

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

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



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

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

MỤC LỤC

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các 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 Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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

Số: 01-2018HN/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1

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

Phạm Thị Bích Hạnh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1505-2018-026-1

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.996.297.597.259	5.146.371.964.899
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.295.587.452.896	1.085.236.282.606
1. Tiền	111		435.943.453.837	342.512.611.941
2. Các khoản tương đương tiền	112		859.643.999.059	742.723.670.665
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	43.700.000.000	334.533.842.930
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		43.700.000.000	334.533.842.930
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.386.733.670.053	2.231.671.395.250
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.458.072.878.156	1.088.413.939.541
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	728.084.630.943	995.433.363.397
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	212.932.817.935	155.189.194.758
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(12.356.656.981)	(7.365.102.446)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	1.092.381.939.099	1.185.701.836.132
1. Hàng tồn kho	141		1.092.381.939.099	1.185.886.089.705
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(184.253.573)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		177.894.535.211	309.228.607.981
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30.056.651.616	28.798.140.321
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		98.977.885.564	240.026.380.006
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	48.859.998.031	37.236.946.087
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	3.167.141.567
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.350.434.955.217	4.274.812.672.702
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		95.115.966.107	173.729.849.385
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	59.884.799.593	59.630.502.257
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	35.231.166.514	114.099.347.128
II. Tài sản cố định	220		1.203.747.348.901	488.325.358.806
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	1.099.600.971.596	380.696.989.470
Nguyên giá	222		2.397.322.618.073	662.826.364.592
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.297.721.646.477)	(282.129.375.122)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.580.576.548	2.167.813.367
Nguyên giá	225		5.800.148.181	3.731.057.272
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.219.571.633)	(1.563.243.905)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	100.565.800.757	105.460.555.969
Nguyên giá	228		128.011.550.116	128.011.550.116
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.445.749.359)	(22.550.994.147)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	14.717.073.210	-
1. Nguyên giá	231		14.888.698.384	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(171.625.174)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.203.394.979.872	2.757.139.254.962
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	1.203.394.979.872	2.757.139.254.962
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		778.229.125.099	804.584.932.166
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	686.400.744.592	730.694.362.296
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	91.828.380.507	73.890.569.870
VI. Tài sản dài hạn khác	260		55.230.462.028	51.033.277.383
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		49.900.452.662	45.845.386.227
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.330.009.366	5.187.891.156
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.346.732.552.476	9.421.184.637.601

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.712.481.487.313	7.973.182.140.562
I. Nợ ngắn hạn	310		3.518.425.128.993	4.323.008.398.222
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	824.538.503.016	754.109.567.572
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	738.912.660.144	655.529.522.654
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	32.278.914.790	40.817.370.083
4. Phải trả người lao động	314		66.227.607.600	60.361.512.657
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	223.558.731.828	260.139.159.931
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	50.941.035.225	36.180.682.571
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	1.561.922.652.409	2.463.802.788.951
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.045.023.981	52.067.793.803
II. Nợ dài hạn	330		3.194.056.358.320	3.650.173.742.340
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	175.457.559.041	159.067.305.074
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	153.445.417.777	203.327.013.884
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	131.853.401.435	63.398.373.775
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	57.413.945.188	60.893.578.228
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	59.294.459.192	703.782.741.331
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	2.528.190.971.907	2.384.106.522.283
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	88.400.603.780	75.598.207.765
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.634.251.065.163	1.448.002.497.039
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20.1	1.634.251.065.163	1.448.002.497.039
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.497.485.118	110.497.485.118
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(75.656.165.510)	(80.782.571.139)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.043.273.354	63.197.601.513
5. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	(3.701.357.475)
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		157.257.010.203	69.409.094.697
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		127.852.545.240	64.318.910.285
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.404.464.963	5.090.184.412
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		335.109.461.998	189.382.244.325
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.346.732.552.476	9.421.184.637.601

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập

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

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.096.021.419.957	1.037.355.567.457
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.693.954.826	241.308.368
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	6.093.327.465.131	1.037.114.259.089
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.673.412.996.319	958.441.381.609
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		419.914.468.812	78.672.877.480
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	96.815.189.147	12.468.172.413
7. Chi phí tài chính	22	5.4	261.095.246.366	63.567.505.813
Trong đó, chi phí lãi vay	23		258.555.931.244	37.782.788.756
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	(25.156.869.343)	13.276.315.150
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	34.426.396.007	1.723.783.618
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	154.259.983.912	36.359.623.197
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		41.791.162.331	2.766.452.415
12. Thu nhập khác	31	5.8	28.361.938.859	10.299.993.529
13. Chi phí khác	32	5.9	21.291.485.317	2.881.839.078
14. Lợi nhuận khác	40		7.070.453.542	7.418.154.451
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.861.615.873	10.184.606.866
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.278.055.078	5.699.729.768
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(142.118.210)	(4.534.792.618)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.725.679.005	9.019.669.716
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		29.404.464.963	5.090.184.412
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.321.214.042	3.929.485.304
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.5	262	42
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	262	42

