

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 52
Phụ lục báo cáo tài chính	53 - 62

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty 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

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

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

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

174
IG
NH
AN 8
TET
PH

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: 111A 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 xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

KIỂM TOÁN RIÊNG

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Hữu Việt Đức

Tổng Giám đốc

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

9-C
TY
I
TƯ V
NAM
CH

Số: 01-2018/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 riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

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



Phạm Thị Bích Hạnh
Kiểm toán viên

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

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

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

5231
CÔ
T
MTC
RSM
7-7

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCPĐịa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		4.511.817.095.169	4.339.159.284.137
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.042.954.149.920	861.998.034.501
1. Tiền	111	4.1	360.257.121.439	228.271.022.169
2. Các khoản tương đương tiền	112		682.697.028.481	633.727.012.332
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		36.000.000.000	330.171.839.194
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	36.000.000.000	330.171.839.194
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.544.615.668.167	2.207.682.100.574
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.202.562.858.180	924.565.431.057
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	931.512.762.615	1.036.721.167.784
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		31.032.605.731	121.277.867.096
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	180.000.000.000	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	199.507.441.641	125.117.634.637
IV. Hàng tồn kho	140		741.298.569.272	703.743.869.784
1. Hàng tồn kho	141	4.7	741.298.569.272	703.743.869.784
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		146.948.707.810	235.563.440.084
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		26.212.296.164	27.485.285.702
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		81.480.735.943	174.270.290.441
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	39.255.675.703	33.807.863.941
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.994.762.062.353	3.528.640.267.769
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		247.339.037.164	910.026.167.687
1. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		18.592.300	25.096.421.964
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	212.122.456.471	770.941.234.492
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	35.197.988.393	113.988.511.231
II. Tài sản cố định	220		348.317.423.418	397.256.386.221
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	255.386.391.342	299.135.023.377
Nguyên giá	222		398.377.681.989	430.477.456.135
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(142.991.290.647)	(131.342.432.758)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		1.545.970.487	2.167.813.367
Nguyên giá	225		3.731.057.272	3.731.057.272
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.185.086.785)	(1.563.243.905)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	91.385.061.589	95.953.549.477
Nguyên giá	228		114.033.022.826	114.033.022.826
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22.647.961.237)	(18.079.473.349)
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		1.156.566.962.846	1.056.747.820.154
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	1.156.566.962.846	1.056.747.820.154
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	1.203.072.260.014	1.153.870.725.319
1. Đầu tư vào công ty con	251		517.445.169.530	406.258.719.530
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		598.489.036.676	679.632.435.919
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		90.397.718.808	67.979.569.870
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.259.665.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		24.749.305.701	10.739.168.388
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		20.313.991.430	6.303.854.117
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.435.314.271	4.435.314.271
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.506.579.157.522	7.867.799.551.906

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCPĐịa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		6,273,835,072,242	6,616,273,081,984
I. Nợ ngắn hạn	310		2,876,500,667,013	3,602,530,603,707
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	436,467,287,074	426,281,219,306
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	686,859,574,370	608,190,748,176
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	21,308,050,864	23,241,289,866
4. Phải trả người lao động	314		27,926,451,216	30,168,625,433
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	206,680,334,839	219,600,514,662
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	2,147,100,919	4,436,057,190
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	1,475,554,849,311	2,247,758,437,716
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19,557,018,420	42,853,711,358
II. Nợ dài hạn	330		3,397,334,405,229	3,013,742,478,277
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	225,991,510,859	204,179,757,904
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	126,024,980,898	60,303,940,228
4. Phải trả nội bộ dài hạn	335		7,275,209,405	20,213,252,390
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	57,413,945,188	60,893,578,228
6. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	279,595,461,526	42,455,582,859
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	2,495,222,165,269	2,369,506,621,860
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	52,365,714,307	52,862,730,924
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,232,744,085,280	1,251,526,469,922
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	1,232,744,085,280	1,251,526,469,922
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	56,898,532,245
4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	(3,701,357,475)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22,246,600,162	(12,168,189,966)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(12,478,942,279)	8,171,532,004
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34,725,542,441	(20,339,721,970)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7,506,579,157,522	7,867,799,551,906

