847.664.014)	(223.123.260)	-	-
Cộng	4.289.512.704	905.718.065	1.427.552.014	236.579.481	552.473.100	7.052.817	671.453.661	110.887.157	(847.664.014)	(223.123.260)	6.093.327.465	1.037.114.259
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	61.740.371	22.658.318	85.694.639	17.125.206	30.113.896	(1.629.632)	242.950.563	40.718.925			419.914.468	75.672.877
Chi phí không phân bổ											188.686.380	38.083.407
Thu nhập tài chính											71.698.320	25.744.488
Chi phí tài chính											(261.090.246)	(63.507.596)
Thu nhập khác											28.381.939	10.290.994
Chi phí khác											(21.291.485)	(2.881.839)
Lợi nhuận trước thuế											48.861.616	10.194.507
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											(10.278.055)	(5.699.730)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											(142.118)	(4.534.793)
Lợi nhuận sau thuế											38.725.679	9.919.670

45

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Các thông tin khác

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty CP Chương Dương	3.528.321	3.528.321
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	17.298.803	778.350.206
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	4.891.269.383	4.891.269.383
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	-	291.275.692
Công ty CP Xây dựng Số 14	-	1.340.685.135
Cộng – Xem thêm mục 4.3	8.916.832.438	11.309.844.667

46

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	56.509.740.936	41.678.498.697
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	37.327.825.015	36.857.825.015
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.470.409.642	320.409.642
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	112.774.000	102.876.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	-	2.714.609.963
Công ty CP Xây dựng Số 14	-	43.908.070.375
Cộng – Xem thêm mục 4.4	94.420.749.592	125.582.289.692
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu về cho vay dài hạn – Xem thêm mục 4.5:		
Công ty CP Chương Dương (Cho vay ADB)	59.884.799.593	59.630.502.257
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Thủy điện Đăk'Linh	48.000.000	48.000.000
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	126.542.624	126.542.624
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	833.877.000	833.877.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Chương Dương	22.307.000	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	92.400.000	-
Hội đồng quản trị	376.248.699	400.000.000
Cộng – Xem thêm mục 4.6	1.766.042.323	1.675.088.624
Dài hạn:		
Công ty CP Thủy Điện Đăk'Linh	32.220.654.696	32.220.654.696
Công ty CP Chương Dương	371.612.781	-
Cộng – Xem thêm mục 4.6	32.592.187.477	32.220.654.696

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	14.745.148.852	-
Công ty CP XD & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	9.562.329.511	10.075.049
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	6.281.884.733	5.538.440.744
Công ty CP Chương Dương	5.149.910.546	10.589.864.300
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.280.401.000	-
Công ty CP Thủy điện Đăk'Linh	197.603.379	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 14	-	46.767.599
Cộng – Xem thêm mục 4.12	37.217.278.021	16.184.937.692
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	4.157.865.553	4.157.865.553
Công ty CP XD & Kinh doanh Vật Tư	3.131.961.136	3.131.961.136
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	1.105.549.317	3.923.691.845
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	1.039.167.322	1.039.167.322
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	603.546.473
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	344.979.256	344.979.256
Cộng – Xem thêm mục 4.12	10.419.365.826	13.201.211.585
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 4.16:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	4.272.560.421

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Bán hàng:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	61.780.000	249.552.063
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	487.693.700	652.396.900
Công ty CP Chương Dương	-	(298.120.581)
Công ty CP Xây dựng số 14		1.218.804.698
Cộng	549.473.700	1.822.633.050
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Doanh thu xây dựng - khâu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	13.585.323	653.524.330
Công ty CP Xây dựng Số Một 14		34.153.791
Công ty CP Chương Dương	107.629.152	325.872.223
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	1.026.554.000	310.512.952
Cộng	1.147.768.475	1.324.063.296
Tổng doanh thu bán hàng và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 1.697.242.175 VND (Năm trước: 3.146.696.346 VND) – Xem thêm mục 5.1.		
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Mua hàng:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	2.206.565.000	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	2.579.126.430	-
Cộng	4.785.691.430	-