Thủy

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập

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

Phan Văn Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.861.615.873	10.184.606.866
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.10	357.021.520.606	58.807.074.748
Các khoản dự phòng	03		18.333.443.550	1.008.018.356
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.182.704.607)	23.446.632.180
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(92.342.018.678)	(10.135.716.671)
Chi phí lãi vay	06	5.4	258.555.931.244	37.782.788.756
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	196.373.864
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		588.247.787.988	121.289.778.099
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(397.023.558.172)	(372.972.760.028)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		184.103.914.097	(416.207.628.838)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		690.281.894.603	414.310.580.955
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(18.774.828.012)	19.436.712.584
Tiền lãi vay đã trả	14		(258.447.233.724)	(44.460.588.119)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.937.610.191)	(1.224.671.366)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.083.735.018	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(118.686.477.871)	(40.285.908.042)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		651.847.623.736	(320.114.484.755)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(302.134.769.071)	(221.645.000.367)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.203.259.841	414.116.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(24.027.237.019)	(65.795.580.637)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		314.861.079.949	49.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.942.898.956)	(1.084.689.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33.842.898.151	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		192.489.854.559	9.519.622.908
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		203.292.187.454	(228.841.530.732)

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
III. LƯU CHUYỂN TIỀN 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 thu từ đi vay	33	6.2	3.718.996.925.148	1.050.286.394.358
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(4.468.955.942.243)	(706.267.268.110)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(889.389.564)	(230.615.750)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.503.829.099)	(3.110.348.024)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(644.713.215.758)	340.678.162.474
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		210.426.595.432	(208.277.853.013)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.085.236.282.606	1.293.404.637.885
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(75.425.142)	109.497.734
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1.295.587.452.896	1.085.236.282.606

Thuel

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

Phan Văn Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước	445.835.000.000	40,53%	445.835.000.000	40,53%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	209.000.000.000	19,00%	209.000.000.000	19,00%
Công ty Cổ Phần Cơ Điện 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 dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

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

1.6. Công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
2.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
3.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
4.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	61,73%
5.	Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	70,00%
6.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	51,00%

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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Thủy điện Đăk'rít	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đăk Nông	40,07%
2.	Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
3.	Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, số nhà 35, đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
4.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh vật tư (C&T)	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	36,17%
5.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
6.	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,51%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

7.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	Lầu 1, Chung cư 24A Đường D5, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	29,91%
8.	Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
9.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	22,00%

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và 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 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, 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 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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.

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	<u>Năm 2017</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	02 – 10 năm
▪ Khác	01 - 07 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự 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, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	50 năm
Số 1699 Xã Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	20 năm
Thửa đất số 411, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Vô thời hạn

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

Năm 2017

25 năm
25 năm

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

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

3.15. Dự phòng phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Quỹ dự trữ

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

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

- Bất động sản đã hoàn thành và 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền nhận khoản lãi.

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.20. Giá vốn hàng bán

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

3.21. Chi phí tài chính

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

3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp chịu thuế suất 10%.

Các loại thuế khác

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

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

3.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

3.25. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.26. Báo cáo bộ phận

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

3.27. Các bên liên quan

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	35.943.585.464	33.431.136.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	399.999.868.373	309.081.475.351
Các khoản tương đương tiền	859.643.999.059	742.723.670.665
Cộng	<u>1.295.587.452.896</u>	<u>1.085.236.282.606</u>

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

Các khoản tương đương tiền có giá trị là 4.190.000.000 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 5 tháng đến 6 tháng kể từ thời điểm 31/12/2017 với lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,4%/năm.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị là 1.177.439.186 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

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

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	40.069.660	400.696.600.000	567.947.597.785	40.069.660	400.696.600.000	595.530.906.680
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	63.993.351.312	5.100.000	65.953.125.000	64.339.049.490
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	184.800	1.848.000.000	2.302.174.377	184.800	1.848.000.000	2.382.100.559
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	38.921.625.000	46.632.342.248	3.733.348	38.921.625.000	43.836.999.231
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	436.800	4.683.000.000	5.525.278.870	436.800	4.683.000.000	5.468.557.975
Công ty CP Xây dựng Số 14	-	-	-	1.611.900	16.119.000.000	19.136.748.361
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt 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	-
Cộng	55.565.240	595.813.849.000	686.400.744.592	57.177.140	611.932.849.000	730.694.362.296