Cao Thị Thanh Hiếu
Người lập

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

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởngLê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SÔ 1 - CTCPĐịa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	5.1	4,719,039,813,225	795,586,242,166
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2,693,954,826	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4,716,345,858,399	795,586,242,166
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	4,516,899,888,083	773,690,679,844
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		199,445,970,316	21,895,562,322
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	171,102,839,549	25,704,020,093
7. Chi phí tài chính	22	5.4	250,121,039,000	59,742,048,547
Trong đó, chi phí lãi vay	23		246,527,623,205	34,746,140,485
8. Chi phí bán hàng	25		21,497,442,244	258,299,504
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	62,276,603,505	8,870,778,644
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36,653,725,116	(21,271,544,280)
11. Thu nhập khác	31		8,498,427,618	169,067,503
12. Chi phí khác	32		11,332,980,076	1,361,090,648
13. Lợi nhuận khác	40		(2,834,552,458)	(1,192,023,145)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33,819,172,658	(22,463,567,425)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	4,435,314,271
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(4,435,314,271)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		33,819,172,658	(22,463,567,425)


Cao Thị Thanh Hiếu
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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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		33.819.172.658	(22.463.567.425)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	30.677.480.860	3.904.365.826
Các khoản dự phòng	03		2.762.648.383	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.231.060.314)	23.495.026.954
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(167.460.848.643)	(21.827.365.262)
Chi phí lãi vay	06	5.4	246.527.623.205	34.746.140.485
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		144.095.016.149	17.854.600.578
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		495.545.353.104	(158.323.937.700)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		72.580.583.085	(356.185.296.523)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		302.198.934.479	199.792.415.626
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(18.779.159.446)	15.827.125.153
Tiền lãi vay đã trả	14		(246.897.763.069)	(41.416.594.929)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(4.297.192.947)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.083.735.018	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(110.816.094.146)	(38.628.492.131)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		635.713.412.227	(361.080.179.926)
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		(205.100.856.520)	(205.212.451.520)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(12.027.237.019)	(65.764.712.484)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		306.199.076.213	49.750.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(153.142.928.956)	(1.084.689.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		69.423.748.850	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		184.800.194.995	8.488.030.542
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		190.151.997.563	(213.823.822.462)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	3.427.950.646.186	991.614.769.098
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(4.071.943.481.558)	(647.007.632.399)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(889.389.564)	(230.615.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(644.882.224.936)	344.376.520.949

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		180,983,184,854	(230,527,481,439)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		861,998,034,501	1,092,464,412,980
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(27,069,435)	61,102,960
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1,042,954,149,920	861,998,034,501

Cao Thị Thanh Hiếu**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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

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 số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 560 (31/12/2016: 743).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	61,68%
Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	51,00%
Công ty liên doanh, liên kết:		
Công ty CP Thủy điện Đăk'rít	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, số nhà 35, đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh vật tư (C&T)	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	36,17%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	Lầu 1, Chung cư 24A Đường D5, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	29,91%
Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cừu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	22,00%
Công ty LD Lenex	Đường số 1, P. An Bình, Tp. BH, Đồng Nai	50,00%

Trong năm 2017, Tổng Công ty 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%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2017 gồm:

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

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.4. Đầu tư tài chính***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Đầu tư vào công ty liên doanh***

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn***

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được 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. Theo đó, Tổng Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, 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, phải thu nội bộ 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.

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 riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.6. Hàng tồn kho*****Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng 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.

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp khấu hao***

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

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

	Năm 2017
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	20 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 05 năm
▪ Khác	05 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 51 đường Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Cho thuê tài sản***Cho thuê hoạt động***

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tổng Công ty 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 Tổng Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12. Nợ phải trả

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.14. Chi phí phải trả**

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

3.15. Dự phòng phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện 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.

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 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;
- Tổng Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (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.

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

3.24. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	14.215.469.400	6.951.714.223
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	346.041.652.039	221.319.307.946
Các khoản tương đương tiền	682.697.028.481	633.727.012.332
Cộng	1.042.954.149.920	861.998.034.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 5,2%/năm.

Các khoản tương đương tiền có giá trị là 600.000.000 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 6,38%/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.

