

**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 2018

**TỔNG
CÔNG TY
XÂY DỰNG
SỐ 1-CTCP**

Digitally signed by
TỔNG CÔNG TY XÂY
DỰNG SỐ 1-CTCP
DN: cn=TỔNG CÔNG TY
XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP,
o=MST:0301429113,
l=0, c=VN
Date: 2019.04.08
14:13:32 +07'00'

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 – 55

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (dưới đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) hân hạnh đề 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 2018.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Việt Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khai	Thành viên
Ông Lê Thành	Thành viên
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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trí Mạnh	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay 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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Lê Hữu Việt Đức

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Số: 19.137-HN/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 30 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

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 2018 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.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Đặng Thị Hồng Loan**
Phó Tổng Giám đốcGiấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1**Phạm Thị Bích Hạnh**
Kiểm toán viênGiấy 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 30 tháng 03 năm 2018

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.104.086.256.742	4.996.297.597.259
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.496.894.243.402	1.295.587.452.896
1. Tiền	111		720.146.717.489	435.943.453.837
2. Các khoản tương đương tiền	112		776.747.525.913	859.643.999.059
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	331.717.077.645	43.700.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		331.717.077.645	43.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.953.913.492.767	2.386.733.670.053
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.924.650.021.138	1.458.072.878.156
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	893.953.385.095	728.084.630.943
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	162.423.637.324	212.932.817.935
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(27.113.550.790)	(12.356.656.981)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	1.175.414.861.124	1.092.381.939.099
1. Hàng tồn kho	141		1.175.977.118.462	1.092.381.939.099
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(562.257.338)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		146.146.581.804	177.894.535.211
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	25.944.238.005	30.056.651.616
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		67.116.133.247	98.977.885.564
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	53.086.210.552	48.859.998.031
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.337.889.831.658	3.350.434.955.217
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		137.676.371.836	95.115.966.107
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	89.875.796.682	59.884.799.593
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	47.800.575.154	35.231.166.514
II. Tài sản cố định	220		971.289.908.959	1.203.747.348.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	825.783.316.333	1.099.600.971.596
Nguyên giá	222		2.420.919.512.826	2.397.322.618.073
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.595.136.196.493)	(1.297.721.646.477)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		11.648.606.058	3.580.576.548
Nguyên giá	225		12.374.545.453	5.800.148.181
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(725.939.395)	(2.219.571.633)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	133.857.986.568	100.565.800.757
Nguyên giá	228		165.871.407.819	128.011.550.116
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.013.421.251)	(27.445.749.359)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	160.650.084.893	14.717.073.210
1. Nguyên giá	231		163.066.561.673	14.888.698.384
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.416.476.780)	(171.625.174)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.001.263.959.154	1.203.394.979.872
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	1.001.263.959.154	1.203.394.979.872
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	954.407.513.558	778.229.125.099
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		853.286.778.620	686.400.744.592
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		101.200.264.446	91.828.380.507
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.079.529.508)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		112.601.993.258	55.230.462.028
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	106.570.507.485	49.900.452.662
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.031.485.773	5.330.009.366
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.441.976.088.400	8.346.732.552.476

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.589.679.597.133	6.712.481.487.313
I. Nợ ngắn hạn	310		4.901.615.158.251	3.518.425.128.993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	950.765.211.148	824.538.503.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	1.442.193.361.362	738.912.660.144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	12.992.388.703	32.278.914.790
4. Phải trả người lao động	314		74.376.542.583	66.227.607.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	148.509.881.587	223.558.731.828
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.641.376.091	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	53.378.736.144	50.941.035.225
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.20	2.200.629.109.452	1.561.922.652.409
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.128.551.181	20.045.023.981
II. Nợ dài hạn	330		2.688.064.438.882	3.194.056.358.320
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.13	168.402.942.328	175.457.559.041
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.14	289.841.079.132	153.445.417.777
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	82.140.583.189	126.024.980.898
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	53.934.312.148	57.413.945.188
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	56.065.997.553	59.294.459.192
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	1.954.537.553.086	2.528.190.971.907
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	83.141.971.446	94.229.024.317
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.852.296.491.267	1.634.251.065.163
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21.1	1.852.296.491.267	1.634.251.065.163
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.681.891.112	110.497.485.118
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.615.640.000)	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(75.078.717.386)	(75.656.165.510)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.025.019.229	7.043.273.354
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		329.408.222.102	157.257.010.203
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		191.815.486.017	127.852.545.240
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		137.592.736.085	29.404.464.963
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		380.875.716.210	335.109.461.998
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.441.976.088.400	8.346.732.552.476

Thùy

Trần Thị Ngọc Thùy
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5.939.830.075.089	6.096.021.419.957
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(148.404.545)	2.693.954.826
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	5.939.978.479.634	6.093.327.465.131
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.499.926.356.550	5.673.412.996.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		440.052.123.084	419.914.468.812
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	151.088.493.248	96.815.189.147
7. Chi phí tài chính	22	5.4	227.749.617.979	261.095.246.366
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		185.600.612.712	258.555.931.244
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	41.365.320.438	(25.156.869.343)
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	34.535.958.475	34.426.396.007
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	176.683.809.009	154.259.983.912
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		193.536.551.307	41.791.162.331
12. Thu nhập khác	31	5.8	21.437.405.610	28.361.938.859
13. Chi phí khác	32	5.9	9.826.826.000	21.291.485.317
14. Lợi nhuận khác	40		11.610.579.610	7.070.453.542
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		205.147.130.917	48.861.615.873
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.11	13.891.591.358	10.278.055.078
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.191.779.445)	(142.118.210)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		192.447.319.004	38.725.679.005
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		137.592.736.085	29.404.464.963
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		54.854.582.919	9.321.214.042
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	1.243	162
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	1.243	162