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

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2017				Tại ngày 01/01/2017			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty CP Xây dựng Miền Đông	-	-	-		2.104.843	23.809.630.706	19.996.008.500	19.996.008.500
Công ty CP Xây dựng số Một Việt Hòa	180.000	1.800.000.000	2.141.408.839		180.000	1.800.000.000	2.141.408.839	2.141.408.839
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.093.963	10.939.630.000	12.765.320.498		1.093.963	10.939.630.000	13.194.445.531	13.194.445.531
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 14	1.611.900	16.119.000.000	26.900.383.515		-	-	-	-
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	48.590.605.956	48.590.605.956			32.647.707.000	32.647.707.000	32.647.707.000
Công ty TNHH XD TM DV Việt Hưng Thịnh	-	1.430.661.699	1.430.661.699			2.711.000.000	2.711.000.000	2.711.000.000
Công ty TNHH XD TM DV Việt Hưng Thành	-	-	-			3.200.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty liên doanh Lenex (*)		-	-			12.601.349.424	-	-
Cộng	2.885.863	78.879.897.655	91.828.380.507		3.378.806	87.709.317.130	73.890.569.870	73.890.569.870

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

Trong các khoản đầu tư khác có điều chỉnh giảm giá trị các khoản đầu tư với số tiền là 2.287.496.533 VND là do cổ tức và lợi nhuận 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.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổ hợp nhà thầu JGCS	13.572.345.598	237.473.700.565
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP. Hồ Chí Minh	595.622.528.111	69.219.299.747
Ban quản lý dự án xây dựng Trụ sở Công an TP. Hồ Chí Minh	108.522.171.005	-
Các khách hàng khác	731.439.001.004	770.411.094.562
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 8	8.916.832.438	11.309.844.667
Cộng	1.458.072.878.156	1.088.413.939.541

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	56.797.218.687	85.719.197.990
Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn	99.669.028.017	143.773.670.000
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	64.455.677.365	44.525.868.071
Các nhà cung cấp khác	412.741.957.282	595.832.337.644
Trả trước người bán là các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	94.420.749.592	125.582.289.692
Cộng	728.084.630.943	995.433.363.397

4.5. Phải thu về cho vay dài hạn

Là khoản cho các bên liên quan vay thời hạn 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm, số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.630.834,83 USD tương đương 59.884.799.593 VND (Tại 31/12/2016: 59.630.502.257 VND) – Xem thêm mục 8.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	11.244.126.354	7.132.002.954
Tạm ứng	119.131.736.330	91.681.351.962
Chuyển nhượng vốn góp cho Sonadezi	32.455.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	868.244.523	883.426.828
Các khoản phải thu khác	49.233.710.728	55.492.413.014
Cộng	212.932.817.935	155.189.194.758
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.766.042.323	1.675.086.624
Dài hạn:		
Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đăk'r'tih	32.220.654.696	32.220.654.696
Phải thu của Công ty An Thịnh từ phần đầu tư DA KDC Hạnh Phúc	-	77.798.522.507
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.306.851.052	4.080.169.925
Phải thu phí quản lý (cho vay lại khoản vay ADB)	371.512.781	-
Các khoản phải thu khác	332.147.985	-
Cộng	35.231.166.514	114.099.347.128
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 8	32.592.167.477	32.220.654.696

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	931.000.000	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	21.855.337.656	-	34.426.276.007	-
Công cụ, dụng cụ	884.975.455	-	450.193.093	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	960.298.909.987	-	1.030.689.069.874	(19.813.781)
Thành phẩm	10.897.101.435	-	12.397.259.557	-
Hàng hóa	93.055.545.247	-	41.805.895.403	-
Hàng gửi đi bán	1.183.136.993	-	1.798.094.951	(164.439.792)
Hàng hóa bất động sản	3.275.932.326	-	64.319.300.820	-
Cộng	1.092.381.939.099	-	1.185.886.089.705	(184.253.573)

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng TP. Hồ Chí Minh	211.233.876.316	380.633.826.354
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	82.579.096.669	834.705.281
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	33.710.244.677	103.979.883.989
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	32.052.030.284	43.786.215.521
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	117.446.982.546	146.341.461.859
Công trình CW3A hầm chui rào và đường dẫn (Km13 đến Km16)	37.612.932.807	742.465.967
Dự án Felix Homes	127.651.892.170	-
Các công trình khác	318.011.854.518	354.370.510.903
Cộng	960.298.909.987	1.030.689.069.874