(Xem trang tiếp theo)



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.040.000	12.773.029.273	-	2.040.000	12.773.029.273	12.773.029.273	-
	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.785.003	26.260.920.212	-	1.598.700	25.996.590.212	25.996.590.212	-
	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	2.871.200	32.321.348.730	-	2.187.900	27.535.328.730	27.535.328.730	-
	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	37.522.610	375.226.097.718	-	30.989.000	309.889.997.718	309.889.997.718	-
	Công ty TNHH BT Đức Sẵn VINA – PSMC	-	30.063.773.597	-	-	30.063.773.597	30.063.773.597	-
	Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông	4.080.000	40.800.000.000	-	-	-	-	-
	Cộng	48.298.813	517.445.169.530	-	36.815.600	406.258.719.530	406.258.719.530	-
(Xem tiếp trang sau)								



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017				Tại ngày 01/01/2017			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty CP Thủy điện Đăkr'th	40.069.660	474.877.044.656	-	-	40.069.660	524.403.712.990	524.403.712.990	-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.841.282	4.234.948.600	4.787.333.200	-	1.841.282	4.234.948.600	4.234.948.600	-
Công ty CP Xây dựng & Khai thác VLXD Miền Trung	373.500	-	-	-	373.500	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật Tư (C&T)	3.621.850	9.054.625.000	5.794.960.000	3.259.665.000	3.621.850	9.054.625.000	9.054.625.000	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng	204.000	-	-	-	204.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	64.068.750.000	-	-	5.100.000	64.068.750.000	64.068.750.000	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Sơn	184.800	2.425.448.124	-	-	184.800	2.427.808.096	2.427.808.096	-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	38.453.484.400	61.226.907.200	-	3.733.348	42.186.832.400	42.186.832.400	-
Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cừu Long	436.800	5.374.735.896	-	-	436.800	5.549.425.318	5.549.425.318	-
Công ty Liên Doanh Lenex (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	55.565.240	598.489.036.676	3.259.665.000	3.259.665.000	57.177.140	679.632.435.919	679.632.435.919	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty CP Xây dựng Miền Đông	-	-	-	2.104.843	19.996.008.500	19.996.008.500
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túc Loan	-	48.590.605.956	-	-	32.647.707.000	32.647.707.000
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.093.963	12.765.320.498	-	1.093.963	13.194.445.531	13.194.445.531
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	-	180.000	2.141.408.839	2.141.408.839
Công ty CP XD Số 14	1.611.900	26.900.383.515	-	-	-	-
Cộng	2.885.863	90.397.718.808	-	3.378.806	67.979.569.870	67.979.569.870

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

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

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 từ 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.HCM	595.622.528.111	-
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268)	108.522.171.005	69.219.299.747
Các khách hàng khác	402.267.544.104	559.044.550.939
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	82.578.269.362	58.827.879.806
Cộng	1.202.562.858.180	924.565.431.057

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước 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 khách hàng khác	312.266.527.319	492.124.921.113
Trả trước người bán là các bên có liên quan – Xem thêm mục 7	398.324.311.227	270.577.510.610
Cộng	931.512.762.615	1.036.721.167.784

4.5. Phải thu về cho vay

Là khoản cho các bên liên quan vay, thời hạn cho vay 54 tháng với lãi suất thả nổi bằng lãi suất cho vay dài hạn bằng đồng VND bình quân của Ngân hàng TMCP Công Thương VN, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và thời hạn cho vay 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm. Số dư phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 lần lượt là 180.000.000.000 VND và 212.122.456.471 VND (31/12/2016: 770.940.234.492 VND) – Xem thêm mục 7.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	14.466.686.775	7.132.002.954
Tạm ứng	96.825.830.674	71.042.237.823
Chuyển nhượng vốn góp cho Sonadezi	32.455.000.000	-
Các khoản phải thu khác	55.759.924.192	46.943.393.860
Cộng	199.507.441.641	125.117.634.637
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7	22.251.248.645	1.997.861.324
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	2.174.483.052	3.829.801.925
Công ty CP XD Số Một Việt Hưng – Phí quản lý vay ADB	767.283.626	139.532.103
Phải thu khác	35.567.019	-
Cộng	35.197.988.393	113.988.511.231
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	32.987.938.322	32.360.186.799

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.597.899.384	-	13.595.266.817	-
Công cụ, dụng cụ	255.542.823	-	123.770.806	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	676.304.104.639	-	620.701.891.413	-
Hàng hóa	59.865.090.100	-	41.588.413.911	-
Hàng hóa bất động sản	3.275.932.326	-	27.734.526.837	-
Cộng	741.298.569.272	-	703.743.869.784	-

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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	209.946.562.649	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	27.417.735.311	43.786.215.521
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	66.027.952.806	9.875.891.450
Công trình CW3A-hầm chui rào và đường dẫn (Km13-> Km16)	37.612.932.807	742.465.967
Dự án Felix Homes	124.722.941.336	-
Các công trình khác	94.286.638.384	80.848.902.851
Cộng	676.304.104.639	620.701.891.413

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.