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	-	14.215.287.228
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	7.835.549.547	4.433.145.741
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	1.635.982.870	-
Công ty CP Chương Dương	6.514.760.616	5.084.972.379
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	76.648.126.212	26.990.213.297
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	1.082.136.190
Công ty CP Xây dựng Số 14		4.375.926.551
Cộng	92.635.419.245	56.181.681.386
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	92.400.000	-
Công ty CP Thủy điện Đắkrinh	146.254.259.000	-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348.000	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	305.760.000	-
Cộng	150.385.767.000	-
Thủ lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Tập đoàn được hưởng trong năm như sau:		
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Thủ lao và thu nhập	15.534.626.758	5.209.106.081

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Tiền lương	697.023.453	217.607.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	73.830.323.523	16.605.416.471

Tại ngày 31/12/2017, Tập đoàn có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	58.508.682.123	65.387.089.668
Trên 1 năm đến 5 năm	49.107.134.295	82.452.524.305

Cộng	107.615.816.418	147.839.613.973
------	-----------------	-----------------

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Trong năm 2017, Cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã kiểm toán Báo cáo tài chính giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/10/2016 và giai đoạn từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016, kiểm tra chi phí đầu tư dự án BOT Cầu Đồng Nai giai đoạn 1, 2, 3. Theo đó, một số chỉ tiêu của Báo cáo tài chính năm 2016 và chi phí đầu tư dự án BOT Cầu Đồng Nai đã phát sinh chênh lệch. Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh dưới đây nhằm mục đích cung cấp thông tin cho người đọc về ảnh hưởng của vấn đề này như sau:

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.088.413.939.541	1.107.285.209.739
Phải thu ngắn hạn khác	155.189.194.758	142.486.564.522
Hàng tồn kho	1.185.886.089.705	1.186.100.255.259
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	37.236.946.087	29.686.615.665
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.757.139.254.962	2.744.101.239.010
Chi phí trả trước dài hạn	45.845.386.227	42.683.214.300
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	5.187.891.156	609.876.899
Phải trả người bán ngắn hạn	754.109.567.572	754.432.342.222
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	655.529.522.654	647.159.064.202
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	40.817.370.083	20.974.272.636
Chi phí phải trả ngắn hạn	260.139.159.931	236.870.312.187
Phải trả ngắn hạn khác	36.180.682.571	40.895.062.244
Chi phí phải trả dài hạn	63.398.373.775	49.592.863.490
Phải trả dài hạn khác	703.782.741.331	414.242.741.331
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.384.106.522.283	2.389.615.056.935
Dự phòng phải trả dài hạn	75.588.207.765	76.772.942.127
Quỹ đầu tư phát triển	63.197.601.513	78.778.129.236
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(3.701.357.475)	32.653.207.213
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	69.409.094.697	272.148.162.109
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	189.382.244.325	255.879.848.051

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Được báo cáo lại)	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.037.355.567.457	1.033.636.012.910
Giá vốn hàng bán	958.441.381.609	936.625.703.878
Doanh thu hoạt động tài chính	12.468.172.413	13.519.388.453
Chi phí tài chính	63.567.505.813	34.407.942.510
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.359.623.197	35.631.895.015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.699.729.768	2.981.378.343
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.534.792.618)	(97.224.958)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	5.090.184.412	44.912.165.166
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.929.485.304	11.423.099.024
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	42	408
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	42	408

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Được báo cáo lại)	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	10.184.808.868	59.219.417.575
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	58.807.074.748	40.214.209.758
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	23.446.632.180	(1.513.915.457)
Chi phí lãi vay	37.782.788.756	33.583.773.090
Các khoản điều chỉnh khác	196.373.864	-
Tăng, giảm các khoản phải thu	(372.972.760.028)	(163.685.190.592)
Tăng, giảm hàng tồn kho	(416.207.628.838)	(415.507.325.156)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	414.310.580.955	202.876.359.289
Tăng giảm chi phí trả trước	19.436.712.554	19.797.052.579

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

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

Thủy

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Phan Văn Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

39 NĂM
1979 - 2018



ĐỐI TÁC QUỐC TẾ



ĐỐI TÁC TRONG NƯỚC



NHÀ CUNG CẤP



NGÂN HÀNG