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	483.869.289.977	822.938.673.446
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	598.010.602.761	195.636.927.249
Dự án BOT Cầu Đồng Nai	16.244.996.791	1.660.786.958.647
Dự án Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Dự án Đầu tư nâng cấp nhà xưởng Công ty Vina - PSMC	28.996.701.588	14.392.137.842
Thủy điện CAMLY	3.308.185.348	3.113.122.174
Xây dựng văn phòng Công ty Việt Quang	-	12.913.529.340
Các dự án khác	53.355.381.190	23.968.263.760
Cộng	<u>1.198.731.705.060</u>	<u>2.748.696.159.863</u>

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2017	314.097.512.103	195.944.387.645	129.802.517.773	6.162.437.888	16.819.509.183	662.826.364.592
Mua trong năm	14.123.049.617	22.725.155.838	34.966.775.458	577.606.273	90.909.091	72.483.496.277
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	17.019.070.935	-	-	1.655.337.544.742(*)	1.672.356.615.677
Tăng khác	-	-	109.536.253	35.445.455	-	144.981.708
Thanh lý, nhượng bán	(2.548.531.620)	(5.643.462.345)	(1.941.680.774)	-	-	(10.133.674.739)
Giảm khác	(6.840.000)	(348.325.442)	-	-	-	(355.165.442)
Tại ngày 31/12/2017	325.665.190.100	229.696.826.631	162.937.148.710	6.775.489.616	1.672.247.963.016	2.397.322.618.073
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	78.905.976.758	127.558.011.144	58.363.114.140	3.257.342.282	14.044.930.798	282.129.375.122
Khấu hao trong năm	14.717.645.929	18.196.080.318	20.427.826.261	1.218.545.688	296.738.714.296	351.298.812.492
Chi phí khấu hao tạm trích của dự án Cầu Đồng Nai từ các năm trước	-	-	-	-	670.114.170.017	670.114.170.017
Tăng khác	-	-	109.536.253	13.258.392	-	122.794.645
Thanh lý, nhượng bán	(1.380.881.478)	(3.222.243.088)	(1.027.501.246)	-	-	(5.630.625.812)
Giảm khác	-	(312.879.987)	-	-	-	(312.879.987)
Tại ngày 31/12/2017	92.242.741.209	142.218.968.387	77.872.975.408	4.489.146.362	980.897.815.111	1.297.721.646.477
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	235.191.535.345	68.386.376.501	71.439.403.633	2.905.095.606	2.774.578.385	380.696.989.470
Tại ngày 31/12/2017	233.422.448.891	87.477.858.244	85.064.173.302	2.286.343.254	691.350.147.905	1.099.600.971.596

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2017	120.213.351.943	7.798.198.173	128.011.550.116
Tại ngày 31/12/2017	120.213.351.943	7.798.198.173	128.011.550.116
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2017	19.991.699.718	2.559.294.429	22.550.994.147
Khấu hao trong năm	2.453.812.920	2.440.942.292	4.894.755.212
Tại ngày 31/12/2017	22.445.512.638	5.000.236.721	27.445.749.359
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2017	100.221.652.225	5.238.903.744	105.460.555.969
Tại ngày 31/12/2017	97.767.839.305	2.797.961.452	100.565.800.757

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2017 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

4.12. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông	41.133.769.165	41.133.769.165	-	-
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	62.020.479.777	62.020.479.777	16.818.788.748	16.818.788.748
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	16.476.760.332	16.476.760.332	49.810.474.374	49.810.474.374
Công ty CP XD & DV TM Việt Tuấn	11.852.672.110	11.852.672.110	44.222.608.666	44.222.608.666
Đối tượng khác	655.837.543.611	655.837.543.611	627.072.758.092	627.072.758.092
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	37.217.278.021	37.217.278.021	16.184.937.692	16.184.937.692
Cộng	824.538.503.016	824.538.503.016	754.109.567.572	754.109.567.572
Dài hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV CK-XD-TM-DV Trần Đắc	23.950.931.219	23.950.931.219	20.922.880.730	20.922.880.730
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	12.665.193.224	12.665.193.224	5.332.440.802	5.332.440.802
Công ty CP XD & DV TM Việt Tuấn	10.520.107.965	10.520.107.965	14.139.016.920	14.139.016.920
Phải trả cho các đối tượng khác	117.901.960.807	117.901.960.807	105.471.755.037	105.471.755.037
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	10.419.365.826	10.419.365.826	13.201.211.585	13.201.211.585
Cộng	175.457.559.041	175.457.559.041	159.067.305.074	159.067.305.074