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	1.548.800.000	1.548.800.000
Xây dựng cơ bản dở dang	1.155.018.162.846	1.055.199.020.154
Cộng	1.156.566.962.846	1.056.747.820.154

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 Hào	598.010.602.761	195.636.927.249
Dự án BOT Cầu Đồng Nai	16.244.996.791	622.974.100
Dự án Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Các dự án khác	41.946.725.912	21.053.897.954
Cộng	1.155.018.162.846	1.055.199.020.154

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 51.762.807.166 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 đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng – Xem thêm mục 4.18.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2017	299.004.068.520	27.683.146.192	98.650.568.948	4.503.172.475	636.500.000	430.477.456.135
Mua trong năm	-	238.509.000	-	133.890.000	90.909.091	463.308.091
Tặng khác	-	-	109.536.253	-	-	109.536.253
Giảm do góp vốn vào	-	-	(16.653.625.639)	-	-	(32.672.618.490)
Mê Kông	-	(16.018.992.851)	-	-	-	(32.672.618.490)
Tại ngày 31/12/2017	299.004.068.520	11.902.662.341	82.106.479.562	4.637.062.475	727.409.091	398.377.681.989
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	69.925.662.829	15.155.977.019	43.463.434.232	2.562.506.550	234.852.128	131.342.432.758
Khấu hao trong năm	12.775.908.264	1.123.147.241	10.341.187.504	942.146.056	133.135.853	25.315.524.918
Khấu hao chuyển về các chi nhánh	-	559.734.759	3.594.315.323	-	-	4.154.050.082
Tặng khác	-	-	109.536.253	13.258.392	-	122.794.645
Giảm do góp vốn vào	-	(10.396.272.139)	(7.547.239.617)	-	-	(17.943.511.756)
Mê Kông	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	82.701.571.093	6.442.586.880	49.961.233.695	3.517.910.998	367.987.981	142.991.290.647
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	229.078.405.691	12.527.169.173	55.187.134.716	1.940.665.925	401.647.872	299.135.023.377
Tại ngày 31/12/2017	216.302.497.427	5.460.075.461	32.145.245.867	1.119.151.477	359.421.110	255.386.391.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình lần lượt là 1.627.362.025 VND và 247.500.281.011 VND đã được thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.720.320.454 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	106.731.445.926	7.301.576.900	114.033.022.826
Tại ngày 31/12/2017	106.731.445.926	7.301.576.900	114.033.022.826
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2017	16.009.716.873	2.069.756.476	18.079.473.349
Khấu hao trong năm	2.134.628.916	2.433.858.972	4.568.487.888
Tại ngày 31/12/2017	18.144.345.789	4.503.615.448	22.647.961.237
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2017	90.721.729.053	5.231.820.424	95.953.549.477
Tại ngày 31/12/2017	88.587.100.137	2.797.961.452	91.385.061.589

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình là 88.587.100.137 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

361
ÔN
TN
TOÁN
MVI
T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2017 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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND	
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	36.838.413.827	36.838.413.827	-	-
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	11.797.902.318	11.797.902.318	44.222.608.666	44.222.608.666
Đối tượng khác	302.714.290.227	302.714.290.227	316.109.956.173	316.109.956.173
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	27.506.151.205	27.506.151.205	16.138.180.093	16.138.180.093
Cộng	436.467.287.074	436.467.287.074	426.281.219.306	426.281.219.306
Dài hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV CK-XD-TM-DV Trần Đức	23.950.931.219	23.950.931.219	20.922.880.730	20.922.880.730
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	12.665.193.224	12.665.193.224	5.332.440.802	5.332.440.802
Công ty CP XD & DV TM Việt Tuấn	10.520.107.965	10.520.107.965	14.139.016.920	14.139.016.920
Phải trả cho các đối tượng khác	117.901.960.807	117.901.960.807	105.471.755.037	105.471.755.037
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	60.953.317.644	60.953.317.644	58.313.664.415	58.313.664.415
Cộng	225.991.510.859	225.991.510.859	204.179.757.904	204.179.757.904