Trần Thị Ngọc Thùy
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2019



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		205.147.130.917	48.861.615.873
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.10	379.574.033.885	357.021.520.606
Các khoản dự phòng	03		5.358.632.000	24.811.443.550
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		28.473.204.347	(2.182.704.607)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(164.159.149.130)	(92.342.018.678)
Chi phí lãi vay	06	5.4	185.600.612.712	258.555.931.244
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		639.994.464.731	594.725.787.988
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(573.294.743.308)	(397.023.558.172)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(144.112.989.841)	184.103.914.097
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.214.540.020.725	683.803.894.603
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(52.044.263.519)	(18.774.828.012)
Tiền lãi vay đã trả	14		(161.369.934.433)	(258.447.233.724)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(15.667.551.304)	(19.937.610.191)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.083.735.018
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17.067.757.200)	(118.686.477.871)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		890.977.245.851	651.847.623.736
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(356.810.550.480)	(302.134.769.071)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		16.328.335.194	4.203.259.841
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(773.177.431.658)	(24.027.237.019)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		484.160.354.013	314.861.079.949
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(141.706.100.200)	(15.942.898.956)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		34.413.880.000	33.842.898.151
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		94.957.679.030	192.489.854.559
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(641.833.834.101)	203.292.187.454

(Xem tiếp trang sau)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ 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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(22.241.640.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	3.493.433.839.073	3.718.996.925.148
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(3.499.636.197.975)	(4.468.955.942.243)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.619.597.033)	(889.389.564)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.130.643.986)	(15.503.829.099)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(48.194.239.921)	(644.713.215.758)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		200.949.171.829	210.426.595.432
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.295.587.452.896	1.085.236.282.606
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		357.618.677	(75.425.142)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1.496.894.243.402	1.295.587.452.896

Thul

Trần Thị Ngọc Thùy
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Phan Văn Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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 doanh nghiệp 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 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước	445.835.000.000	40,53%	445.835.000.000	40,53%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	209.000.000.000	19,00%	209.000.000.000	19,00%
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	165.000.000.000	15,00%	165.000.000.000	15,00%
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	121.000.000.000	11,00%	121.000.000.000	11,00%
Nhà đầu tư khác	159.165.000.000	14,47%	159.165.000.000	14,47%
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 gọi chung là Tập đoàn).

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.821, trong đó lao động thời vụ là 31 (01/01/2018: 1.783, trong đó lao động thời vụ là 123).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**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 5 công ty con trực tiếp.

1.6. Công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Nguyên	1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	61,74%
Công ty TNHH BT Đức sản VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%

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

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tinh	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,96%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, số nhà 35, đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh vật tư (C&T)	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	36,17%
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cừu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	40,00%

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư liên kết vào Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn và đã chuyển khoản đầu tư công ty con vào Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng sang đầu tư góp vốn vào công ty liên kết do thay đổi tỷ lệ góp vốn từ 51,00% xuống còn 40,96%.

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Ngoại tệ

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

- 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 năm. 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 năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (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. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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 hợp nhất.

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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 của tài sản. Riêng đối với tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai được khấu hao theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính.

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

	<u>Năm 2018</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	05 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

<u>Địa chỉ</u>	<u>Thời hạn sử dụng</u>
Số 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	50 năm
Số 1699 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
Thửa đất số 78 (số cũ 1072) KP Ngọc Hà, TT Phú Mỹ, huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Vô thời hạn

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.

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

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 hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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:

Năm 2018

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của 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. Chi phí trả trước

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

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo từng đối tượng.

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

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

3.14. 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 hợp nhất khi phát sinh.

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. 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 cho thuê.

3.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

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 Hội đồng quản trị thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản

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

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

3.19. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

- Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho người mua;
- 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 của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

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

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

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

3.20. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.21. Giá vốn hàng bán

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

3.22. 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.

3.23. 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; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

3.24. 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 kỳ hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

3.25. 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.

3.26. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm 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 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.

3.27. 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.

3.28. 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 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	8.761.642.658	35.943.585.464
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	711.385.074.831	399.999.868.373
Các khoản tương đương tiền	776.747.525.913	859.643.999.059
Cộng	<u>1.496.894.243.402</u>	<u>1.295.587.452.896</u>

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 3 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm đến 6,5%/năm.

Khoản tiền gửi có kỳ hạn lần lượt là 4.225.203.284 VND và 17.000.000.000 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn – Xem thêm mục 4.20.

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

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	331.717.077.645	331.717.077.645	43.700.000.000	43.700.000.000
Dài hạn:				
Trái phiếu (**)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 1 tháng đến 5 tháng kể từ thời điểm 31/12/2018 với lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,0%/năm.

(**) Là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn là 10 năm, lãi suất được tính bằng lãi tham chiếu cộng 0,8%/năm. Mục đích mua trái phiếu để đầu tư sinh lời và bảo lãnh cho các hợp đồng vay dài hạn – Xem thêm mục 4.20.