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.13. Người mua trả trước

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	350.872.806.378	350.872.806.378	103.941.374.191	103.941.374.191
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	-	-	102.620.639.756	102.620.639.756
Tổng Công ty Đầu Tư Phát Triển Đường Cao Tốc Việt Nam - TNHH MTV	53.633.600.153	53.633.600.153	75.506.845.294	75.506.845.294
BQL Dự án Khu Vực Các Công Trình Giao Thông Vận Tải (PMURTW)	51.330.383.905	51.330.383.905	63.077.587.700	63.077.587.700
Công ty Lotte Engineering & Construction Co., Ltd (Nhà thầu chính)	35.336.313.010	35.336.313.010	65.464.950.260	65.464.950.260
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	26.925.290.258	26.925.290.258	30.031.620.869	30.031.620.869
Các đối tượng khác	220.814.266.440	220.814.266.440	214.886.504.584	214.886.504.584
Cộng	738.912.660.144	738.912.660.144	655.529.522.654	655.529.522.654
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	153.445.417.777	153.445.417.777	203.327.013.884	203.327.013.884

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Tại ngày 01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(20.848.152.075)	770.107.749.407	781.125.678.975	(31.866.081.643)
* Thuế phát sinh phải nộp	10.798.844.315	725.817.346.421	49.798.791.113	5.174.356.575
* Thuế phát sinh phải thu	-	44.290.402.986	16.037.142.595	(649.591.900)
* Thuế được khấu trừ	(2.453.363.155)	-	708.092.532.184	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(29.193.633.235)	-	7.197.213.083	(36.390.846.318)
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	2.576.574.866	2.576.574.866	-
3. Thuế xuất nhập khẩu	-	447.378.831	447.378.831	-
4a. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.380.796.341	13.182.604.028	18.192.081.248	(2.628.680.879)
* Thuế phát sinh	7.880.098.140	8.162.096.414	6.998.392.925	9.043.801.629
* Thuế tạm nộp	(5.499.301.799)	5.020.507.614	11.193.688.323	(11.672.482.508)
4b. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu	1.657.141.719	-	1.745.528.943	(88.387.224)
5. Thuế thu nhập cá nhân	3.810.784.681	11.198.632.346	13.662.941.469	1.346.475.558
6a. Các loại thuế khác phải nộp	211.876.140	1.085.962.150	1.159.672.350	138.165.940
6b. Các loại thuế khác phải thu	-	-	3.000.000	(3.000.000)
7a. Phí lệ phí các khoản khác phải nộp	-	153.567.817	36.077.817	117.490.000
7b. Phí lệ phí các khoản khác phải thu	(90.647.898)	1.009.849.900	974.892.083	(55.690.081)
8. Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước	16.458.625.088	-	-	16.458.625.088
Cộng	3.580.423.996	799.762.319.345	819.923.826.582	(16.581.083.241)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(37.236.946.087)			(48.859.998.031)
Thuế phải nộp Ngân sách	40.817.370.083			32.278.914.790
Cộng	3.580.423.996			(16.581.083.241)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	2.257.201.813	5.176.569.233
Trích trước chi phí các công trình	181.969.139.806	146.244.268.774
Chi phí quản lý dự án cầu Đồng Nai	35.312.335.759	24.921.576.326
Các khoản trích trước khác	4.020.054.450	83.796.745.598
Cộng	223.558.731.828	260.139.159.931
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả dài hạn	43.884.397.709	25.090.483.366
Trích trước chi phí sửa chữa lớn Cầu Đồng Nai	5.828.420.537	3.094.433.547
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D - Khu dân cư Hạnh Phúc	82.140.583.189	35.213.456.862
Cộng	131.853.401.435	63.398.373.775

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Tạm ứng	4.656.975.832	6.957.458.274
Phải trả cổ tức	14.434.746.979	7.366.801.078
Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh (*)	10.985.068.950	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.864.243.464	17.583.862.798
Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	-	4.272.560.421
Cộng	50.941.035.225	36.180.682.571
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.711.391.987	31.448.100.570
Phải trả cổ phần hóa	15.599.152.331	491.830.727
Chi phí giá vốn khai thác Cầu Đồng Nai	-	670.114.170.017
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.983.914.874	1.728.640.017
Cộng	59.294.459.192	703.782.741.331

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(*) Phải trả tiền thu hộ cho bên liên doanh là khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đạt Phương theo Hợp đồng thi công liên doanh số 11/2016/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.