4.13. Người mua trả trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	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 Tụy Loan	26.925.290.258	26.925.290.258	30.031.620.869	30.031.620.869
Các đối tượng khác	168.761.180.666	168.761.180.666	167.547.730.106	167.547.730.106
Cộng	686.859.574.370	686.859.574.370	608.190.748.176	608.190.748.176

Dài hạn:

Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc

203.327.013.884

(Xem tiếp trang sau)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(31.646.996.390)	535.722.981.665	539.498.139.072	(35.422.153.797)
* Thuế phát sinh	(2.453.363.155)	535.722.981.665	17.840.456.877	-
* Thuế được khấu trừ	-	-	515.429.161.633	-
* Thuế đầu ra vắng lại nội tỉnh	(29.193.633.235)	-	6.228.520.562	(35.422.153.797)
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	-
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.435.314.271	2.624.538.592	4.297.192.947	657.482.446
* Thuế phát sinh	4.435.314.271	2.624.538.592	2.624.538.592	4.435.314.271
* Thuế tạm nộp	(2.105.177.470)	-	1.672.654.355	(3.777.831.825)
5. Thuế thu nhập cá nhân	2.347.350.507	7.481.985.130	9.415.224.132	414.111.505
6. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	81.871.020	81.871.020	-
7. Các loại thuế khác	-	16.437.789	16.437.789	-
8. Phí lệ phí các khoản khác	16.458.625.088	973.865.452	973.865.452	16.402.935.007
* Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước	16.458.625.088	-	-	16.458.625.088
* Các khoản khác	(55.690.081)	973.865.452	973.865.452	(55.690.081)
Cộng	(10.566.574.075)	549.925.633.345	557.306.684.109	(17.947.624.839)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(33.807.863.941)			(39.255.675.703)
Thuế phải nộp Ngân sách	23.241.289.866			21.308.050.864
Cộng	(10.566.574.075)			(17.947.624.839)

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	2.230.473.654	5.150.739.832
Trích trước chi phí các công trình	202.933.264.345	134.151.810.385
Các khoản trích trước khác	1.516.596.840	80.297.964.445
Cộng	206.680.334.839	219.600.514.662
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả dài hạn	43.884.397.709	25.090.483.366
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	126.024.980.898	60.303.940.228

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	1.510.804.168	1.209.716.438
BHXH, BHYT, BHTN	-	1.738.430.312
Các khoản phải trả, phải nộp khác	636.296.751	1.487.910.440
Cộng	2.147.100.919	4.436.057.190
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	-	1.050.000.000
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	227.284.917.208	10.515.651.562
Cộng	279.595.461.526	42.455.582.859
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	221.712.318.045	8.787.011.545

4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:				
Vay ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	504.323.998.884	828.105.645.257	870.486.957.664	546.705.311.291
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	38.402.630.920	38.402.630.920	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	428.417.174.592	805.257.486.755	904.224.744.005	527.384.431.842
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	312.105.072.060	855.412.551.088	1.526.755.988.730	983.448.509.702
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	183.118.047	-	889.389.564	1.072.507.611
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	293.152.657.948	293.152.657.948	-
Cộng	1.475.554.849.311	3.145.404.440.837	3.917.608.029.242	2.247.758.437.716
Dài hạn				
Vay dài hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	102.796.064.743	-	46.000.000.000	148.796.064.743
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	710.927.368.097	405.551.291.697	323.787.190.374	629.163.266.774
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
Cộng	2.495.222.165.269	639.751.521.651	514.035.978.242	2.369.506.621.860
Tổng cộng	3.970.777.014.580	3.785.155.962.488	4.431.644.007.484	4.617.265.059.576

100% 2022/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 600.000.000 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 với giá trị còn lại 1.627.362.025 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.

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 3 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 216.302.497.426 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 VND.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.