(Xem tiếp trang sau)

35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND
				Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:				
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	40.069.660	400.696.600.000	40.069.660	400.696.600.000
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	5.100.000	65.953.125.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Sơn	-	-	184.800	1.848.000.000
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	38.921.625.000	3.733.348	38.921.625.000
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửa Long	436.800	4.683.000.000	436.800	4.683.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng (*)	204.000	2.040.000.000	204.000	2.040.000.000
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	1.841.282	19.164.220.000	1.841.282	19.164.220.000
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung (*)	373.500	3.735.000.000	373.500	3.735.000.000
Công ty CP XD & KD Vật Tư (C&T)	3.621.850	58.772.279.000	3.621.850	58.772.279.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	124.000.000.000	-	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	-	-
Cộng	57.420.440	738.565.849.000	55.565.240	595.813.849.000
				686.400.744.592

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

(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

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

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XDGTĐN	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XDGTĐN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	1.079.529.508		180.000	2.141.408.839	-	
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.093.963	12.765.320.498	-		1.093.963	12.765.320.498	-	
Công ty CP Xây Dựng Số 14	1.611.900	26.094.433.515	-		1.611.900	26.900.383.515	-	
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	60.199.101.594	-		-	48.590.605.956	-	
Công ty TNHH XD TM DV Việt Hưng Thịnh	-	-	-		-	1.430.661.699	-	
Công ty liên doanh Lenex (*)	-	-	-		-	-	-	
Cộng	2.885.863	101.200.264.446	1.079.529.508		2.885.863	91.828.380.507		

(*) 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 vào đơn vị khác có điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào Công ty CP Xây Dựng Số 14 với số tiền là 805.950.000 VND là do cổ tức được chia trong năm từ 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.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	88.385.560.317	8.916.832.438
Phải thu từ khách hàng:		
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP. Hồ Chí Minh	509.405.674.185	595.622.528.111
Công ty TNHH JGC Việt Nam	161.518.632.128	-
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	112.434.030.566	-
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP. Hồ Chí Minh (Ban QLDA 268)	107.649.182.204	108.522.171.005
Các khách hàng khác	945.256.941.738	745.011.346.602
Cộng	1.924.650.021.138	1.458.072.878.156

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	169.203.847.709	94.420.749.592
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	160.000.269.916	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	97.648.485.406	56.797.218.687
Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn	26.305.981.894	99.669.028.017
Các nhà cung cấp khác	440.794.800.170	477.197.634.647
Cộng	893.953.385.095	728.084.630.943

4.5. Phải thu về cho vay dài hạn

Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay với thời hạn cho vay là 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm với số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 3.866.457,16 USD tương đương với 89.875.796.682 VND – Xem thêm mục 8.

(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

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

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Tạm ứng	71.276.354.966	119.131.736.330
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	42.279.286.350	11.244.126.354
Chuyển nhượng vốn góp cho Sonadezi	-	32.455.000.000
Các khoản phải thu khác	48.867.996.008	50.101.955.251
Cộng	162.423.637.324	212.932.817.935
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	38.090.119.327	1.766.042.323
Dài hạn:		
Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đăk'r'tih	5.608.548.173	32.220.654.696
Ký quỹ, ký cược dài hạn	41.338.984.825	2.306.851.052
Phải thu phí quản lý (cho vay lại khoản vay ADB)	817.475.137	371.512.781
Các khoản phải thu khác	35.567.019	332.147.985
Cộng	47.800.575.154	35.231.166.514
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	6.426.023.310	32.592.167.477

Các khoản ký quỹ dài hạn có giá trị là 1.155.200.000 VND đã được dùng để đảm bảo cho khoản nợ thuê tài chính – Xem thêm mục 4.20.

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	831.600.000	-	931.000.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	59.637.218.718	28.952.183	21.855.337.656	-
Công cụ, dụng cụ	1.302.654.379	-	884.975.455	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	953.754.124.463	-	960.298.909.987	-
Thành phẩm	19.895.491.024	533.305.155	10.897.101.435	-
Hàng hóa	5.004.942.925	-	93.055.545.247	-
Hàng gửi đi bán	225.321.072	-	1.183.136.993	-
Hàng hóa bất động sản	135.325.765.881	-	3.275.932.326	-
Cộng	1.175.977.118.462	562.257.338	1.092.381.939.099	-

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

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

Giá trị hàng tồn kho là 76.065.943.892 VND đã được dùng để thế chấp bảo đảm các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng – Xem thêm mục 4.20.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án xây dựng chung cư Felix Home đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng – Xem thêm mục 4.20.

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2018 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp.Hồ Chí Minh	301.082.391.594	211.233.876.316
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	130.889.161.295	82.579.096.669
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	33.710.244.677	33.710.244.677
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	34.307.056.266	32.052.030.284
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	64.216.004.196	117.446.982.546
Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng - Cầu Văn Úc	25.474.015.687	-
Dự án Felix Homes	-	127.651.892.170
Các công trình khác	364.075.250.748	355.624.787.325
Cộng	953.754.124.463	960.298.909.987

(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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	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
Mua trong năm	19.375.600.000	15.950.267.552	18.052.294.367	61.560.000	7.665.454.546	61.105.176.465
Tăng từ xây dựng cơ bản dở dang	32.962.897.761	34.798.565.030	-	-	-	67.761.462.791
Tăng từ thuê tài chính	-	-	3.731.057.272	-	-	3.731.057.272
Tăng do phân loại lại	-	-	690.000.000	100.429.750	-	790.429.750
Tăng khác	-	178.488.144	816.145.786	32.076.364	-	1.026.710.294
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.137.789.307)	(2.428.879.134)	(65.645.455)	(357.510.581)	(7.989.824.477)
Giảm do phân loại lại	(3.351.783.720)	(790.429.750)	-	-	-	(4.142.213.470)
Giảm khác	-	(121.500.000)	-	-	(360.000.000)	(481.500.000)
Giảm do mất quyền kiểm soát	(277.465.364)	(94.799.615.224)	(2.935.543.636)	(134.989.511)	(56.790.137)	(98.204.403.872)
Tại ngày 31/12/2018	374.374.438.777	179.774.813.076	180.862.223.365	6.768.920.764	1.679.139.116.844	2.420.919.512.826

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 11A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	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
Khấu hao trong năm	15.333.592.220	15.279.667.427	27.149.589.550	1.082.008.598	312.928.981.273	371.773.839.068
Tăng từ thuê tài chính	-	-	2.185.086.785	-	-	2.185.086.785
Tăng do phân loại lại	-	-	238.124.996	100.429.749	-	338.554.745
Tăng khác	-	47.004.216	-	13.258.392	-	60.262.608
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.220.946.693)	(1.410.731.601)	(65.645.455)	(256.730.427)	(3.954.054.176)
Giảm do phân loại lại	-	(338.554.745)	-	-	-	(338.554.745)
Giảm do mất quyền kiểm soát	(277.465.364)	(70.469.692.678)	(1.711.646.579)	(134.989.511)	(56.790.137)	(72.650.584.269)
Tại ngày 31/12/2018	107.298.868.065	84.516.445.914	104.323.398.559	5.484.208.135	1.293.513.275.820	1.595.136.196.493

Giá trị còn lại:

Tại ngày 01/01/2018	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
Tại ngày 31/12/2018	267.075.570.712	95.258.367.162	76.538.824.806	1.284.712.629	385.625.841.024	825.783.316.333

Trong năm 2017, Tập đoàn đã ghi nhận phần chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai với số tiền 1.655.337.544.742 VND vào nguyên giá tài sản cố định hữu hình khác. Chi phí đầu tư này chỉ tạm tính và chưa có phê duyệt chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình lần lượt là 10.371.513.137 VND và 97.038.789.889 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn của các ngân hàng thương mại – Xem thêm mục 4.20.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 28.621.248.221 VND.

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

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

4.9. 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 01/01/2018	120.213.351.943	7.798.198.173	128.011.550.116
Mua trong năm	-	393.500.000	393.500.000
Tăng do phân loại lại	36.253.557.703	-	36.253.557.703
Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.548.800.000	-	1.548.800.000
Giảm khác	-	(336.000.000)	(336.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	<u>158.015.709.646</u>	<u>7.855.698.173</u>	<u>165.871.407.819</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2018	22.445.512.638	5.000.236.721	27.445.749.359
Khấu hao trong năm	2.453.812.920	2.449.858.972	4.903.671.892
Giảm khác	-	(336.000.000)	(336.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	<u>24.899.325.558</u>	<u>7.114.095.693</u>	<u>32.013.421.251</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	97.767.839.305	2.797.961.452	100.565.800.757
Tại ngày 31/12/2018	<u>133.116.384.088</u>	<u>741.602.480</u>	<u>133.857.986.568</u>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình lần lượt là 8.861.555.164 VND và 86.452.471.221 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn – Xem thêm mục 4.20.

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 73.621.273 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	163.066.561.673	148.177.863.289	-	14.888.698.384
Cộng	163.066.561.673	148.177.863.289	-	14.888.698.384
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	2.416.476.780	2.244.851.606	-	171.625.174
Cộng	2.416.476.780	2.244.851.606	-	171.625.174
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	160.650.084.893			14.717.073.210
Cộng	160.650.084.893			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 cho niên độ kết thúc ngày 31/12/2018 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Mua sắm tài sản cố định	6.705.965.952	4.663.274.812
Xây dựng cơ bản dở dang	994.557.993.202	1.198.731.705.060
Cộng	1.001.263.959.154	1.203.394.979.872

(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

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

Xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2018 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	651.297.889.031	598.010.602.761
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	291.289.430.275	483.869.289.977
Dự án Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Xây dựng văn phòng Công ty Việt Nguyên	12.287.570.500	-
DA Tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	9.999.551.733	6.956.052.350
Dự án BOT Cầu Đồng Nai	-	16.244.996.791
DA KDC sinh thái Phước Cơ	3.500.376.857	3.348.528.032
Các dự án khác	11.236.627.401	75.355.687.744
Cộng	994.557.993.202	1.198.731.705.060

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 46.686.845.359 VND (Năm trước: 52.804.786.442 VND).

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí bảo lãnh ngân hàng chờ phân bổ	7.460.795.935	6.299.799.939
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	709.976.726	387.892.606
Các khoản khác	17.773.465.344	23.368.959.071
Cộng	25.944.238.005	30.056.651.616
Dài hạn:		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	56.040.890.768	15.608.213.221
Chi phí xây dựng và sửa chữa trạm Hiệp Phước	9.696.372.183	3.711.822.089
Chi phí thuê đất nhà máy Hiệp Phước	4.179.431.465	4.335.250.724
Chi phí nâng cấp sửa chữa nhà máy Thủ Đức	1.904.875.973	3.103.123.950
Các khoản khác	34.748.937.096	23.142.042.678
Cộng	106.570.507.485	49.900.452.662

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.13. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	30.619.482.640	30.619.482.640	37.217.278.021	37.217.278.021
Phải trả cho người bán:				
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	36.156.391.341	36.156.391.341	41.133.769.165	41.133.769.165
Công ty TNHH TM-DV-XD Phương Thảo Nguyễn	27.642.377.573	27.642.377.573	16.476.760.332	16.476.760.332
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng TM Việt Tuấn	24.867.146.485	24.867.146.485	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	24.729.842.379	24.729.842.379	11.797.902.318	11.797.902.318
	806.749.970.730	806.749.970.730	717.912.793.180	717.912.793.180
Cộng	950.765.211.148	950.765.211.148	824.538.503.016	824.538.503.016
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	13.943.770.826	13.943.770.826	10.419.365.826	10.419.365.826
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	12.665.193.224	12.665.193.224
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	10.054.898.322	10.054.898.322	738.658.593	738.658.593
Phải trả cho các đối tượng khác	131.150.871.655	131.150.871.655	151.634.341.398	151.634.341.398
Cộng	168.402.942.328	168.402.942.328	175.457.559.041	175.457.559.041

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.14. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	35.035.260.696	35.035.260.696	-	-
Người mua trả tiền trước:				
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương	486.677.424.000	486.677.424.000	-	-
Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh	269.784.428.000	269.784.428.000	-	-
Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	133.594.109.459	133.594.109.459	17.136.579.066	17.136.579.066
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	85.113.257.474	85.113.257.474	350.872.806.378	350.872.806.378
Các đối tượng khác	431.988.881.733	431.988.881.733	370.903.274.700	370.903.274.700
Cộng	1.442.193.361.362	1.442.193.361.362	738.912.660.144	738.912.660.144
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	217.431.325.734	217.431.325.734	153.445.417.777	153.445.417.777
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Filex Home	72.409.753.398	72.409.753.398	-	-
Cộng	289.841.079.132	289.841.079.132	153.445.417.777	153.445.417.777

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.15. Thuế và các khoản (phải thu) và phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm/ khấu trừ trong năm	Tại ngày 31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(31.866.081.643)	686.352.733.386	691.368.118.866	(36.881.467.123)
* Thuế phát sinh phải nộp	5.174.356.575	638.086.284.967	27.765.778.635	6.786.456.578
* Thuế phát sinh phải thu	(649.591.900)	48.266.448.419	6.227.253.151	(539.952.402)
* Thuế được khấu trừ	-	-	650.637.962.099	-
* Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh – nộp thừa	(36.390.846.318)	-	6.737.124.981	(43.127.971.299)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.716.884.920)	13.891.591.358	15.667.551.304	(4.492.844.866)
* Thuế phát sinh	9.043.984.812	6.037.627.507	10.436.276.075	4.645.336.244
* Thuế tạm nộp	(11.760.869.732)	7.853.963.851	5.231.275.229	(9.138.181.110)
3. Thuế thu nhập cá nhân	1.346.292.375	8.200.923.476	8.211.035.630	1.336.180.221
* Thuế phát sinh	1.302.790.322	8.468.841.189	8.211.035.630	1.560.595.881
* Thuế tạm nộp	43.502.053	(267.917.713)	-	(224.415.660)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	713.902.390	713.902.390	-
5. Các loại thuế khác	196.965.859	546.098.148	798.754.088	(55.690.081)
* Các loại thuế khác phải nộp	255.655.940	544.086.599	799.742.539	-
* Các loại thuế khác phải thu	(58.690.081)	2.011.549	(988.451)	(55.690.081)
6. Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước	16.458.625.088	392.490.000	16.851.115.088	-
Cộng	(16.581.083.241)	710.097.738.758	733.610.477.366	(40.093.821.849)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(48.859.998.031)			(53.086.210.552)
Thuế phải nộp Ngân sách	32.278.914.790			12.992.388.703
Cộng	(16.581.083.241)			(40.093.821.849)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.16. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	7.752.061.224	2.257.201.813
Trích trước chi phí các công trình	125.408.510.531	181.969.139.806
Chi phí quản lý dự án cầu Đồng Nai	-	35.312.335.759
Các khoản trích trước khác	15.349.309.832	4.020.054.450
Cộng	148.509.881.587	223.558.731.828
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	43.884.397.709
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D – Khu dân cư Hạnh Phúc	82.140.583.189	82.140.583.189
Cộng	82.140.583.189	126.024.980.898

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả cổ tức	15.449.361.419	14.434.746.979
Tạm ứng	10.620.383.378	4.656.975.832
Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh (*)	10.985.068.950	10.985.068.950
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.323.922.397	20.864.243.464
Cộng	53.378.736.144	50.941.035.225
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	32.656.140.600	36.711.391.987
Phải trả cổ phần hóa	18.921.223.304	15.599.152.331
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.488.633.649	6.983.914.874
Cộng	56.065.997.553	59.294.459.192

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

4.18. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp:		
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	28.141.570.645	30.903.798.777
Công trình XD Trụ sở làm việc công an TP. HCM	8.408.375.046	10.608.200.728
Công trình NM Nước Thủ Đức GD III - Xây Lắp	3.696.331.142	7.470.043.392
Công trình Bệnh Viện Nhi TP. HCM	15.744.142.913	16.068.610.695
Công trình cao ốc Hưng Phát 2	10.438.390.496	14.442.055.954
Công trình Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	-	3.383.671.410
Công trình Felix Home	6.134.065.896	-
Các công trình khác	2.042.725.934	5.524.222.824
Trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	8.536.369.374	5.828.420.537
Cộng	83.141.971.446	94.229.024.317

(Xem tiếp trang sau)

TÓNG 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:				
Vay ngắn hạn				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	688.750.040.466	880.346.688.128	753.217.833.176	561.621.185.514
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN TP. HCM	-	1.776.251.586	40.178.882.506	38.402.630.920
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	608.955.193.569	1.232.350.337.753	1.060.182.744.069	436.787.599.885
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	497.751.909.387	902.026.741.104	735.022.717.948	330.747.886.231
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	211.558.766.629	404.897.497.073	385.461.585.252	192.122.854.808
Công ty TNHH MTV Hinokiya TWGroup	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	2.704.531.248	2.640.553.983	602.790.786	666.768.051
Nợ dài hạn đến hạn trả	170.908.668.153	669.040.882.838	498.132.214.685	-
Vay đối tượng khác	1.000.000.000	-	573.727.000	1.573.727.000
Cộng	2.200.629.109.452	4.112.078.952.465	3.473.372.495.422	1.561.922.652.409
Dài hạn:				
Vay dài hạn				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	26.737.865.515	6.909.090.435	111.211.169.639	131.039.944.719
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	518.600.000	518.600.000	51.061.454.577	51.061.454.577
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	340.778.674.747	17.451.341.250	390.954.619.600	714.281.953.097
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	202.937.157.590	22.030.862.500	142.864.328.918	323.770.624.008
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.375.752.251.067	69.085.597.223	-	1.306.666.653.844
Nợ thuê tài chính	6.463.004.167	10.060.922.400	4.968.259.895	1.370.341.662
Vay đối tượng khác	1.350.000.000	5.100.000.000	3.750.000.000	-
Cộng	1.954.537.553.086	131.156.413.808	704.809.832.629	2.528.190.971.907
Tổng cộng	4.155.166.662.538	4.243.235.366.273	4.177.608.601.051	4.090.113.624.316

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

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

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 6,0%/năm đến 8,5%/năm và được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 4.225.203.284 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 10.371.513.137 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại 8.861.555.164 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Các công trình dở dang Tập đoàn đang xây dựng với tổng giá trị 76.065.943.892 VND – Xem thêm mục 4.7.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn.
- Bất động sản của bên thứ ba – Ông Nguyễn Tấn Hình.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 8,9%/năm đến 10,9%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 17.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản đầu tư dài hạn với giá trị 1.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại 97.038.789.889 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại 86.452.471.221 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes tại đường Nguyễn Văn Dung, Phường 6, Quận Gò Vấp, TP. HCM – Xem thêm mục 4.7.
- Quyền thu tiền từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes với tổng giá trị được ngân hàng định giá là 272.821.000.000 VND.
- Quyền thu phí tại Trạm thu phí Cầu Đổng Nai và các quyền tài sản khác theo quy định trong Hợp đồng xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (B.O.T) số 22/HĐ.BOT - CĐBVN ngày 16/05/2008 và các phụ lục sửa đổi bổ sung giá trị 2.435.214.850.000 VND theo chứng thư định giá số 06/C/TTĐG ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH kiểm toán AASCN.

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

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

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 tổng số dư đến thời điểm 31/12/2018 là 1.375.752.251.067 VND (tương đương 59.186.032,91 USD), thời hạn vay là 25 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm. Khoản vay này được thế chấp như sau:

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

Tại thời điểm 31/12/2018 Tập đoàn chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

Khoản vay dài hạn của đối tượng khác là khoản vay với Ông Nguyễn Tấn Hình có thời hạn trả nợ không xác định với lãi suất vay 6,5%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động, khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

Khoản nợ thuê tài chính dài hạn là khoản nợ với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease, thời hạn nợ là 48 tháng với lãi suất từ 8,10% đến 8,12%/năm.

Khoản nợ thuê tài chính này được ký quỹ đảm bảo với tổng số tiền là 1.155.200.000 VND – Xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 11A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

4.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND	VND
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	189.382.244.325	1.448.002.497.039	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	162.884.250.000	162.884.250.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	29.404.484.963	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	
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(56.898.532.239)	(32.653.207.213)	(2.266.197.557)	-	(91.817.937.009)	
Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát công ty liên kết	-	-	-	5.126.405.629	-	-	(3.017.748.361)	-	2.108.657.268	
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đầu tư sau khi cổ phần hòa	-	-	-	-	-	-	53.437.065.728	-	53.437.065.728	
Tăng do điều chỉnh của KTNN	-	-	-	-	-	-	-	-	36.354.564.688	36.354.564.688
Tăng khác	-	-	-	-	1.563.636	-	5.716.297.683	-	5.717.861.319	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	(841.565.954)	(841.565.954)	

(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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sáp nhập nghiệp VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND	VND
Tại ngày 01/10/2018	1.100.000.000.000	110.487.485.118	-	(75.656.165.510)	7.043.273.354	-	157.257.010.203	335.109.461.998	1.634.251.065.163	
Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-	-	1.029.882.000	1.029.882.000	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	137.592.736.085	54.854.582.919	192.447.319.004	
Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(21.408.716.500)	(21.408.716.500)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	1.981.745.875	-	(1.981.745.875)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(11.970.330.444)	(2.323.493.956)	(14.293.824.400)	
Hoàn trả vốn góp cho nhà đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(19.626.000.000)	(19.626.000.000)	
Chia thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-	(43.248.000)	(41.552.000)	(84.800.000)	
Tặng khác	-	184.405.994	(2.615.640.000)	577.448.124	-	-	2.208.712.013	-	(222.521.993)	
Điều chỉnh do thoái vốn công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	(454.174.377)	-	123.273.747	
Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	-	-	-	34.728.319.676	33.326.362.919	68.054.682.595	
Điều chỉnh lãi lỗ liên doanh liên kết	-	-	-	-	-	-	3.822.887.967	-	3.822.887.967	
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đầu tư sau khi cổ phần hóa	-	-	-	-	-	-	9.291.293.100	-	9.291.293.100	
Giao dịch mua bán tài sản trong Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	(1.043.238.245)	-	(1.043.238.246)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	(44.811.170)	(44.811.170)	
Tại ngày 31/12/2018	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(2.615.640.000)	(75.078.717.386)	9.025.019.229	-	329.408.222.102	380.875.716.210	1.852.296.491.267	

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Tập đoàn đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01 tháng 11 năm 2016 theo công văn số 12/KTNN-TH ngày 20/02/2019 của Kiểm toán nhà nước.

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 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

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	184.200	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	109.815.800	110.000.000

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập của cổ đông Tập đoàn	137.592.736.085	29.404.464.963
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(964.902.817)	(11.541.539.627)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	136.627.833.268	17.862.925.336
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	109.934.395	110.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.243	162

4.21.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2018	7.043.273.354
Tăng trong năm	1.981.745.875
Tại ngày 31/12/2018	9.025.019.229

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	<u>Tại ngày 31/12/2018</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018</u>
USD	753.147,83	621.898,81

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**

	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
Doanh thu thuần:		
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.383.888.569.447	3.708.600.781.891
Doanh thu bán hàng hóa	469.409.376.870	351.046.339.426
Doanh thu bán thành phẩm	943.130.770.516	818.702.792.798
Doanh thu cung cấp dịch vụ	848.525.017.807	662.504.451.493
Doanh thu kinh doanh bất động sản	295.024.744.994	552.473.099.523
Cộng	<u>5.939.978.479.634</u>	<u>6.093.327.465.131</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	2.686.866.784	1.697.242.175

5.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.347.236.369.470	3.646.860.410.617
Giá vốn bán hàng hóa	453.914.905.264	328.039.911.041
Giá vốn bán thành phẩm	855.203.711.949	756.614.581.797
Giá vốn cung cấp dịch vụ	584.819.437.428	419.538.888.330
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	258.751.932.439	522.359.204.534
Cộng	<u>5.499.926.356.550</u>	<u>5.673.412.996.319</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.261.965.041	40.651.577.546
Cổ tức, lợi nhuận được chia	93.323.731.400	29.547.066.172
Lãi do bán chứng khoán	-	17.605.261.850
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.577.960.650	4.917.575.169
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.924.836.157	3.942.385.170
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	151.323.240
Cộng	<u>151.088.493.248</u>	<u>96.815.189.147</u>

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	185.600.612.712	258.555.931.244
Lỗ chênh lệch tỷ giá	37.692.875.470	79.899.442
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	1.079.529.508	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	486.568.124	-
Chi phí tài chính khác	2.890.032.165	2.459.415.680
Cộng	227.749.617.979	261.095.246.366

5.5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cổ tức được chia trong năm	(98.856.349.600)	(150.385.767.000)
Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	140.221.670.038	125.228.897.657
Cộng	41.365.320.438	(25.156.869.343)

5.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lương nhân viên	8.685.545.362	5.911.907.147
Chi phí hoa hồng môi giới	15.248.162.563	18.300.891.381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.040.010.374	6.975.025.616
Chi phí bằng tiền khác	3.562.240.176	3.238.571.863
Cộng	34.535.958.475	34.426.396.007

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	87.642.526.285	81.218.975.494
Chi phí vật liệu quản lý	1.603.229.666	1.611.445.783
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.246.262.302	1.190.970.110
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.077.613.958	7.681.732.932
Chi phí thuế, phí, lệ phí	585.721.703	429.756.538
Chi phí dự phòng	7.078.546.637	5.824.397.984
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.022.515.789	21.739.244.762
Chi phí bằng tiền khác	50.427.392.669	34.563.460.309
Cộng	176.683.809.009	154.259.983.912

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.8. Thu nhập khác**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	7.957.461.069	3.104.860.751
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.492.736.479	6.899.949.913
Nhận bồi thường	4.771.778.845	4.153.629.690
Thu nhập khác	3.215.429.217	14.203.498.505
Cộng	21.437.405.610	28.361.938.859

5.9. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí của các khoản phạt	906.231.099	10.864.370.726
Chi phí dự án An Hạ và trung tâm hành chính tỉnh Trà Vinh	790.475.855	-
Chi phí hao hụt hàng bán đang đi đường do thiên tai	833.719.960	-
Chi phí khác	7.296.399.086	10.427.114.591
Cộng	9.826.826.000	21.291.485.317

5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.016.902.949.356	711.849.955.754
Chi phí nhân công	465.729.085.400	477.008.440.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	379.574.033.885	357.021.520.606
Chi phí dự phòng	(8.009.090.205)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.379.932.366.170	2.693.603.527.631
Chi phí khác bằng tiền	134.612.178.146	111.004.969.211
Cộng	4.368.741.522.752	4.350.488.414.102

(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.11. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	205.147.130.917	48.861.615.873
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	19.796.738.632	9.074.848.072
Thu nhập chịu thuế:	224.943.869.549	57.936.463.945
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	81.427.410.730	77.399.179.141
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	156.985.526.677	100.051.607.323
Trừ: Thu nhập miễn thuế	135.397.898.928	51.417.034.642
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	3.026.875.133	1.576.414.043
Điều chỉnh do hợp nhất	100.164.128.075	120.804.766.505
Thu nhập tính thuế TNDN hiện hành	186.683.223.563	125.747.781.765
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%	5.139.234.888	5.939.539.377
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%	10.005.160.732	15.698.552.668
Trừ: Thuế TNDN được giảm 50% theo Công văn liên tịch số 14936 của Bộ Tài chính	7.849.276.334	5.002.580.366
Cộng: Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	102.775.647	136.239.824
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.891.591.358	10.278.055.078

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.493.433.839.073	3.718.996.925.148

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.499.636.197.975	4.468.955.942.243

(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

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

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

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

	Xây dựng		Bán hàng hóa và thành phẩm		* Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Đơn vị tính: Ngân đồng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu thuần												
Từ khách hàng bên ngoài	3.454.129.898	3.708.600.782	1.346.505.617	1.169.749.132	295.024.745	552.473.100	844.318.220	662.504.451	-	-	5.939.978.480	6.093.327.465
Giữa các bộ phận	684.726.190	580.911.922	374.243.765	257.802.882	-	-	14.102.235	8.949.210	(1.073.072.190)	(847.664.014)	-	-
Cộng	4.138.856.088	4.289.512.704	1.720.749.382	1.427.552.014	295.024.745	552.473.100	858.420.455	671.453.661	(1.073.072.190)	(847.664.014)	5.939.978.480	6.093.327.465
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	36.652.199	61.740.371	103.421.530	85.094.639	36.272.813	30.113.895	263.705.580	242.965.563			440.052.122	419.914.468
Chi phí không phân bổ											211.219.767	188.686.380
Thu nhập tài chính											192.453.814	71.558.320
Chi phí tài chính											(227.749.618)	(261.095.246)
Thu nhập khác											21.437.406	28.361.939
Chi phí khác											(9.826.826)	(21.291.485)
Lợi nhuận trước thuế											205.147.131	48.961.616
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											13.891.591	10.278.055
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											(1.191.779)	(142.118)
Lợi nhuận sau thuế											192.447.319	38.725.679

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 Xây Dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
2. Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
3. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Công ty con
4. Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Công ty con
5. Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
6. Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
7. Công ty CP Thủy điện Đắkr'tinh	Công ty liên kết
8. Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Công ty liên kết
9. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
10. Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	Công ty liên kết
11. Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
12. Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
13. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
14. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Công ty liên kết
15. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty liên kết
16. HĐQT 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 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 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 Xây Dựng Số Một Việt Hưng	29.711.634.806	
Công ty CP Chương Dương	-	3.526.321
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh nhà Cửu Long	40.200	17.298.803
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	54.669.147.360	4.891.269.363
Cộng – Xem thêm mục 4.3	88.385.560.317	8.916.832.438

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	69.149.892.828	
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.625.047.299	37.327.825.015
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	117.682.000	112.774.000
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	2.545.142.903	1.470.409.642
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	57.671.206.685	55.509.740.935
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	94.875.994	-
Cộng – Xem thêm mục 4.4	169.203.847.709	94.420.749.592
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu về cho vay dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	26.919.208.835	
Công ty CP Chương Dương	62.956.587.847	59.884.799.593
Cộng – Xem thêm mục 4.5	89.875.796.682	59.884.799.593
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	32.103.728.000	48.000.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.513.625.141	
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	126.542.624	126.542.624
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Sơn		92.400.000
Công ty CP Chương Dương	-	22.307.000
Hội đồng Quản trị	245.679.562	376.248.699
Cộng – Xem thêm mục 4.6	38.090.119.327	1.766.042.323
Dài hạn:		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	5.608.548.173	32.220.654.696
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	731.305.366	
Công ty CP Chương Dương	86.169.771	371.512.781
Cộng – Xem thêm mục 4.6	6.426.023.310	32.592.167.477

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	5.379.733.531	14.745.148.852
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	9.562.329.511
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Sơn		6.281.884.733
Công ty CP Chương Dương	3.599.245.205	5.149.910.546
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	21.640.503.904	1.280.401.000
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	-	197.603.379
Cộng – Xem thêm mục 4.13	30.619.482.640	37.217.278.021
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.997.994.805	
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	4.134.714.056	4.157.865.553
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Sơn		1.105.549.317
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	3.131.961.136	3.131.961.136
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	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	90.265	344.979.256
Cộng – Xem thêm mục 4.13	13.943.770.826	10.419.365.826
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 4.14:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	35.035.260.696	-
Trong năm, Tập đoàn đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Bán hàng:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	1.706.834.530	487.693.700
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		61.780.000
Cộng	1.706.834.530	549.473.700

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

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

	<u>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	22.547.746	-
	<u>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		13.585.323
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng	276.059.898	-
Công ty CP Chương Dương	386.125.589	107.629.152
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	295.299.021	1.026.554.000
Cộng	<u>957.484.508</u>	<u>1.147.768.475</u>
Tổng doanh thu bán hàng và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 2.686.866.784 VND (Năm trước: 1.697.242.175 VND) – Xem thêm mục 5.1.		
	<u>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Mua hàng:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	5.485.188.670	2.579.126.430
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	2.206.565.000
Cộng	<u>5.485.188.670</u>	<u>4.785.691.430</u>
	<u>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	1.048.638.669	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		7.835.549.547
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	1.635.982.870
Công ty CP Chương Dương	28.921.066.324	6.514.760.616
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	16.649.494.080	76.649.126.212
Cộng	<u>46.619.199.073</u>	<u>92.635.419.245</u>

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	1.696.244.393	70.055.472
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	727.516.572	
Cộng	2.423.760.965	70.055.472
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Phí quản lý cho vay:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	280.127.136	
Công ty CP Chương Dương	636.629.088	674.166.887
	916.756.224	674.166.887
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	124.000.000.000	-
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tiê	92.160.218.000	146.254.259.000
Công ty CP Chương Dương (*)	6.346.691.600	3.733.348.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	349.440.000	305.760.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		92.400.000
Cộng	143.923.418.628	179.170.775.891

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao và thu nhập	14.152.642.242	15.534.526.758

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT CỦA TẬP ĐOÀN

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương	913.731.000	697.023.453

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	79.631.806.228	73.830.323.523

Tại ngày 31/12/2018, Tập đoàn có các khoản thu tiền thuê tối thiểu trong tương lai từ các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	67.037.808.443	58.508.682.123
Trên 1 năm đến 5 năm	68.689.845.188	49.107.134.295
Cộng	135.727.653.631	107.615.816.418

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2018 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2018 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí phải trả dài hạn	126.024.980.898	131.853.401.435
Dự phòng phải trả dài hạn	94.229.024.317	88.400.603.780

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

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	162	262
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	162	262

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Các khoản dự phòng	24.811.443.550	18.333.443.550
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	683.803.894.603	690.281.894.603

Việc trình bày lại các thông tin so sánh nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Ban Giám đốc Tập đoàn tin rằng, việc phân loại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

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.



Trần Thị Ngọc Thùy
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2019



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