4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Vay ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	561.621.185.514	975.060.045.068	1.036.339.338.647	622.900.479.093
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	38.402.630.920	38.402.630.920	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	436.787.599.885	830.055.070.750	950.316.484.158	557.049.013.293
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	330.747.886.231	955.266.820.153	1.700.355.268.305	1.075.836.334.383
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	192.122.854.808	325.073.468.869	322.098.291.331	189.147.677.270
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	666.768.051	483.650.004	889.389.564	1.072.507.611
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	293.152.657.948	299.884.650.448	6.731.992.500
Vay các đối tượng khác	1.573.727.000	120.000.000	9.611.057.801	11.064.784.801
Cộng	1.561.922.652.409	3.417.614.343.712	4.319.494.480.254	2.463.802.788.951
Vay dài hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	131.039.944.719	19.190.026.091	48.191.461.538	160.041.380.166
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	51.061.454.577	-	120.700.000.000	171.761.454.577
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	714.281.953.097	405.551.291.697	323.787.190.374	632.517.851.774
Ngân hàng TMCP Công thương VN	323.770.624.008	231.476.518.000	19.214.750.174	111.508.856.182
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.306.666.653.844	2.723.711.954	4.334.037.694	1.308.276.979.584
Nợ thuê tài chính	1.370.341.662	2.276.000.000	905.658.338	-
Cộng	2.528.190.971.907	661.217.547.742	517.133.098.118	2.384.106.522.283
Tổng cộng	4.090.113.624.316	4.078.831.891.454	4.836.627.578.372	4.847.909.311.234

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 02 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 5%/năm đến 11,2%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản:

- Tài sản cố định hữu hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 222.051.554.278 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 88.587.100.137 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. HCM trong tương lai – Xem thêm mục 4.8.
- Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai; 75 quyền thu tiền từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai; Quyền sở hữu khai thác các công trình dịch vụ trong tương lai từ dự án xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc với giá trị là 347.756.456.000 VND, trong đó Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội là 206.756.456.000 VND; Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN là 141.000.000.000 VND).
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ CC1 - Felix Homes tại đường Nguyễn Văn Dung, Phường 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 VNĐ.
- Quyền thu phí tại Trạm thu phí Cầu Đồng Nai và các quyền tài sản khác theo quy định trong Hợp đồng xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (B.O.T) số 22/HĐ.BOT - CĐBVN ngày 16/05/2008 và các phụ lục sửa đổi bổ sung giá trị 2.435.214.850.000 VND theo chứng thư định giá số 06/CTTĐG ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH kiểm toán AASCN.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

4.19. Dự phòng phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	30.903.798.777	30.903.798.777
Công trình XD Trụ sở làm việc công an Tp.HCM	10.608.200.728	10.608.200.728
Công trình NM Nước Thủ Đức GĐ III - Xây Lắp	7.470.043.392	7.967.060.009
Công trình Bệnh viện Nhi	16.068.610.695	7.924.506.478
Công trình cao ốc Hưng Phát 2	14.442.055.954	2.089.543.494
Các công trình khác	8.907.894.234	16.105.098.279
Cộng	88.400.603.780	75.598.207.765

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	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
Tại ngày 01/11/2016	1.100.000.000.000	110.497.485.118	(80.782.571.139)	63.197.601.513	18.278.498.656	64.318.910.285	185.586.517.455	1.461.096.441.888
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5.090.184.412	3.929.485.304	9.019.669.716
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(21.979.856.131)	-	-	(21.979.856.131)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(133.758.434)	(133.758.434)
Tại ngày 01/01/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	(80.782.571.139)	63.197.601.513	(3.701.357.475)	69.409.094.697	189.382.244.325	1.448.002.497.039
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	162.884.250.000	162.884.250.000
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	29.404.464.963	9.321.214.042	38.725.679.005
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(27.045.805.000)	(27.045.805.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	742.640.444	-	(742.640.444)	-	-
Hoàn nhập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	5.316.673.494	1.409.124.585	6.725.798.079
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 hóa	-	-	-	-	-	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)
Tại ngày 31/12/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	(75.656.165.510)	7.043.273.354	-	157.257.010.203	335.109.461.998	1.634.251.065.163

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Vốn góp của nhà nước	445.835.000.000	445.835.000.000
Vốn góp của cổ đông chiến lược	495.000.000.000	495.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	159.165.000.000	159.165.000.000
Cộng	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

4.20.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	110.000.000	110.000.000

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

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

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

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

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

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

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

4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND
Tại ngày 01/01/2017	63.197.601.513	(3.701.357.475)
Tăng trong năm	742.640.444	36.354.564.688
Tăng khác	1.563.636	-
Nộp về ngân sách nhà nước	(56.898.532.239)	(32.653.207.213)
Tại ngày 31/12/2017	7.043.273.354	-

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	351.046.339.426	91.290.747.854
Doanh thu xây dựng	3.708.600.781.891	701.781.568.668
Doanh thu bán thành phẩm	818.702.792.798	126.101.968.004
Doanh thu cung cấp dịch vụ	662.504.451.493	110.887.157.249
Doanh thu kinh doanh bất động sản	552.473.099.523	7.052.817.314
Cộng	6.093.327.465.131	1.037.114.259.089
Trong đó, doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.697.242.175	3.146.696.346