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 Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng công ty với 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 đơn vị với tổng giá trị còn lại 31.303.786.923 VND – Xem thêm mục 4.9, máy móc thiết bị của Công ty CP Xây dựng Số một Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Cao ốc Central Garden của Công ty cổ phần Chương Dương và Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai. Tại thời điểm 31/12/2017 Tổng Công ty chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

4.19. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công trình Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	3.383.671.410	3.383.671.410
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
Cộng	52.365.714.307	52.862.730.924

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
			Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/11/2016	1.100.000.000.000	110.497.485.118	56.898.532.245	18.278.498.656	10.295.377.459	1.295.969.893.478
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	(22.463.567.425)	(22.463.567.425)
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	(21.979.856.131)	-	(21.979.856.131)
Tại ngày 01/01/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	56.898.532.245	(3.701.357.475)	(12.168.189.966)	1.251.526.469.922
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	33.819.172.658	33.819.172.658
Lợi nhuận quý 1 năm 2017 từ chi nhánh Mê Kông chuyển về	-	-	-	-	906.369.783	906.369.783
Lợi nhuận 2016 từ các chi nhánh chuyển về	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	36.354.564.688	1.955.445.244	1.955.445.244
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	(56.898.532.245)	(32.653.207.213)	(2.266.197.557)	36.354.564.688
						(91.817.937.015)
Tại ngày 31/12/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	-	22.246.600.162	1.232.744.085.280

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Tổng Công ty 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 Công ty mẹ - Tổng Công ty của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND
Tại ngày 01/01/2017	56.898.532.245	(3.701.357.475)
Tăng trong năm	-	36.354.564.688
Nộp về nhà nước	(56.898.532.245)	(32.653.207.213)
Tại ngày 31/12/2017	-	-

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
USD	621.012	391.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	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	611.752.744.847	149.469.417.090
Doanh thu xây dựng	3.420.632.268.606	618.380.670.636
Doanh thu cung cấp dịch vụ	131.487.745.423	20.683.337.126
Doanh thu kinh doanh bất động sản	552.473.099.523	7.052.817.314
Cộng	4.716.345.858.399	795.586.242.166
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7:		
Các đơn vị trực thuộc	55.057.840.771	41.708.121.629
Các công ty con	220.843.054.549	25.563.845.303
Các công ty liên kết	1.697.242.175	3.146.696.346
Cộng	277.598.137.495	70.418.663.278

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	588.004.197.679	157.483.049.503
Giá vốn xây dựng	3.351.057.434.179	600.266.066.340
Giá vốn cung cấp dịch vụ	55.479.051.691	7.059.114.693
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	522.359.204.534	8.882.449.308
Cộng	4.516.899.888.083	773.690.679.844

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	91.226.263.968	22.511.651.873
Cổ tức, lợi nhuận được chia	51.417.034.642	-
Lãi do bán chứng khoán	17.605.261.850	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	6.958.740.549	1.653.186.391
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.895.538.540	1.539.181.829
Cộng	171.102.839.549	25.704.020.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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	246.527.623.205	34.746.140.485
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.053.946	24.960.547.637
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	3.259.665.000	-
Chi phí tài chính khác	332.696.849	35.360.425
Cộng	250.121.039.000	59.742.048.547

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong tài sản dở dang trong năm là 51.762.807.166 VND

5.5. 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	28.188.474.098	4.648.678.436
Chi phí vật liệu quản lý	725.045.317	134.517.698
Chi phí đồ dùng văn phòng	550.424.641	206.265.087
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.033.218.981	131.895.641
Chi phí thuê, phí, lệ phí	272.428.353	25.891.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.059.640.703	171.013.186
Chi phí bằng tiền khác	25.447.371.412	3.552.516.649
Cộng	62.276.603.505	8.870.778.644

5.6. 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	52.712.333.288	42.558.720.346
Chi phí nhân công	130.699.471.680	18.946.918.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.677.480.860	3.904.365.826
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.217.731.117.031	848.576.632.679
Chi phí khác bằng tiền	73.078.938.740	16.202.460.735
Cộng	3.504.899.341.599	930.189.098.223

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

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Nhận cổ tức bằng cổ phiếu	2.046.980.000	-

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 theo kế ước thông thường	3.427.950.646.186	991.614.769.098

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 theo kế ước thông thường	4.072.832.871.122	647.007.632.399

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

- Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung
- Chi nhánh Mê Kông
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông
- Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên
- Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang
- Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai
- Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC
- Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih
- Công ty CP Bê tông Biên Hòa
- Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung
- Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)
- Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng
- Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức
- Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn
- Công ty CP Chương Dương
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long
- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Nhân sự quản lý chủ chốt

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 Số Một Việt Hưng	31.535.298.567	29.399.107.215
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	746.546.982	12.929.042.391
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.523.222.916	5.189.885.533
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	39.856.368.459	-
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 Cừu 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	82.578.269.362	58.827.879.806
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	34.539.033.052	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	121.260.491.814	38.447.741.269
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	92.395.505.355	89.228.230.303
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	55.708.531.414	17.319.249.346
Công ty CP Xây dựng Số 14		43.908.070.375
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.470.409.642	320.409.642
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	-	2.714.609.963
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 Đầu Tư Nhân Phúc Đức	112.774.000	102.876.000
Cộng – Xem thêm mục 4.4	398.324.311.227	270.577.510.610
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu về cho vay – Xem thêm mục 4.5:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	180.000.000.000	-
Dài hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	126.642.830.777	685.827.512.310
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	25.594.826.101	25.483.219.925
Công ty CP Chương Dương	59.884.799.593	59.630.502.257
Cộng	212.122.456.471	770.941.234.492

23
CC
MT
RSN
7-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu nội bộ ngắn hạn:		
Công ty Mê Kông	-	68.052.338.203
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	2.793.359.794	3.787.941.171
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung	28.239.245.937	49.437.587.722
Cộng	31.032.605.731	121.277.867.096
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.513.625.141	322.774.700
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 Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	12.749.020.760	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	92.400.000	-
Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	3.222.560.421	-
Hội đồng quản trị	376.248.699	400.000.000
Cộng – Xem thêm mục 4.6	22.251.248.645	1.997.861.324
Dài hạn:		
Công ty CP Thủy Điện Đắkr'th	32.220.654.696	32.220.654.696
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	395.770.845	139.532.103
Công ty CP Chương Dương	371.512.781	-
Cộng – Xem thêm mục 4.6	32.987.938.322	32.360.186.799
	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 Xây dựng Số Một Việt Sơn	6.207.910.393	5.538.440.744
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	1.403.181.414	10.075.049
Công ty CP Chương Dương	5.149.910.546	10.589.664.300
Cộng – Xem thêm mục 4.12	27.506.151.205	16.138.180.093

617
NG
TNH
OÁN
VI
T.P

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán:		
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	22.880.622.876	21.934.427.536
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	24.152.230.887	20.226.027.239
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	3.501.098.055	2.951.998.055
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	1.105.549.317	3.923.691.845
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư	3.131.961.136	3.131.961.136
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	603.546.473
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	344.979.256	344.979.256
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	1.039.167.322	1.039.167.322
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	4.157.865.553	4.157.865.553
Cộng – Xem thêm mục 4.12	60.953.317.644	58.313.664.415
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả nội bộ dài hạn:		
Công ty Mê Kông	-	12.938.042.985
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	278.566.300	278.566.300
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung	6.996.643.105	6.996.643.105
Cộng	7.275.209.405	20.213.252.390
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả khác – Xem thêm mục 4.16:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	1.050.000.000
Dài hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	221.712.318.045	8.787.011.545

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trong năm, Tổng Công ty 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:		
Chi nhánh Mê Kông	55.027.840.771	41.609.037.973
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	181.311.627.685	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	21.963.418.006	14.506.452.420
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	3.746.590.482	4.680.312.206
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	61.780.000	249.552.063
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	487.693.700	652.396.900
Công ty CP Chương Dương	-	(298.120.581)
Công ty CP Xây dựng số 14		1.218.804.668
Cộng	262.598.950.644	62.618.435.649
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	8.949.210.320	-
	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:		
Chi nhánh Mê Kông	-	99.083.656
Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung	30.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông	585.662.827	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.195.362.849	5.861.106.413
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	548.271.352	515.974.264
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.542.911.028	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	13.585.323	653.524.330
Công ty CP Xây dựng Số Một 14		34.153.791
Công ty CP Chương Dương	107.629.152	325.872.223
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	1.026.554.000	310.512.952
Cộng	6.049.976.531	7.800.227.629

Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 277.598.137.495 VND (Năm trước: 70.418.663.278 VND) – Xem thêm mục 5.1.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Mua hàng:		
Chi nhánh Mê Kông	19.180.127.925	39.376.450.617
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	7.363.006.820	-
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	31.328.826.175	39.376.450.617
	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:		
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	7.143.038.732	1.542.778.508
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung	181.756.239.653	21.499.416.276
Chi nhánh Mê Kông	18.792.640.204	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	43.418.238.918	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	53.714.544.307	10.582.637.272
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	160.214.410.152	110.165.045.687
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	362.110.759.543	76.811.732.164
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	919.785.290.754	276.783.291.293
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Thu hồi nợ cho vay:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	370.316.306.512	38.000.000.000

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Lãi cho vay phải thu:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	58.455.745.025	12.082.110.921
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	65.336.100.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	40.800.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	4.786.020.000	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.863.030.000	-
Cộng	112.785.150.000	-
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Chi hộ lợi nhuận bảo toàn vốn cho cổ đông bên ngoài:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	14.155.800.000	-
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Nhận giữ hộ vốn góp của cổ đông bên ngoài:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	49.729.000.000	-
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Nhận tiền thu phí đường bộ:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	501.008.244.700	-

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Chi hộ lợi nhuận bảo toàn vốn cho cổ đông bên ngoài:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	14.155.800.000	-
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Nhận giữ hộ vốn góp của cổ đông bên ngoài:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	49.729.000.000	-
	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Nhận tiền thu phí đường bộ:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	501.008.244.700	-
	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 Quang	1.598.700.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	2.448.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	2.046.980.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	19.468.768.470	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	92.400.000	-
Công ty CP Thủy điện Đắkr'th	146.254.259.000	-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348.000	-
Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	3.222.560.421	-
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	305.760.000	-
Cộng	179.170.775.891	-

Trong tổng cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ có 57.323.262.261 VND điều chỉnh giảm giá trị các khoản đầu tư do lợi nhuận này đã dùng để đánh giá tăng vốn nhà nước trong giai đoạn cổ phần hóa 31/10/2016 và khoản cổ tức nhận được của Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên là 2.046.980.000 VND được trả bằng cổ phiếu.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	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	6.055.264.573	1.201.138.000

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND
Tiền lương	676.383.453	134.720.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	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, Tổng Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	58.508.682.123	65.387.089.668
Trên 1 năm đến 5 năm	49.107.134.295	82.452.524.305
Cộng	107.615.816.417	147.839.613.973

10. 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, Tổng Công ty 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)Bảng cân đối kế toán (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	924.565.431.057	943.436.701.255
Phải thu nội bộ ngắn hạn	121.277.867.096	118.353.564.541
Phải thu ngắn hạn khác	125.117.634.637	112.448.588.686
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	33.807.863.941	29.651.657.848
Phải thu dài hạn khác	113.988.511.231	114.125.968.623
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.056.747.820.154	1.044.709.804.202
Đầu tư vào công ty con	406.258.719.530	403.607.674.258
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.435.314.271	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	608.190.748.176	600.075.023.674
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23.241.289.866	2.347.350.507
Chi phí phải trả ngắn hạn	219.600.514.662	194.678.938.336
Chi phí phải trả dài hạn	60.303.940.228	22.868.655.624
Phải trả dài hạn khác	42.455.582.859	33.668.571.314
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.369.506.621.860	2.375.015.156.511
Quỹ đầu tư phát triển	56.898.532.245	72.479.059.968
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(3.701.357.475)	32.653.207.213
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(12.168.189.966)	10.676.516.804

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND (Được báo cáo lại)	Từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu hoạt động tài chính	25.704.020.093	25.715.690.396
Chi phí tài chính	59.742.048.547	34.785.166.625
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.435.314.271	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.435.314.271)	-

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 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	(22.463.567.425)	2.504.984.800
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	23.495.026.954	(1.465.520.683)
Chi phí lãi vay	34.746.140.485	-
Tăng, giảm các khoản phải thu	(158.323.937.700)	(159.903.554.295)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	199.792.415.626	201.360.361.918

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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



Cao Thị Thanh Hiếu
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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building
140 Nguyen Van Thu Street, Da Kao Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office
7th Floor, Lotus Building, 2 Duy Tan Street
Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353
F +8424 3795 5252

Central Office
197 Le Dinh Ly Street, Hoa Thuan Tay Ward
Hai Chau District, Da Nang, Vietnam

T +84 236 363 3334
F +84 236 363 3334