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Giá vốn bán hàng hóa	328.039.911.041	93.214.719.935
Giá vốn xây dựng	3.646.860.410.617	679.222.334.440
Giá vốn bán thành phẩm	756.614.581.797	107.052.729.612
Giá vốn cung cấp dịch vụ	419.538.888.330	70.069.148.314
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	522.359.204.534	8.882.449.308
Cộng	5.673.412.996.319	958.441.381.609

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Lãi tiền vay	258.555.931.244	37.782.788.756
Lỗ chênh lệch tỷ giá	79.899.442	24.960.547.637
Chi phí tài chính khác	2.459.415.680	824.169.420
Cộng	261.095.246.366	63.567.505.813

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5.5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Cổ tức được chia trong năm	(150.385.767.000)	-
Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	125.228.897.657	13.276.315.150
Cộng	(25.156.869.343)	13.276.315.150

5.6. Chi phí bán hàng

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

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	81.218.975.494	18.881.790.879
Chi phí vật liệu quản lý	1.611.445.783	318.392.181
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.190.970.110	321.317.625
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.681.732.932	662.896.461
Chi phí thuế, phí, lệ phí	429.756.538	36.644.671
Chi phí dự phòng	5.824.397.984	3.225.671.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.739.244.762	2.157.556.412
Chi phí bằng tiền khác	34.563.460.309	10.755.353.165
Cộng	154.259.983.912	36.359.623.197

5.8. Thu nhập khác

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

5.9. Chi phí khác

Chủ yếu là trả tiền phạt vi phạm hợp đồng.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

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

6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Tiền thu từ đi vay	3.718.996.925.148	1.050.286.394.358

6.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Đơn vị tính: Ngân đồng

	Xây dựng		Bán hàng hóa và thành phẩm		Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Tổng cộng	
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016
Doanh thu thuần												
Từ khách hàng bên ngoài	3.708.600.782	701.781.569	1.169.749.132	217.392.716	552.473.100	7.052.817	662.504.451	110.887.157	-	-	6.093.327.465	1.037.114.259
Giữa các bộ phận	580.911.922	203.936.496	257.802.882	19.186.765	-	-	8.949.210	-	(847.664.014)	(223.123.260)	-	-
Cộng	4.289.512.704	905.718.065	1.427.552.014	236.579.481	552.473.100	7.052.817	671.453.661	110.887.157	(847.664.014)	(223.123.260)	6.093.327.465	1.037.114.259
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	61.740.371	22.658.318	85.094.639	17.125.266	30.113.895	(1.829.632)	242.965.563	40.718.925			419.914.468	78.672.877
Chi phí không phân bổ											188.686.380	38.083.407
Thu nhập tài chính											71.658.320	25.744.488
Chi phí tài chính											261.095.246	63.567.506
Thu nhập khác											28.361.939	10.299.994
Chi phí khác											21.291.485	2.881.839
Lợi nhuận trước thuế											48.861.616	10.184.607
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											10.278.055	5.699.730
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											(142.118)	(4.534.793)
Lợi nhuận sau thuế											38.725.679	9.019.670

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Các thông tin khác

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty CP Chương Dương	3.526.321	3.526.321
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	17.298.803	778.350.205
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	4.891.269.363	4.891.269.363
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	-	291.275.692
Công ty CP Xây dựng Số 14		1.340.685.135
Cộng – Xem thêm mục 4.3	8.916.832.438	11.309.844.667

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	55.509.740.935	41.678.498.697
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	37.327.825.015	36.857.825.015
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.470.409.642	320.409.642
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	112.774.000	102.876.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	-	2.714.609.963
Công ty CP Xây dựng Số 14		43.908.070.375
Cộng – Xem thêm mục 4.4	94.420.749.592	125.582.289.692
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu về cho vay dài hạn – Xem thêm mục 4.5:		
Công ty CP Chương Dương (Cho vay ADB)	59.884.799.593	59.630.502.257
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	48.000.000	48.000.000
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	126.542.624	126.542.624
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Chương Dương	22.307.000	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	92.400.000	-
Hội đồng quản trị	376.248.699	400.000.000
Cộng – Xem thêm mục 4.6	1.766.042.323	1.675.086.624
Dài hạn:		
Công ty CP Thủy Điện Đắkr'th	32.220.654.696	32.220.654.696
Công ty CP Chương Dương	371.512.781	-
Cộng – Xem thêm mục 4.6	32.592.167.477	32.220.654.696

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	14.745.148.852	-
Công ty CP XD & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	9.562.329.511	10.075.049
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	6.281.884.733	5.538.440.744
Công ty CP Chương Dương	5.149.910.546	10.589.664.300
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	1.280.401.000	-
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	197.603.379	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 14		46.757.599
Cộng – Xem thêm mục 4.12	37.217.278.021	16.184.937.692
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	4.157.865.553	4.157.865.553
Công ty CP XD & Kinh doanh Vật Tư	3.131.961.136	3.131.961.136
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Sơn	1.105.549.317	3.923.691.845
Công ty CP Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	1.039.167.322	1.039.167.322
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	603.546.473
Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	344.979.256	344.979.256
Cộng – Xem thêm mục 4.12	10.419.365.826	13.201.211.585
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 4.16:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	4.272.560.421

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Bán hàng:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	61.780.000	249.552.063
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	487.693.700	652.396.900
Công ty CP Chương Dương	-	(298.120.581)
Công ty CP Xây dựng số 14		1.218.804.668
Cộng	549.473.700	1.822.633.050
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	13.585.323	653.524.330
Công ty CP Xây dựng Số Một 14		34.153.791
Công ty CP Chương Dương	107.629.152	325.872.223
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	1.026.554.000	310.512.952
Cộng	1.147.768.475	1.324.063.296
Tổng doanh thu bán hàng và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 1.697.242.175 VND (Năm trước: 3.146.696.346 VND) – Xem thêm mục 5.1.		
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Mua hàng:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	2.206.565.000	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	2.579.126.430	-
Cộng	4.785.691.430	-

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	-	14.215.287.228
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	7.835.549.547	4.433.145.741
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	1.635.982.870	-
Công ty CP Chương Dương	6.514.760.616	5.084.972.379
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	76.649.126.212	26.990.213.297
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	1.082.136.190
Công ty CP Xây dựng Số 14		4.375.926.551
Cộng	92.635.419.245	56.181.681.386
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	92.400.000	-
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	146.254.259.000	-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348.000	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	305.760.000	-
Cộng	150.385.767.000	-
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 năm như sau:		
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Thù lao và thu nhập	15.534.526.758	5.209.106.081

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN

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

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	58.508.682.123	65.387.089.668
Trên 1 năm đến 5 năm	49.107.134.295	82.452.524.305
Cộng	107.615.816.418	147.839.613.973

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.088.413.939.541	1.107.285.209.739
Phải thu ngắn hạn khác	155.189.194.758	142.496.564.522
Hàng tồn kho	1.185.886.089.705	1.186.100.255.259
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	37.236.946.087	29.686.615.665
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.757.139.254.962	2.744.101.239.010
Chi phí trả trước dài hạn	45.845.386.227	42.683.214.300
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.187.891.156	609.876.899
Phải trả người bán ngắn hạn	754.109.567.572	754.432.342.222
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	655.529.522.654	647.159.064.202
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	40.817.370.083	20.974.272.636
Chi phí phải trả ngắn hạn	260.139.159.931	236.870.312.187
Phải trả ngắn hạn khác	36.180.682.571	40.895.062.244
Chi phí phải trả dài hạn	63.398.373.775	49.592.863.490
Phải trả dài hạn khác	703.782.741.331	414.242.741.331
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	2.384.106.522.283	2.389.615.056.935
Dự phòng phải trả dài hạn	75.598.207.765	76.772.942.127
Quỹ đầu tư phát triển	63.197.601.513	78.778.129.236
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(3.701.357.475)	32.653.207.213
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	69.409.094.697	272.148.162.109
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	189.382.244.325	255.879.848.051

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

	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Được báo cáo lại)	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.037.355.567.457	1.033.636.012.910
Giá vốn hàng bán	958.441.381.609	936.625.703.878
Doanh thu hoạt động tài chính	12.468.172.413	13.519.368.453
Chi phí tài chính	63.567.505.813	34.407.942.510
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.359.623.197	35.631.695.015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.699.729.768	2.981.378.343
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.534.792.618)	(97.224.958)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	5.090.184.412	44.912.165.166
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.929.485.304	11.423.099.024
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	42	408
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	42	408

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Được báo cáo lại)	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	10.184.606.866	59.219.417.575
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	58.807.074.748	40.214.209.758
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	23.446.632.180	(1.513.915.457)
Chi phí lãi vay	37.782.788.756	33.583.773.090
Các khoản điều chỉnh khác	196.373.864	-
Tăng, giảm các khoản phải thu	(372.972.760.028)	(163.685.190.592)
Tăng, giảm hàng tồn kho	(416.207.628.838)	(415.507.325.156)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	414.310.580.955	202.876.359.289
Tăng giảm chi phí trả trước	19.436.712.584	19.797.052.579

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

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

Thủy

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập

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

Phan Văn Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc