

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018





**CTCP**

*Building Vietnam Aspiration*

**Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sailing Tower

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

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

MST: 030 142 9113

# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2018 đã trôi qua, tiếp tục là năm mà CC1 phải đối mặt với nhiều khó khăn thử thách, đó là:

- Trong lĩnh vực xây lắp việc cạnh tranh gay gắt giữa các nhà thầu xây dựng trong và ngoài nước đã dẫn đến giá trúng thầu luôn ở mức thấp kéo theo lợi nhuận không đạt theo mục tiêu đề ra. Việc thu hồi vốn đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách luôn gặp nhiều khó khăn vì đã thi công xong nhưng việc nghiệm thu thanh quyết toán luôn bị kéo dài bởi nhiều lý do khác nhau.
- Trong lĩnh vực đầu tư thì nguồn vốn cho các dự án PPP bị thắt chặt, trong đó Luật đầu tư công ảnh hưởng và đan xen nhiều đến các luật khác nên khi triển khai các dự án luôn bị nhiều rào cản. Việc triển khai các dự án đã bị ảnh hưởng lớn theo kế hoạch luôn trễ tiến độ đề ra.
- Trong lĩnh vực tài chính, lãi suất vay vốn ngân hàng tăng từ 1-1,5% làm chi phí tài chính gia tăng đáng kể, ảnh hưởng nhiều đến lợi nhuận cả năm.

Tuy vậy, với truyền thống luôn vượt khó trong mọi hoàn cảnh, CC1 đã về đích tương đối an toàn, bảo toàn vốn chủ sở hữu, gia tăng quy mô tổng tài sản tăng 10% so với năm 2017. Một số chỉ tiêu cốt lõi đã không đạt như kế hoạch đề ra, cụ thể:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh được 5.122 tỷ đồng, đạt 91% kế hoạch;
- Đầu tư phát triển đạt 210 tỷ đồng, đạt 116%;
- Doanh thu sản xuất kinh doanh đạt 4.403 tỷ đồng, đạt 96%;
- Lợi nhuận sau thuế 45 tỷ đồng, đạt 45%;
- Nộp ngân sách Nhà nước 433 tỷ đồng, đạt 94%.

Ngoài ra trong năm CC1 cũng đạt được một số thành tựu đáng kể như sau:

1. Nhiều công trình lớn đã được CC1 hoàn thiện và bàn giao đúng tiến độ với chất lượng tốt được chủ đầu tư đánh giá cao trong năm như Nhà máy Lọc hóa dầu Nghi Sơn, Hầm chui nút giao Ngã 4 Tân Phong, Nút giao Bình Thắng, Nhà máy Điện Mặt trời Tây Ninh 1 & 2, Nhà máy Điện Mặt trời Krongpa...

2. Trong các tháng cuối năm 2018, CC1 triển khai thi công một số dự án thắng thầu đó là: dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Dương quy mô 1.500 giường với giá trị là 1.703 tỷ đồng, Bệnh viện Đa khoa Trà Vinh quy mô 700 giường với giá trị là 899 tỷ đồng, Trường Đại học Việt Đức - Bình Dương gói CP3 và CP4 giá trị là 791 tỷ đồng ... Đây là tiền đề để CC1 thực hiện thắng lợi kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2019.

3. Tiếp tục thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2017 là phải xây dựng và phát triển CC1 đến năm 2025 gia nhập nhóm doanh nghiệp xây lắp vốn hóa 1 tỷ USD. Trong đó giải pháp đi đầu là tái cơ cấu mô hình tổ chức CC1 và nâng cao năng lực quản trị điều hành doanh nghiệp, đầu tư công nghệ ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động quản lý, quản trị công ty để đáp ứng phù hợp với nền kinh tế đang phát triển theo cách mạng công nghiệp 4.0.

4. CC1 đã cơ bản hoàn thành việc quyết toán phần vốn Nhà nước và sẽ đẩy mạnh các bước bàn giao từ Doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần để tiến tới thực hiện việc thoái toàn bộ vốn Nhà nước trong năm 2019. Công việc này gặp khó khăn chủ yếu là việc xác định giá trị doanh nghiệp để tiến hành bàn giao Doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần, cũng như việc thoái phần vốn Nhà nước còn lại.

Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất trong năm qua, cũng như phân tích các cơ hội, thách thức của thị trường, Hội đồng quản trị đặt ra kế hoạch năm 2019 cho CC1 với mức doanh thu thuần là 4.700 tỷ đồng tăng 6.8% và lợi nhuận sau thuế là 55 tỷ đồng tăng 22% so với năm 2018. Đồng thời CC1 tiếp tục đẩy mạnh quá trình tái cơ cấu, cải cách doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, thực hiện công tác đào tạo và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cũng như đầu tư hệ thống công nghệ thông tin; tiếp tục hợp tác với doanh nghiệp Nhật Bản, Hàn Quốc... để đưa thương hiệu CC1 từng bước phát triển đạt được mục tiêu định hướng đến 2025 và tiếp cận tới thị trường quốc tế.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, tôi xin cảm ơn chân thành Quý cổ đông đã cảm thông chia sẻ với tập thể Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về kết quả không đạt như kế hoạch kỳ vọng. Đồng thời, sự đồng hành của Quý Cổ đông, Quý khách hàng và Đối tác trong thời gian qua là nguồn động lực rất lớn để CC1 tiếp tục thực hiện kế hoạch hành động trong năm 2019 và chiến lược phát triển bền vững.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

LÊ DŨNG



# 1 GIỚI THIỆU

Phương châm

Tầm nhìn & Sứ mệnh

Quá trình phát triển

Lĩnh vực & địa bàn hoạt động

Mô hình tổ chức

Bộ máy quản lý







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

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

PHƯƠNG CHÂM:  
**UY TÍN – CHẤT LƯỢNG – HIỆU QUẢ**



TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH



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

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

## QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

1979

Thành lập



1996

Đăng ký  
kinh doanh



2009

**Khánh thành  
Sailing Tower  
do CC1 đầu tư**



2010

Chuyển đổi thành Tổng  
Công ty Xây dựng số 1 –  
TNHH MTV



2014

Đưa vào vận hành & phát  
điện nhà máy Thủy điện  
Đăk r'tih



2015

ADB tài trợ tái cấu trúc  
tài chính

2016

Phát hành cổ phiếu lần  
đầu ra công chúng



2017

Hoàn thiện năng lực  
nhà thầu EPC và D&B



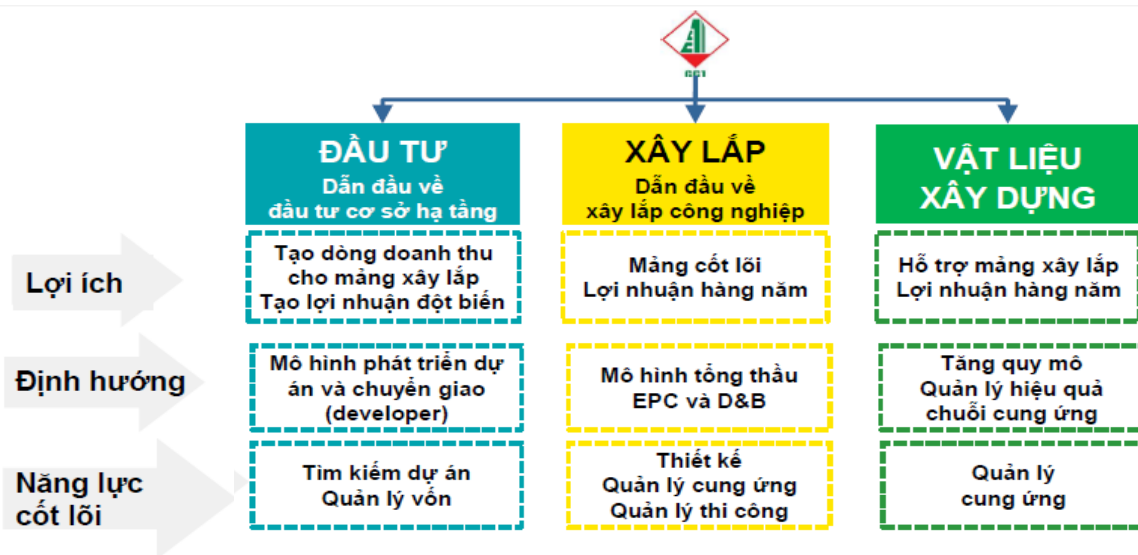
2019

**40 năm PHÁT TRIỂN  
Bứt phá & kiến tạo**





## LĨNH VỰC KINH DOANH



## CÁC GIẢI THƯỞNG

Để ghi nhận những đóng góp của CC1 vào công cuộc xây dựng đất nước, Chính phủ đã tặng thưởng CC1 nhiều danh hiệu cao quý. Điều này là động lực thôi thúc tập thể CC1 tiếp tục tiến lên để chung tay xây dựng Việt Nam ngày càng phát triển bền vững.



HUÂN CHƯƠNG  
HỒ CHÍ MINH



HUÂN CHƯƠNG  
ĐỘC LẬP HẠNG NHẤT



HUÂN CHƯƠNG  
ĐỘC LẬP HẠNG NHÌ



HUÂN CHƯƠNG  
ĐỘC LẬP HẠNG BA



HUÂN CHƯƠNG  
LAO ĐỘNG HẠNG NHẤT



HUÂN CHƯƠNG  
LAO ĐỘNG HẠNG NHÌ



HUÂN CHƯƠNG  
LAO ĐỘNG HẠNG BA

Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP trải qua những bước phát triển liên tục kể từ khi thành lập vào năm 1979; đến nay đã trở thành đơn vị cung cấp dịch vụ xây dựng hàng đầu của khu vực phía Nam nói riêng và cả nước nói chung.

Phương châm UY TÍN - CHẤT LƯỢNG - HIỆU QUẢ cùng với sự đa dạng về lĩnh vực hoạt động đã đưa CC1 đến các công trình lớn trên nhiều tỉnh thành, đóng góp đáng kể vào công cuộc phát triển đất nước.

Với các đối tác, thương hiệu CC1 nay đã trở thành một biểu tượng của sự tin cậy.

## MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG





## CỔ ĐÔNG VÀ CỔ PHIẾU CC1

Mã cổ phiếu: CC1

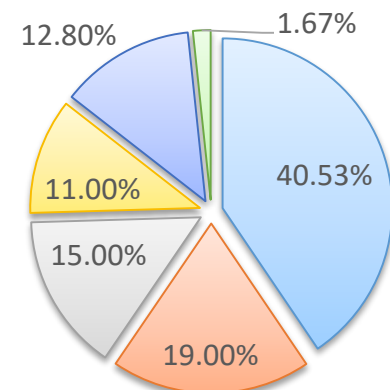
Giá giao dịch cao nhất: 21.000 đồng

Giá giao dịch thấp nhất: 11.400 đồng

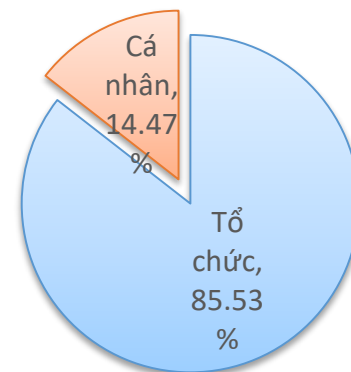
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 109.815.800

EPS (thu nhập trên mỗi cổ phiếu): 1.253 đồng

Tỷ lệ chi trả cổ tức 2018: dự kiến 4%



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



Ghi chú: số liệu về cổ đông CC1 được chốt 31/12/2018.  
Trong năm qua, CC1 đã mua 184.200 cổ phiếu quỹ.  
Thông tin thêm: đầu năm 2019, cổ đông Ô.Lê Thành đã bán toàn bộ cổ phần tại CC1.





## ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO



### BAN KIỂM SOÁT

#### TRƯỞNG BAN



Bà TRẦN THỊ TÔ LOAN

#### KIỂM SOÁT VIÊN



Bà NG. THỊ HỒNG PHƯƠNG



Bà TRẦN THỊ TUYẾT

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### CHỦ TỊCH



Ông LÊ DŨNG

#### THÀNH VIÊN



Ông LÊ HỮU VIỆT ĐỨC



Ông NGUYỄN CÔNG KHAI



Ông NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Ông NGUYỄN ĐỨC DŨNG



Ông LÊ THÀNH



Ông PHAN VĂN VŨ

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông LÊ HỮU VIỆT ĐỨC

#### CÁC PHÓ TỔNG



Ông NGUYỄN TRÍ MẠNH



Ông HOÀNG TRUNG THÀNH



Ông HUỖNH TẤN TRÍ



Ông NGUYỄN ĐỨC DŨNG

### **Ông LÊ DŨNG**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

**Kỹ sư Xây dựng dân dụng và công nghiệp**

Ông Lê Dũng tham gia sự nghiệp xây dựng và phát triển Tổng Công ty vào những ngày đầu thành lập, từ Dự án nhà máy Thủy điện Trị An, từng đảm nhận nhiều vị trí công tác trong toàn hệ thống Tổng Công ty như: Cán bộ Kỹ thuật, Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng tại CC14; Trưởng Phòng Thi công thuộc Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An; Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 1 và Trưởng Phòng Kỹ Thuật Thi Công tại Công ty Xây dựng số 5; Phó Phòng Kỹ Thuật đấu thầu tại CC1; Giám đốc Ban Quản lý dự án Thủy điện Đăk'rtih, Phó Tổng Giám đốc CC1; từ năm 2013 đến nay Ông Lê Dũng được tin nhiệm giữ vai trò Chủ tịch HĐQT/HĐQT Tổng Công ty.

### **Ông PHAN VĂN VŨ**

**Thành viên HĐQT, Kế toán Trưởng**

**Thạc sỹ Quản trị kinh doanh**

Ông Phan Văn Vũ thuộc thế hệ lãnh đạo trẻ của Tổng Công ty. Ông trải qua thời gian tích lũy kinh nghiệm từ chuyên viên kế toán, Kiểm toán viên, Chuyên viên tài chính, Kế toán Trưởng... Từ năm 2010, Ông làm việc tại Phòng NCPT&ĐT Tổng Công ty và được bổ nhiệm Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ, Kiểm soát viên. Đến năm 2014, Ông được bổ nhiệm vào Thành viên HĐQT/HĐQT Tổng Công ty, đầu năm 2018 Ông được Tổng Công ty tin tưởng giao thêm vai trò Kế toán Trưởng Tổng Công ty

### **Ông HOÀNG TRUNG THANH**

**Phó Tổng Giám đốc**

**Kỹ sư Xây dựng**

Ông Hoàng Trung Thanh thuộc lớp lãnh đạo trẻ của Tổng Công ty. Xuất phát từ Kỹ sư làm việc tại Phòng Kỹ thuật đấu thầu, Phòng Kỹ thuật thi công. Đến năm 2003, Ông được bổ nhiệm Phó Giám đốc Ban Điều hành dự án Khí điện đạ m Cà Mau. Đến năm 2005, Ông giữ vai trò Phó Giám đốc Ban Điều hành dự án Cầu Thủ Thiêm, rồi Trưởng Phòng Quản lý dự án 2. Trải qua nhiều năm kinh nghiệm trong ngành và được sự tin tưởng của Tổng Công ty, năm 2010 Ông được bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty

### **Ông LÊ HỮU VIỆT ĐỨC**

**Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc**

**Kỹ sư Kết cấu công trình**

Ông Lê Hữu Việt Đức tham gia sự nghiệp xây dựng và phát triển Tổng Công ty vào những ngày đầu thành lập, từ Dự án nhà máy Thủy điện Trị An, từng đảm nhận nhiều vị trí công tác trong toàn hệ thống Tổng Công ty như: Cán bộ Kỹ thuật, Đội trưởng sản xuất, Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng, Trưởng Phòng Kỹ thuật, Phó Giám đốc tại CC14; Trưởng Phòng Kỹ thuật, Phó Tổng Giám đốc CC1; từ năm 2012 đến nay, Ông Lê Hữu Việt Đức được tin nhiệm giữ vai trò Tổng Giám đốc Tổng Công ty và cũng là thành viên HĐQT/HĐQT CC1.

### **Ông NGUYỄN ĐỨC DŨNG**

**Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc**

**Kỹ sư Thủy lợi**

Với hơn 35 kinh nghiệm trong ngành xây dựng, Ông Nguyễn Đức Dũng trải qua nhiều vị trí khác nhau từng là kỹ sư (tại Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn) đến đội trưởng đội thi công, rồi được bổ nhiệm lên Phó Giám đốc tại Xí nghiệp Xây dựng số 10 - CC14. Đến năm 1999, Ông Nguyễn Đức Dũng làm Trưởng Ban Quản lý dự án Nhiệt điện Phú Mỹ 1, sau đó tiếp tục đảm nhận vị trí này ở Nhiệt điện Phú Mỹ 2. Ông được Tổng Công ty tin tưởng giao nhiệm vụ ở vị trí Trưởng Phòng Kỹ thuật đấu thầu, Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty Việt Nguyên. Và hiện nay, Ông giữ chức vụ thành viên HĐQT/HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty

### **Ông HUỖNH TẤN TRÍ**

**Phó Tổng Giám đốc**

**Kỹ sư Xây dựng**

Ông Huỳnh Tấn Trí có hơn 35 kinh nghiệm trong ngành xây dựng, từ thời gian làm việc tại Công ty Xi măng Hà Tiên 1, Ông đã chứng minh được năng lực và tinh thần vượt khó vươn lên. Đến năm 2006, Ông về đầu quân cho Tổng Công ty với vai trò chuyên viên kỹ thuật, và nhanh chóng được tin nhiệm làm Phó Phòng, Trưởng Phòng Quản lý dự án 2. Đến năm 2009, Ông giữ vai trò Tổng Giám đốc, rồi Chủ tịch Công ty Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai. Với kinh nghiệm trải qua trong ngành, năm 2011 Tổng Công ty bổ nhiệm Ông Huỳnh Tấn Trí làm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty cho đến nay.

### **Ông NGUYỄN CÔNG KHAI**

**Thành viên Hội đồng quản trị**

**Kỹ sư Xây dựng**

Ông Nguyễn Công Khai đã cống hiến xây dựng cho sự phát triển Tổng Công ty từ những ngày đầu thành lập. Trải qua 40 năm làm việc tại Tổng Công ty, Ông Nguyễn Công Khai đã có rất nhiều kinh nghiệm: từ chuyên viên kỹ thuật hoặc Bí thư Đoàn Thanh niên đến Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng, Giám đốc Xí nghiệp Bê tông tại CC14; Phó Giám đốc Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị - CC1; Phó Giám đốc Công ty Phát triển đô thị Bình Minh – CC1. Đến năm 2007, Tổng Công ty tin tưởng bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Công ty Thủy điện Đăk'rtih kiêm Thành viên HĐQT Công ty này; từ năm 2014 đến nay Ông Nguyễn Công Khai được bầu vào Thành viên HĐQT/HĐTV của Tổng Công ty và kiêm một số chức vụ quản trị điều hành tại một số công ty thành viên như Công ty Miền Đông và Công ty Việt Hưng.

### **Ông NGUYỄN QUỐC CƯỜNG**

**Thành viên HĐQT**

**Kỹ sư Điện**

Từ năm 2016, tham gia HĐQT Tổng Công ty với vai trò là cổ đông chiến lược. Đồng thời, Ông Nguyễn Quốc Cường là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh, và là thành viên Hội Khoa học và Tự động Tp.HCM.

### **Ông NGUYỄN TRÍ MẠNH**

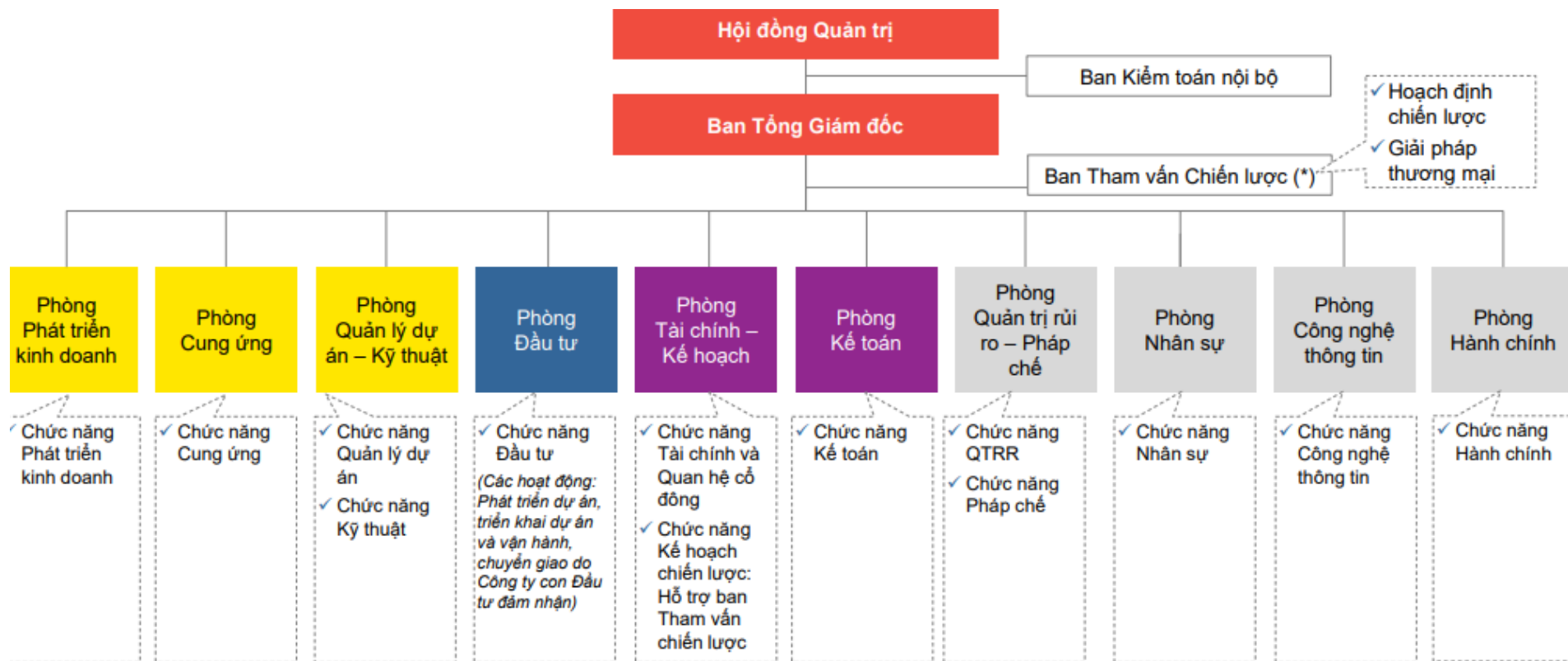
**Phó Tổng Giám đốc**

**Cử nhân Tài chính**

Ông Nguyễn Trí Mạnh tham gia vào ngôi nhà chung Tổng Công ty từ cuối những năm 80 và nhanh chóng được Tổng Công ty tin tưởng giao nhiệm vụ Kế toán Trưởng Công ty Xây dựng và kinh doanh vật tư. Sau khi trở lại Tổng Công ty, Ông được bổ nhiệm làm Kế toán Trưởng CC1 và sau đó là Phó Tổng Giám đốc vào năm 2009.



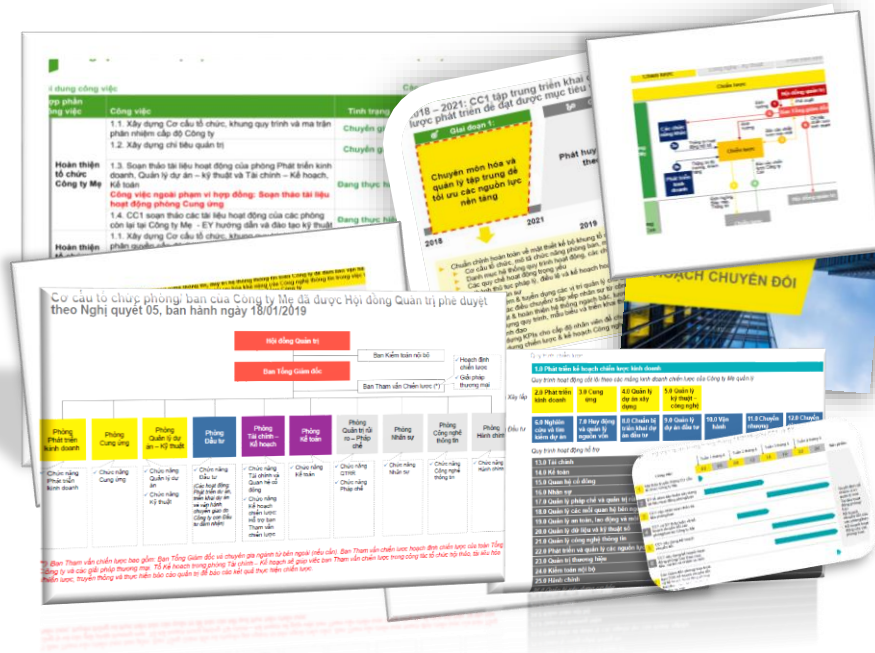
## CƠ CẤU TỔ CHỨC







# CƠ CẤU TỔ CHỨC



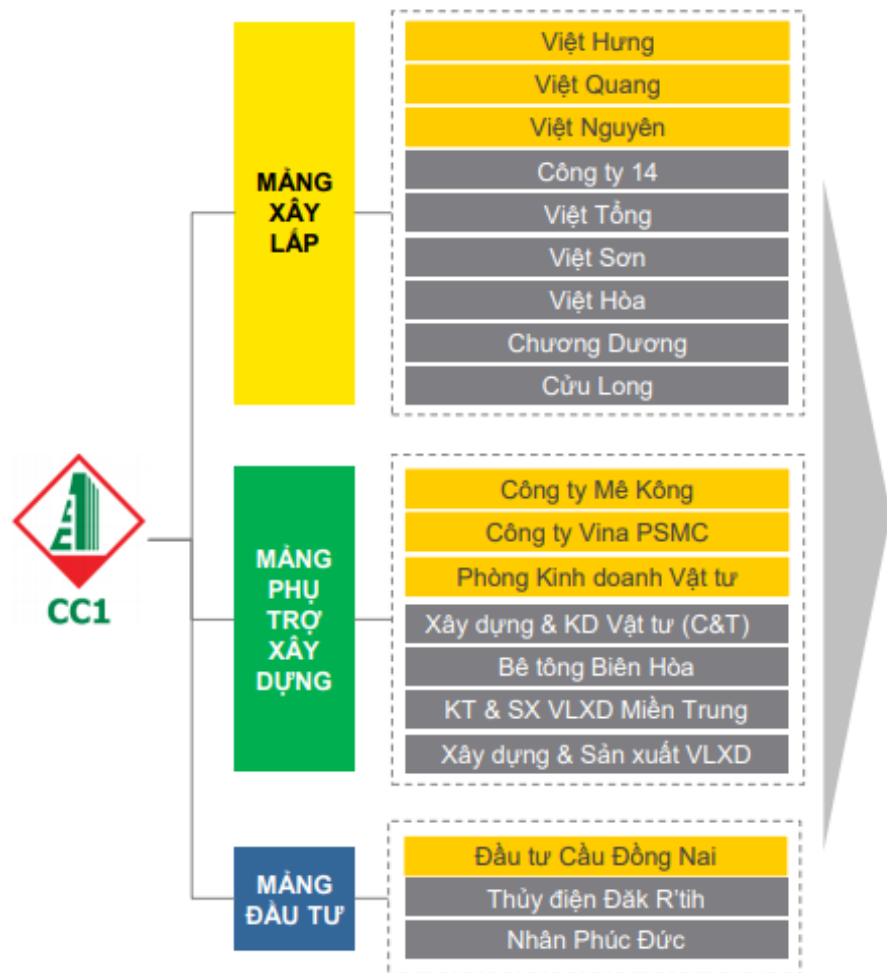
Nguyên tắc thiết kế	Diễn giải
1. Đảm bảo duy trì và phát triển các yếu tố thành công then chốt của doanh nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Các yếu tố thành công then chốt của CC1 được xác định gồm: lợi thế kỹ thuật, lợi thế vốn, lợi thế quan hệ. Cơ cấu tổ chức cần đảm bảo tạo điều kiện duy trì và phát triển các yếu tố này</li> <li>Tách bạch trách nhiệm giữa chiều dọc (mẹ - con) và chiều ngang (giữa các bộ phận chức năng): <ul style="list-style-type: none"> <li>Chiều dọc: công ty mẹ trung vào chức năng về chiến lược, chính sách, và giám sát. Các công ty con tập trung vào các chức năng thực thi – vận hành</li> <li>Chiều ngang: phân bổ các bộ phận theo nhóm năng lực – chuyên môn, và tách riêng các bộ phận cần độc lập về giám sát, kiểm soát</li> </ul> </li> </ul>
2. Phân tách trách nhiệm giữa mẹ-con và giữa các chức năng	
3. Hạn chế trùng lặp trách nhiệm/công việc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nâng cao hiệu quả và chất lượng công việc qua việc tập trung hóa những công việc đang được cùng thực hiện bởi nhiều vị trí/bộ phận khác nhau</li> </ul>
4. Tận dụng lợi ích kinh tế theo quy mô (economies of scale)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thiết kế cơ cấu tổ chức cần cân nhắc đến khả năng duy trì hiệu quả định biên trong trường hợp doanh nghiệp mở rộng hoạt động</li> </ul>
5. Bổ sung các chức năng cần thiết và nâng cao tính chuyên môn hóa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cơ cấu tổ chức bao gồm những bộ phận cần có để tăng cường kiểm soát và nâng cao năng lực tham vấn ra quyết định</li> </ul>

YẾU TỐ THÀNH CÔNG THEN CHỐT	LỢI ÍCH	CÁCH THỨC QUẢN LÝ	CÁC CHỨC NĂNG LIÊN QUAN
Lợi thế kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giảm giá thành</li> <li>Nâng cao chất lượng công trình</li> <li>Đảm bảo tiến độ dự án</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Có đầu mối để tiếp nhận các công nghệ, xây dựng các gói giải pháp thương mại phù hợp với thị trường.</li> <li>Chi tiết hóa thành các quy trình thực hiện và triển khai áp dụng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chiến lược – đầu tư</li> <li>Quản lý kỹ thuật</li> </ul>
Lợi thế quan hệ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng quy mô doanh nghiệp nhanh chóng</li> <li>Nắm bắt các cơ hội kinh doanh</li> <li>Giảm thiểu chi phí đầu vào</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng các đầu mối quản lý các mối quan hệ dựa trên chính sách, ứng dụng công nghệ thông tin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển kinh doanh</li> <li>Quản lý dự án</li> <li>Cung ứng</li> </ul>
Lợi thế vốn	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo nguồn vốn kịp thời để phát triển kinh doanh</li> <li>Đảm bảo niềm tin từ khách hàng</li> <li>Là nền tảng cần có để đầu tư phát triển kỹ thuật</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thiết lập trung tâm chuyên môn tài chính tại công ty Mẹ</li> <li>Xây dựng và ban hành quy chế tài chính để điều phối dòng tiền</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tài chính – Quan hệ cổ đông</li> </ul>

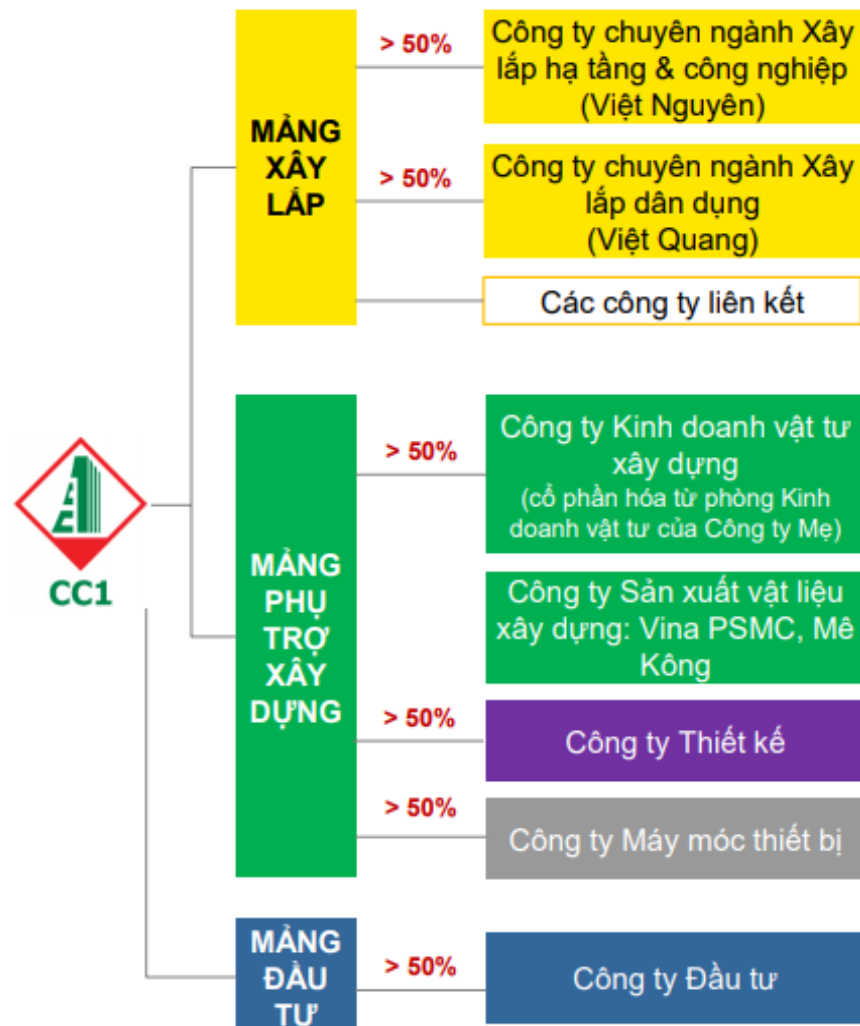


## CÔNG TY THÀNH VIÊN

### Cấu trúc hiện tại



### Cấu trúc sở hữu mục tiêu



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới thiệu

Các hoạt động HĐQT

Báo cáo giám sát của HĐQT

Báo cáo của Ban Kiểm soát







## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị gồm 7 thành viên, trong đó có 3 thành viên tham gia điều hành. Trong năm 2018 vừa qua, Hội đồng quản trị đã duy trì hoạt động theo Điều lệ và Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị tập trung hoạch định chính sách, chiến lược tầm nhìn 2025 trong đề án tái cấu trúc theo hướng tập trung vào thế mạnh vốn có về xây lắp và hướng tới doanh nghiệp đầu tư vào các dự án cơ sở hạ tầng, năng lượng tái tạo, đối với mảng vật liệu xây dựng sẽ gia tăng quy mô để tạo sức cạnh tranh đột phá thông qua liên kết giữa các đơn vị thành viên.

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

06/NQ-HĐQT	Chấp thuận chủ trương chuyển nhượng bất động sản về CC1
22/NQ-HĐQT	Thay người đại diện phần vốn tại BCC
30/NQ-HĐQT	Về định hướng sản xuất kinh doanh
31/NQ-HĐQT	Chủ trương nghiên cứu dự án điện gió ở Sóc Trăng
32/NQ-HĐQT	Chủ trương nghiên cứu tuyến đường ở tỉnh Quảng Bình theo hình thức PPP
37/NQ-HĐQT	Chủ trương tài trợ vốn từ VCB
36/NQ-HĐQT	Vv thống nhất việc vay vốn tại VIB
66/NQ-HĐQT	Chủ trương thanh toán cho nhà thầu P-7 CC1 hệ thống công nghệ thông tin
86/NQ-HĐQT	Chủ trương đầu tư các dự án về nhà máy nhiệt điện, dự án đường giao thông, nhà máy nước
98/NQ-HĐQT	Chủ trương về dự án nâng cao năng lực quản lý và quản trị doanh nghiệp
105/NQ-HĐQT	Thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện dự án khu nhà ở thương mại tại Quảng Bình



# CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

## HOẠCH ĐỊNH CHIẾN LƯỢC



## CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên 2018:
  - Thông qua phương án phân chia lợi nhuận 2018.
  - Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận và cổ tức 2019.
  - Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 2018.
  - Thông qua phương án chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS
- Hoạch định chiến lược, phương hướng hoạt động:
  - HĐQT tổ chức họp định kỳ nhằm hoạch định chiến lược, phương hướng hoạt động, tích cực hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc tháo gỡ khó khăn kịp thời trong bối cảnh thị trường xây dựng cạnh tranh ngày càng lớn. Trong năm qua, HĐQT là đầu tàu định hướng trong dự án tái cấu trúc doanh nghiệp để hướng đến tầm nhìn 2025 với sự kiến tạo hôm nay và đạt sự bứt phá trong vài năm tới.
  - Một số Thành viên HĐQT kiêm nhiệm vai trò điều hành đã truyền đạt tinh thần chiến lược từ HĐQT đến hệ thống CC1 nhằm tạo một thể thống nhất đoàn kết và phát triển bền vững.
  - HĐQT với vai trò luôn theo dõi, bám sát hoạt động kinh doanh, nhằm có những kiến nghị đến Ban Tổng Giám đốc để cùng hoàn thành kế hoạch chung của CC1.



## CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

### PHƯƠNG PHÁP, CÔNG CỤ

- Hội đồng quản trị tham gia hầu hết các cuộc họp giao ban để kịp thời kiến nghị các phương hướng mang tính chất chiến lược để giúp Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao.
- Hội đồng quản trị ban hành các Nghị quyết sau các cuộc họp định kỳ hoặc không định kỳ nhằm tháo gỡ khó khăn vướng mắc của Ban Tổng Giám đốc, cũng như kịp thời nhận định tình hình hoạt động của công ty để quyết định các chủ trương thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để Ban Tổng Giám đốc có cơ sở triển khai thực hiện.
- Năm 2018, Hội đồng quản trị đã tăng cường hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro thông qua các đợt kiểm tra, kiểm soát tại một số công ty con và Ban điều hành dự án, để nhìn lại kết quả hoạt động trong quá khứ, cũng như sớm nhìn nhận các mặt còn hạn chế, nhằm kiến nghị các giải pháp đến Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành.

### ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH

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



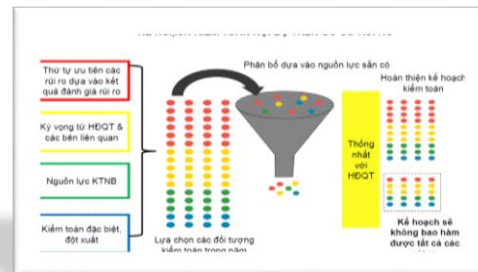
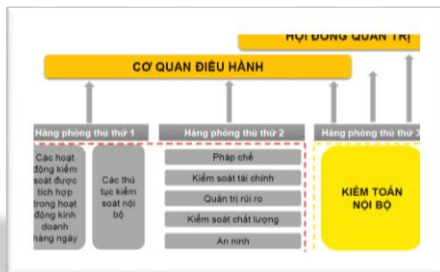
# CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

## KIỂM TOÁN NỘI BỘ & QUẢN TRỊ RỦI RO

KTNB của Tổng Công ty được tổ chức thành hệ thống thống nhất theo ngành dọc, trực thuộc và chịu sự chỉ đạo trực tiếp HĐQT nhằm mục tiêu cơ bản:

- ❖ Đánh giá độc lập về tính thích hợp và sự tuân thủ các chính sách, thủ tục quy trình đã được thiết lập trong Tổng Công ty.
- ❖ Kiểm tra, rà soát, đánh giá mức độ đầy đủ, tính hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ, nhằm cải tiến và hoàn thiện hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ. Để thực hiện mục tiêu này, KTNB được khuyến khích thực hiện hoạt động tư vấn, tham gia vào quá trình xây dựng, cải tiến và hoàn thiện hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ với bảo đảm nguyên tắc độc lập khách quan

*“Kiểm toán thông qua định hướng theo rủi ro, ưu tiên tập trung nguồn lực để kiểm toán các đơn vị, bộ phận, quy trình được đánh giá có mức độ rủi ro cao”*







## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

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

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

Hội đồng quản trị Tổng công ty đã chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện tốt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và chủ trương, định hướng phát triển của Tổng công ty. Tổ chức họp đầy đủ đúng theo quy định bằng hình thức tập trung hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để ban hành các nghị quyết, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền. Các cuộc họp được thực hiện nghiêm túc, trao đổi và thảo luận thẳng thắn; thông báo mời họp và tài liệu chuẩn bị cho cuộc họp đều được gửi trước cho các thành viên; nội dung họp đều có kết luận để ban hành nghị quyết làm căn cứ triển khai thực hiện. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và có nội dung phù hợp với Điều lệ, tổ chức và hoạt động của Tổng công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của Pháp luật. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo kịp thời giải quyết các vấn đề về hoạt động SXKD và công tác quản lý điều hành tại các công ty con, liên kết sau khi có kiến nghị của Ban Kiểm soát qua các biên bản và báo cáo kiểm tra.

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

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

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

Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo đúng chức năng và thẩm quyền. Trong công tác chỉ đạo điều hành hoạt động SXKD và đầu tư đã tổ chức quản lý, sử dụng và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và nhân lực của Tổng công ty đạt hiệu quả khá tốt; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và các chế độ chính sách đối với Người lao động. Công tác tái cấu trúc, thoái vốn Nhà nước được đẩy mạnh thông qua tư vấn E&Y trên cơ sở xác định chiến lược kinh doanh, tái cấu trúc ngành nghề và nhân sự phù hợp nhằm nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.

### Hoạt động khác của BKS

- Lập kế hoạch công tác năm 2018.
- Thẩm định BCTC hợp nhất, tổng hợp của năm 2017.
- Giám sát việc thực hiện lương, thưởng và các chế độ chính sách đối với người lao động;
- Giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính 2018 của Tổng Công ty.
- Giám sát việc ban hành và thực hiện các quy chế nội bộ theo Công ty Cổ phần đã được ban hành
- Xem xét góp ý dự thảo Quy chế quản trị nội bộ Tổng công ty.
- Giám sát công tác quyết toán bàn giao Vốn Nhà nước sang Công ty Cổ phần.
- Phối hợp cùng Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Quản trị rủi ro thực hiện công tác kiểm tra tại các Công ty thành viên như : Công ty CPXD và Khai thác VLXD Miền Trung, Công ty CPĐTXD Số 1 Mê Kông và Kiểm tra các Dự án : Nhà Máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, Phòng Kinh Doanh vật Tư Tổng Công ty.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các sự kiện nổi bật

Chỉ số tài chính & tình hình tài chính

Đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh 2018

Tình hình thực hiện các dự án

Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2019





## SỰ KIỆN NỘI BỘ 2018



Jan 2018

CC1 hoàn thiện nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin

Feb 2018

Tổ chức họp mặt tất niên để ghi nhận cống hiến của toàn thể nhân viên và tôn vinh những cá nhân có thành tích vượt trội

Mar 2018

CC1 ký hợp đồng hợp tác chiến lược với Doosan







## SỰ KIỆN NỔI BẬT 2018



**April 2018** CC1 đã trúng thầu dự án Nhà máy Điện mặt trời Krongpa (49MWac)



**May 2018** CC1 tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên



**June 2018** - CC1 khởi công xây dựng Dự án Phúc An City  
- CC1 khởi công Xây dựng Nhà máy Điện mặt trời Tây Ninh 1 & 2

• Thi công 520 căn villas và 1000 căn codotels với toàn bộ hạ tầng tổng thể toàn khu







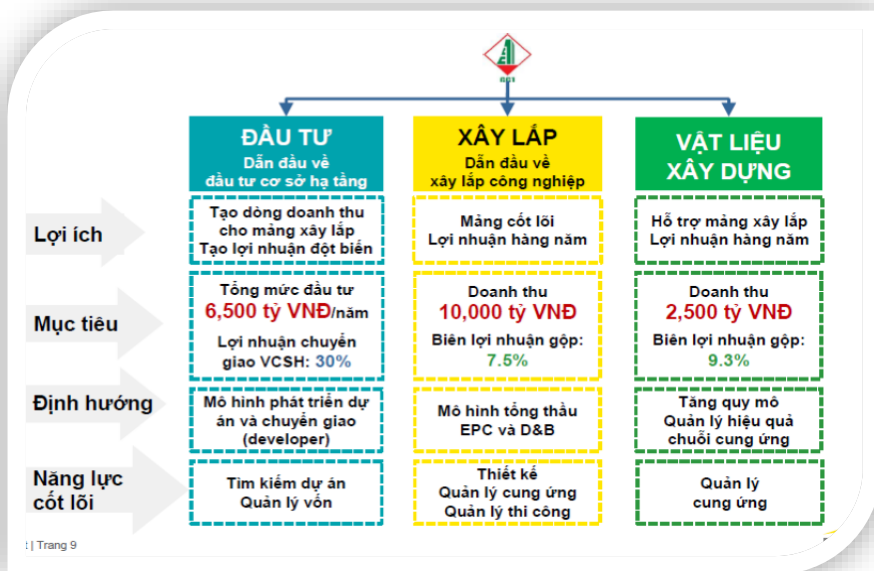
## SỰ KIỆN NỔI BẬT 2018



**July 2018** Tập huấn an toàn lao động, PCCC, sơ cấp cứu

**Aug 2018** Tổ chức nghiên cứu thị trường xây dựng Thái Lan, mở ra hợp tác kinh doanh cho thuê thiết bị nâng hạng nặng tại Việt Nam với Công ty TNHH Cho thuê T.S.K Diamond (Thái Lan)

**Sep 2018** Hội nghị hoạch định chiến lược tầm nhìn 2025 với Tư vấn EY





## SỰ KIỆN NỔI BẬT 2018

**Đấu thầu**

THỜI SỰ **ĐẤU THẦU** ĐẤU GIÁ DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

**ĐẤU THẦU**

**Xây dựng số 1 trúng 3 gói thầu tổng giá trị 2.834 tỷ**

Thứ Tư, 26/12/2018 10:00

(BĐT) - Chỉ trong vòng 2 tháng, Tổng công ty Xây dựng số 1 - CTCP đã trúng 3 gói thầu có giá trị lớn. Tổng giá trúng thầu lên tới 2.834 tỷ đồng, tương đương 70% doanh thu 9 tháng đầu năm 2018 của Tổng công ty, hứa hẹn mang lại kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2019.

Oct 2018

Gói thầu số 5 Xây lắp và thiết bị thuộc Dự án Xây dựng mới Cơ sở điều trị nghiện ma túy tỉnh Đồng Nai

Nov 2018

CC1 trúng thầu xây dựng dự án Bệnh viện Bình Dương

Dec 2018

CC1 trúng thầu xây dựng dự án Bệnh viện Trà Vinh

**KINH TẾ**  
TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG / DOANH NGHIỆP SỐ / ĐỊA ỐC SỐ / THỊ TRƯỜNG

**Tổng Công ty Xây dựng số 1 trúng gói thầu hơn 900 tỷ đồng tại Trà Vinh**

Phạm Duy / Thứ Tư, ngày 26/12/2018 - 12:28

Facebook Twitter Zalo Email Copy link

VietTimes -- Sau 2 tháng đăng tải thông báo mời thầu, Sở Y tế tỉnh Trà Vinh vừa công bố thông tin về kết quả lựa chọn nhà thầu thi công Gói thầu số 21 (Thi công xây dựng và cung cấp đặt thiết bị xây dựng) thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình Bệnh viện Đa khoa tỉnh Trà Vinh

Thứ Tư, ngày 10 tháng 4 năm 2019 Thông tin đấu thầu Mạng đấu thầu quốc gia

**Đấu thầu**

THỜI SỰ **ĐẤU THẦU** ĐẤU GIÁ **DOANH NGHIỆP** ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH **BẤT ĐỘNG SẢN** PHÁP LUẬT QUỐC TẾ

**DOANH NGHIỆP**

**Tổng công ty Xây dựng số 1 trúng gói thầu 1.703 tỷ đồng tại Bình Dương**

Thứ Hai, 12/11/2018 08:00

(BĐT) - Ban Quản lý dự án (QLDA) đầu tư xây dựng tỉnh Bình Dương vừa cho biết, Tổng công ty (TCT) Xây dựng số 1 - CTCP là nhà thầu trúng Gói thầu Thi công, cung cấp và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật thuộc Dự án Công trình bệnh viện đa khoa 1.500 giường, với giá trúng thầu 1.703.370 triệu đồng (giá dự toán gói thầu là 1.704.567 triệu đồng, đạt tỷ lệ tiết

**ĐƯỜNG DÂY NÓNG**

- Đấu thầu Xây lắp trường học tại Thái Bình: Bị tổ không minh bạch
- Đấu thầu tại Ban QLDA ĐTXD thành phố Vĩnh Thanh (Hậu Giang): Nghi vấn "có vấn đề" khi chấm thầu
- Quảng Nam: Nhà thầu bị ụ hiệp sau khi mua HSMT



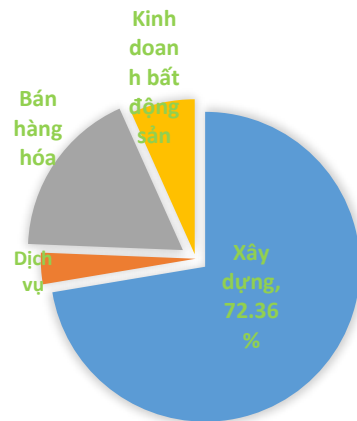
## CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2018	2017
Doanh thu thuần	4.403	4.816
Lợi nhuận gộp	148	219
Lợi nhuận sau thuế	45.25	46.28
ROE	3.61%	3.73%

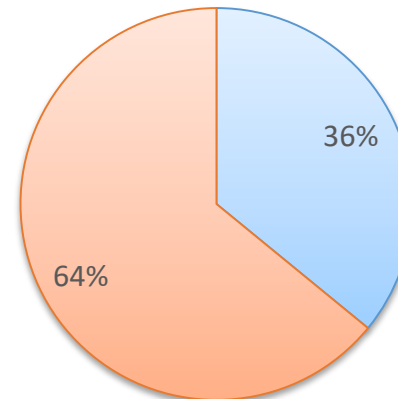
Nguồn: BCTC tổng hợp 2018

Doanh thu từ hoạt động xây dựng chiếm 72% tổng doanh thu. Mảng xây dựng vẫn chứng tỏ được mũi nhọn của CC1 trong những năm qua và là ngành kinh doanh chủ lực mang lại doanh thu trọng yếu.

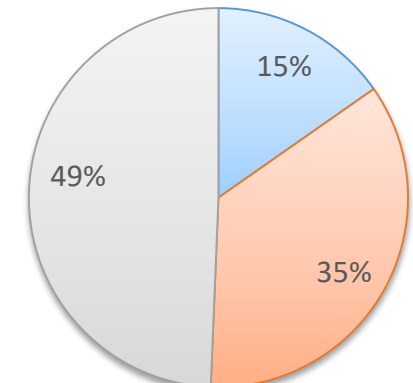


*TỶ SUẤT SINH LỢI TRÊN VỐN CHỦ SỞ HỮU ỔN ĐỊNH 3.6%. DOANH THU THUẦN VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ GẦN BẰNG NĂM TRƯỚC TRONG ĐIỀU KIỆN KINH TẾ VIỆT NAM CÓ NHIỀU THÁCH THỨC.*

## CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN



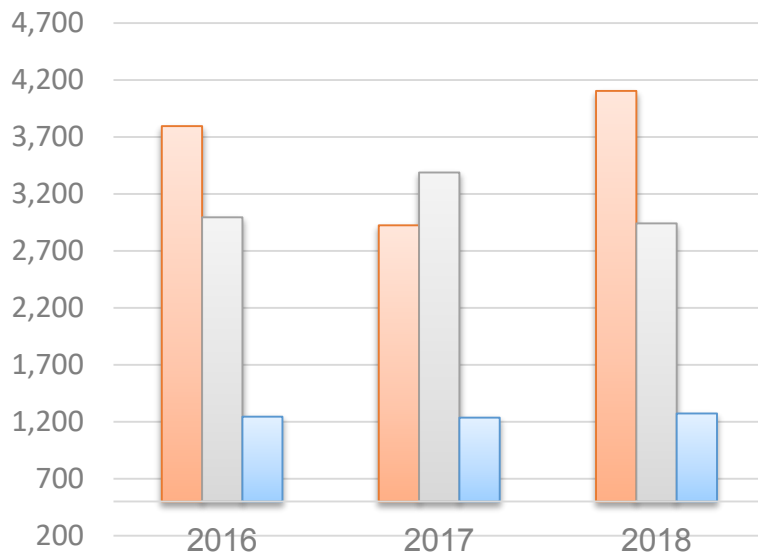
- Tài sản dài hạn
- Tài sản ngắn hạn



- Vốn chủ sở hữu
- Nợ phải trả dài hạn
- Nợ phải trả ngắn hạn



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn ■ Vốn chủ sở hữu

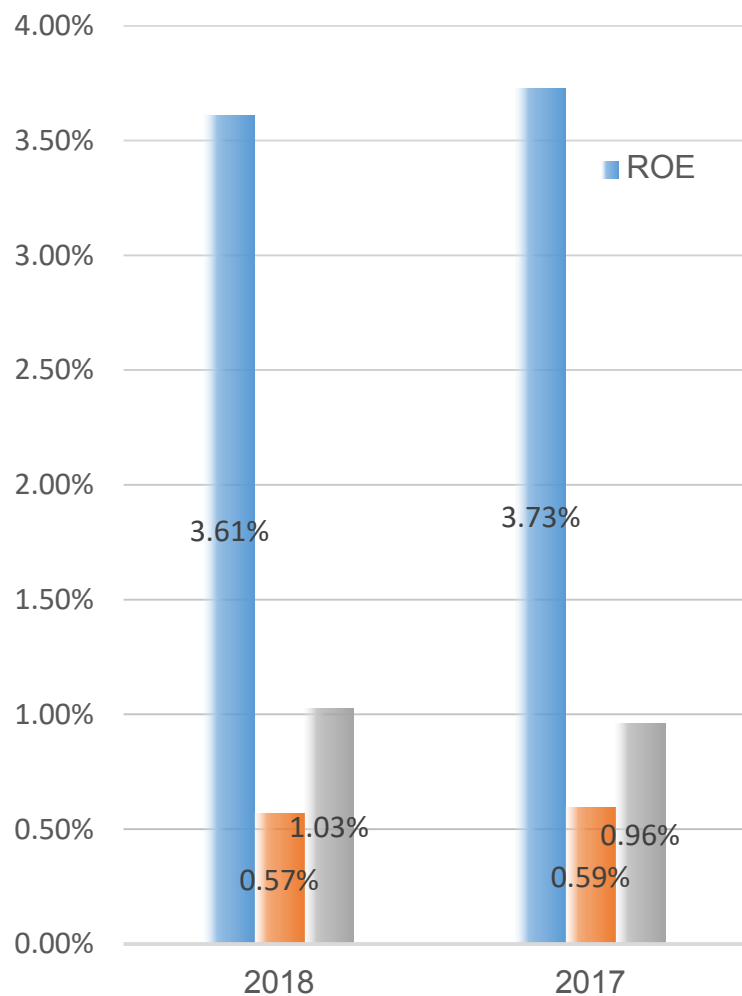
Chỉ số	2018
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.30
Hệ số thanh toán nhanh	1.10
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.85
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	5.54
Vòng quay hàng tồn kho	4.82
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.53
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1.03%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3.61%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.57%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	1.11%

Nguồn: BCTC tổng hợp





## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



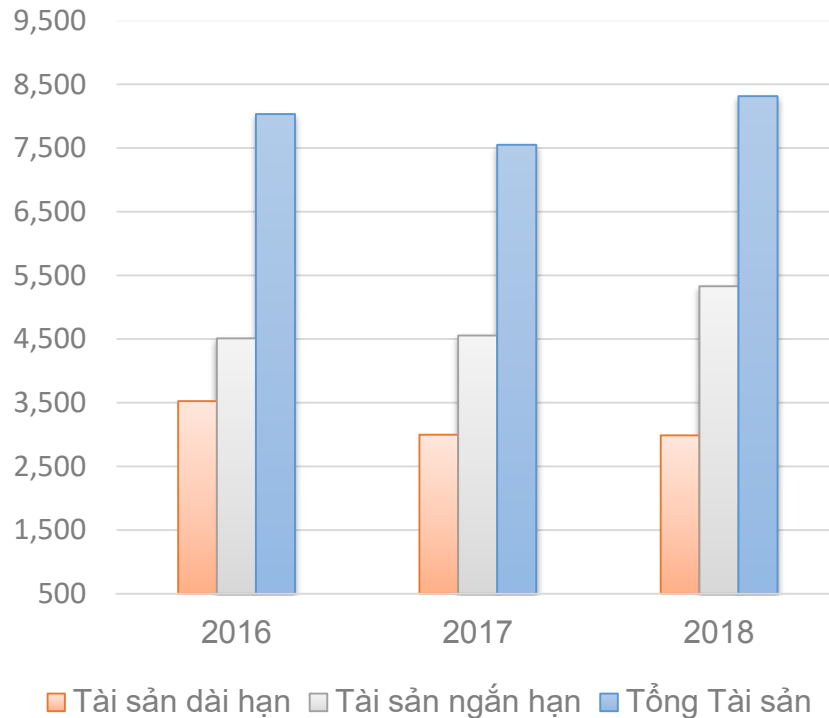
Chỉ tiêu chính	Tỷ đồng
Tổng Tài sản	8.318
Vốn chủ sở hữu	1.271
Đòn bẩy tài chính	6.5

Nguồn: BCTC tổng hợp 2018

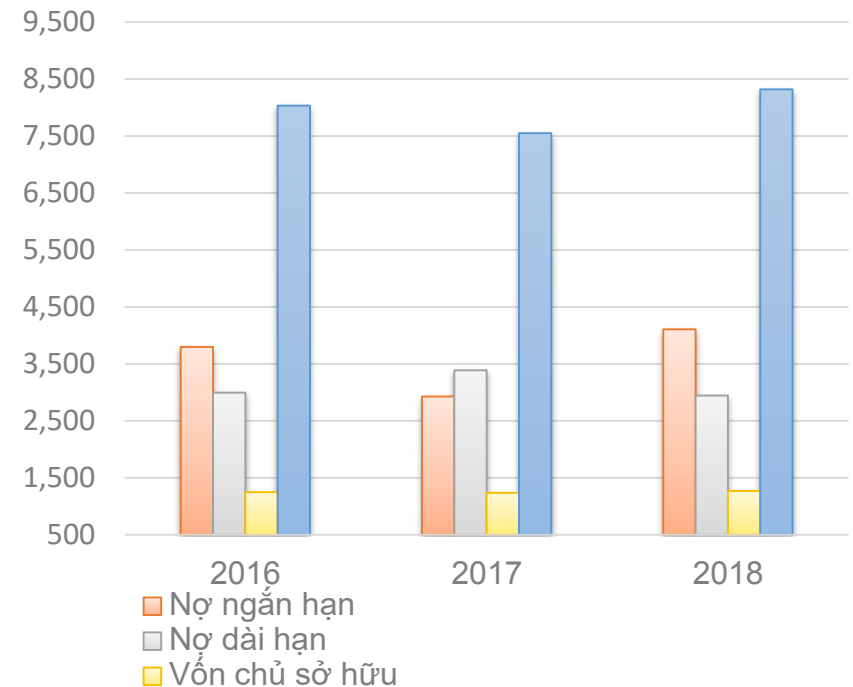
Tổng tài sản vào thời điểm 31/12/2018 đạt 8.318 tỷ đồng, tăng 11% so với năm trước là do CC1 gia tăng quy mô và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, trong bối cảnh CC1 đang chuyển mình sang mô hình công ty cổ phần nên bị hạn chế vốn chủ sở hữu, nhưng bằng kinh nghiệm và cách quản trị điều hành hiệu quả thông qua sử dụng đòn bẩy tài chính đã giúp CC1 nâng tổng tài sản lên gấp 6.5 lần vốn chủ sở hữu.

## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CC1 đã tận dụng nguồn vốn giá rẻ từ nước ngoài để tái cơ cấu quản trị tài chính, giúp CC1 giảm chi phí lãi vay và dần dần nâng cao khả năng tự tài trợ. Cũng trong năm qua, vốn chủ sở hữu của toàn Tổng Công ty tăng thêm 2.7%, đạt 1.271 tỷ đồng. Hệ số thanh toán của CC1 bảo đảm khả năng các nghĩa vụ phải trả trong tương lai. Đây là những dấu hiệu chuyển biến tích cực, cũng là bằng chứng cho những nỗ lực tái cấu trúc trong thời gian qua.



Vòng quay vốn chủ sở hữu đạt hơn 3.27; đây là cơ sở vững chắc để tin rằng hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu của CC1 trong tương lai còn cao hơn nữa với quá trình tái cấu trúc đã dần hoàn thiện.





## ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

Để đảm bảo thích ứng nhanh với mô hình hoạt động mới cũng như sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, trong năm 2018 CC1 đã nỗ lực thực hiện đồng thời mục tiêu duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh kết hợp với việc cải cách triệt để về mục tiêu chiến lược, mô hình tổ chức và quy trình hoạt động với sự hỗ trợ của Công ty tư vấn Ernst & Young Việt Nam. Mặc dù đã có nhiều nỗ lực, tuy nhiên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn chưa đáp ứng như kỳ vọng của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.



### XÂY DỰNG

Năm 2018, tổng giá trị xây dựng của Tổng Công ty và các công ty thành viên đạt 6.048 tỷ đồng, chiếm 55.55% tổng giá trị hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Tổng Công ty; trong đó, riêng Tổng Công ty giữ vai trò đầu tàu với tổng giá trị giá trị xây lắp đạt 3.813 tỷ đồng, chiếm 77% sản lượng xây lắp trong toàn Tổng Công ty; khối công ty con chiếm tỷ lệ 23%.

Các công trình tiêu biểu như: Khu tái định cư Đông Hội 5B2 – 5B3, dự án WHA Hemaraj Nghệ An – Gói thầu số 1, Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 2, Nhà máy điện mặt trời Krongpa, Nhà máy điện mặt trời Tây Ninh 1, Nhà máy điện mặt trời Tây Ninh 2, Dự án cải tạo hệ thống thoát nước Hàng Bàng, Đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi (gói A1), Đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn-Túy Loan, Đường hành lang ven biển Hải Phòng, Dự án phát triển giao thông đô thị Hải Phòng (Gói CW3A & CW4A)...



### ĐẦU TƯ

Năm 2018, tổng giá trị vốn chủ sở hữu mà CC1 đã tham gia thực hiện đầu tư vào các dự án là 210 tỷ đồng, tương đương 115,6% so với kế hoạch năm 2018 (182 tỷ đồng), và tăng 35,74% so với năm 2017.

Giá trị đầu tư vốn chủ sở hữu trên chủ yếu được phân bổ vào: (i) các dự án đang triển khai là: dự án Khu dân cư Hạnh Phúc, dự án đầu tư xây dựng đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn - Túy Loan theo hình thức hợp đồng BT, dự án BOT đường Ven biển thành phố Hải Phòng; (ii) Dự án mới được cơ quan nhà nước của Tỉnh Quảng Bình chấp thuận đầu tư là dự án Khu nhà ở thương mại phía Đông Sông Lệ Kỳ, phường Phú Hải, Tp. Đồng Hới với quy mô khoảng 9Ha và (iii) các dự án đang nghiên cứu đầu tư: Điện gió Hàm Kiếm, Dự án Tổng khu trung chuyển Miền Đông...



## ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH



### SXCN & VLXD

Với giá trị đạt 3.343 tỷ đồng đạt 99% kế hoạch, lĩnh vực này tập trung chủ yếu tại các công ty thành viên như sản xuất điện, sản xuất khai thác vật liệu xây dựng... đây là mảnh ghép quan trọng trong chuỗi giá trị của CC1, cũng như chứng minh cho sự ổn định về năng lực của CC1.



### TM & DV

Giá trị kinh doanh thương mại và dịch vụ Tổng Công ty và các công ty thành viên đạt 2.495 tỷ đồng; trong đó riêng Tổng Công ty đạt 1.304 tỷ đồng thông qua kinh doanh dịch vụ văn phòng cho thuê tòa nhà Sailing Tower, kinh doanh bất động sản với phân khúc nhà ở xã hội... Ở các công ty thành viên như Chương Dương, Cửu Long đã đạt được sự tin nhiệm của khách hàng trong phân khúc căn hộ ở và văn phòng cho thuê là ví dụ điển hình về hoạt động kinh doanh bất động sản



### THIẾT KẾ

Mảng thiết kế là hoạt động mang tính chất hỗ trợ tham gia thực hiện các dự án EPC, D&B và một số dự án do CC1 làm chủ đầu tư nhằm tăng cường tính chủ động trong chuỗi giá trị ngành. Giá trị sản lượng về tư vấn thiết kế đạt 7.7 tỷ đồng.



**40**  
NĂM  
1979 - 2019



#### PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG CỦA CC1



##### UY TÍN

Hơn 40 năm trôi qua, CC1 đã và đang là một trong những đơn vị cung cấp dịch vụ xây dựng uy tín hàng đầu của khu vực phía Nam nói riêng và cả nước nói chung.



##### CHẤT LƯỢNG

Trong chiến lược phát triển của Tổng Công ty, nguồn nhân lực chính là một trong những yếu tố quyết định uy tín, chất lượng và hiệu quả của các công trình.



##### HIỆU QUẢ

CC1 đến với mỗi dự án bằng một tinh thần hợp tác cao độ, chúng tôi luôn tạo mối quan hệ chặt chẽ với Chủ đầu tư, phối hợp nhịp nhàng với các đơn vị tư vấn.



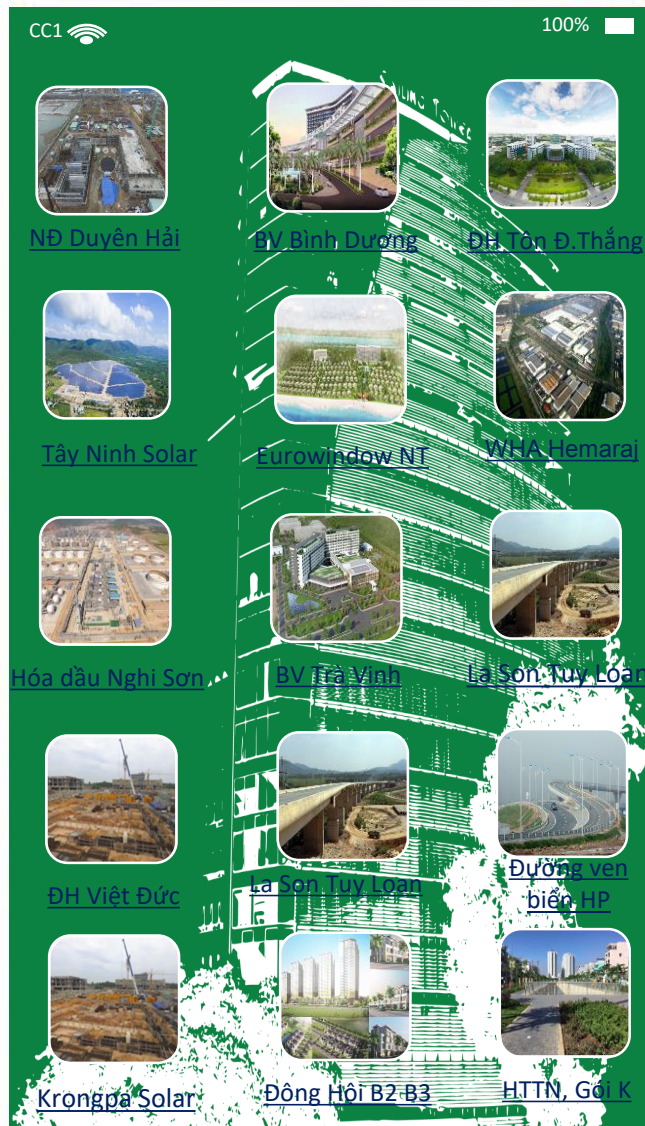


## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÁC CÔNG TY CON

Đơn vị tính: tỷ đồng

Công ty	Tổng Tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ lệ nắm giữ của CC1
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	581	1,069	12	51.00%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một - Việt Quang	449	376	5	51.00%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	426	480	2	51.00%
Công ty Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	751	536	146	61.69%
Công ty TNHH Bê tông Đức Săn VINA - PSMC	110	105	-5	70.00%





## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP



Tổng Công ty đã thực hiện các dự án trọng điểm có giá trị xây lắp lớn như Khu tái định cư Đông Hội 5B2 – 5B3, dự án WHA Hemaraj Nghệ An – Gói thầu số 1, Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 2, Nhà máy điện mặt trời Krongpa, Nhà máy điện mặt trời Tây Ninh 1, Nhà máy điện mặt trời Tây Ninh 2, Dự án cải tạo hệ thống thoát nước Hàng Bàng, Đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi (gói A1), Đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn-Túy Loan, Đường hành lang ven biển Hải Phòng, Dự án phát triển giao thông đô thị Hải Phòng (Gói CW3A & CW4A)... Công tác thi công các dự án đều bảo đảm đúng tiến độ và được đối tác đánh giá cao về chất lượng công trình



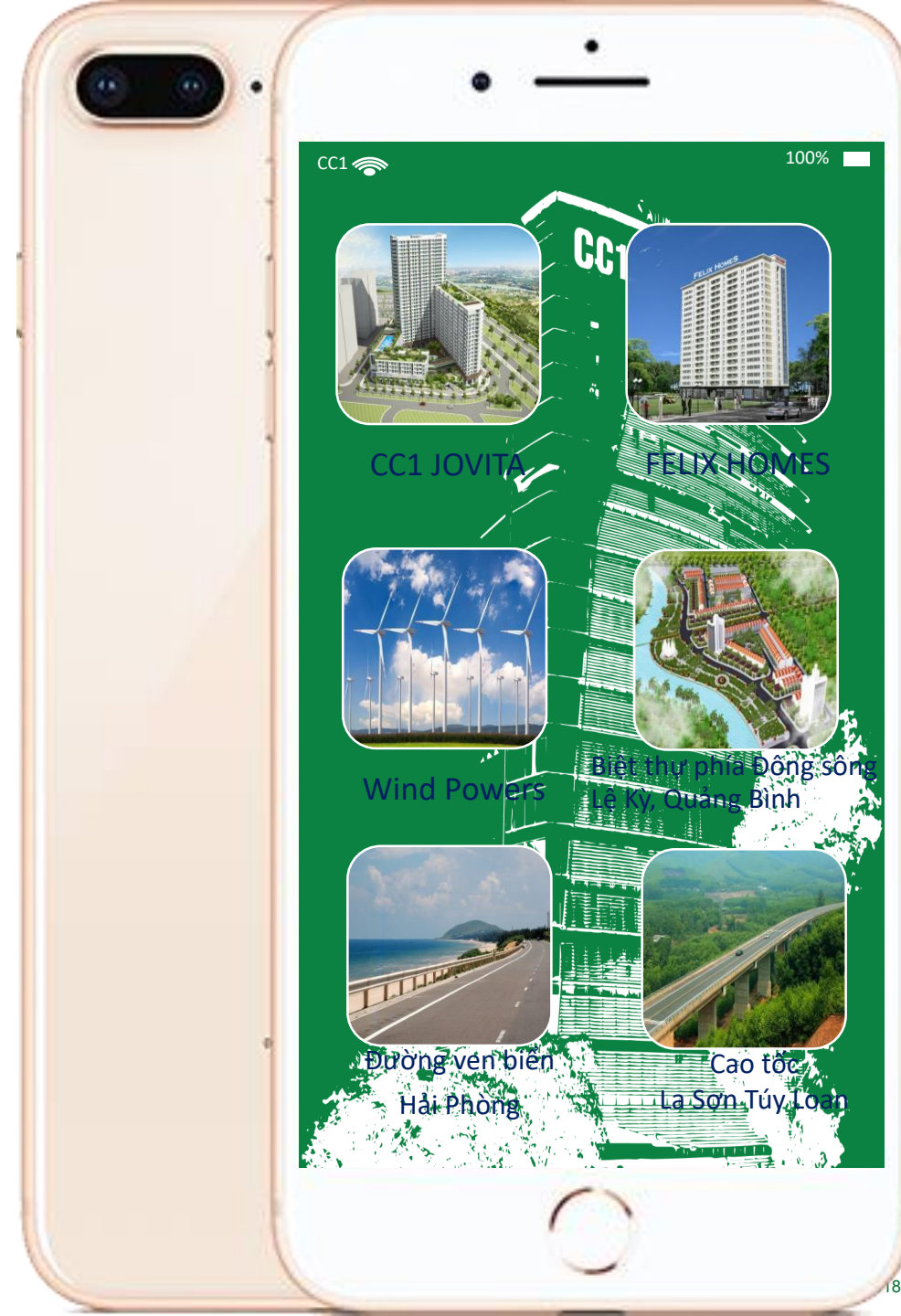


## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Tổng Công ty đã thực hiện các dự án đầu tư như sau:

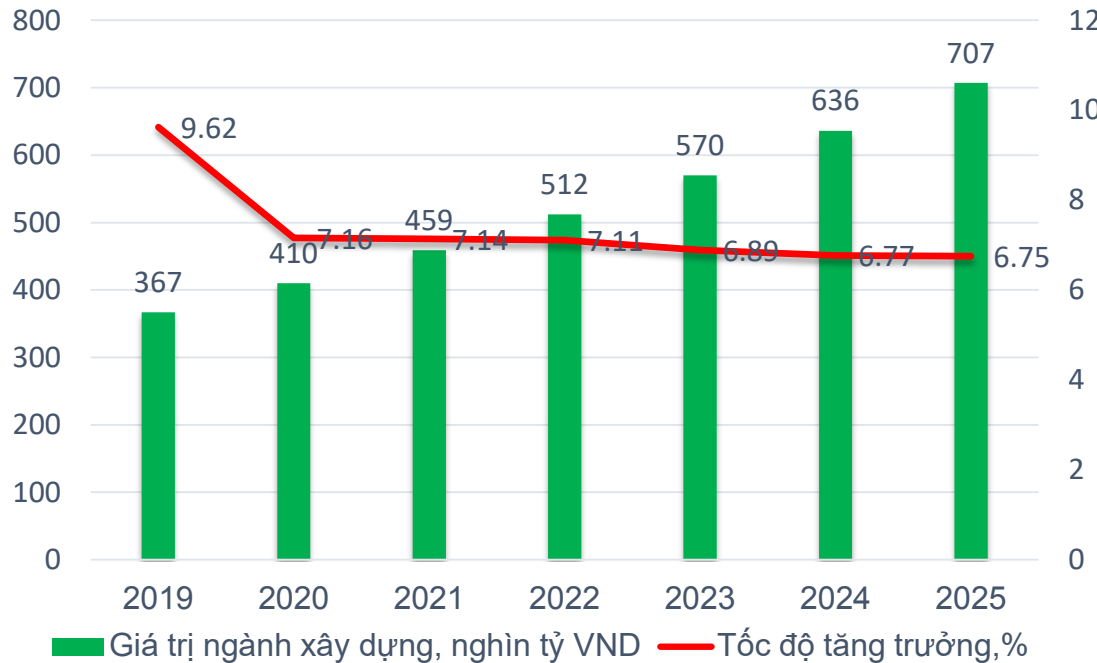
- Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc.
- Dự án Felix Homes.
- Dự án đường ven biển Hải Phòng (PPP), cao tốc La Sơn-Túy Loan.
- Nghiên cứu đầu tư các dự án năng lượng tái tạo.
- Tiếp tục nghiên cứu triển khai các dự án nhiệt điện.

Các dự án đều có tính hiệu quả tài chính bảo đảm và hứa hẹn sẽ là động lực tăng trưởng trong tương lai của Tổng Công ty cả về quy mô lẫn cộng hưởng trong chuỗi giá trị, tạo ra sản lượng xây lắp và có được dòng thu ổn định khi các dự án đi vào vận hành.



## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Dự báo tăng trưởng của ngành xây dựng 2019-2025



Theo dự báo của Fitching (tổ chức nghiên cứu thị trường uy tín quốc tế), ngành xây dựng vẫn giữ được tốc độ tăng trưởng đều trong năm 2019 vì nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công nghiệp, công trình dân dụng như cơ sở y tế, trường học, cũng như các dự án phát triển nhà ở đô thị... còn rất cao vì Việt Nam vẫn có dư địa về tăng trưởng thuộc hàng cao so với các nước trong khu vực. Do đó, ngành xây dựng đạt tăng trưởng hơn 9% trong năm 2019 là cơ sở để Tổng Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh. Bên cạnh đó, nội lực của Tổng Công ty với 40 năm kinh nghiệm trong ngành, có thương hiệu trong thị trường, được sự tin tưởng của khách hàng và đối tác là yếu tố nền tảng để Tổng Công ty đưa ra các chỉ tiêu cho năm 2019.

Đơn vị tính: tỷ đồng, %

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2019
<b>I</b>	<b>Giá trị sản xuất và kinh doanh</b>	<b>5.581</b>
	Giá trị sản xuất Xây lắp	4.523
	Giá trị sản xuất CN.VLXD	5.5
	Giá trị sản xuất kinh doanh khác	1.052
<b>II</b>	<b>Một số chỉ tiêu tài chính</b>	
1	Doanh thu thuần	<b>4.700</b>
2	Vốn điều lệ	1.100
3	Lợi nhuận trước thuế	55
5	ROE	4.2%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	3-4%
<b>III</b>	<b>Giá trị đầu tư Vốn chủ sở hữu</b>	<b>629</b>

Ghi chú: kế hoạch này là của Tổng Công ty, chưa có các công ty thành viên





Nhân dịp đón năm mới 2019, tôi xin thân ái gửi đến tập thể Cán bộ và Nhân viên Tổng Công ty lời thăm hỏi và chúc mừng năm mới tốt đẹp nhất.

Nhìn lại một năm vừa qua, chúng ta đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trúng thầu và khởi công xây dựng nhiều dự án như: Công trình Bệnh viện đa khoa tỉnh Bình Dương, trường Đại học Việt Đức, Bệnh viện Đa khoa Trà Vinh, Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 2, hoàn thành các nhà máy điện mặt trời Krongpa, Tây Ninh I, Tây Ninh II, và các công trình trọng điểm tiêu biểu vẫn đang tiếp tục thi công đúng tiến độ và chất lượng như Nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3 mở rộng (công suất 688MW), dự án đường sắt Nội đô TP.HCM - Metro 1B,... Đối với hoạt động đầu tư, CC1 đang triển khai Đường ven biển Hải Phòng theo hình thức hợp đồng BOT (tổng mức đầu tư 3.800 tỷ đồng) và tập trung giải quyết các thủ tục đầu tư các dự án năng lượng tái tạo, dự án logistic trung chuyển miền Đông,... để có thể triển khai trong năm 2019. Những thành công này đã chứng minh sức mạnh từ sự đoàn kết thống nhất của tập thể CC1, đồng thời cho thấy định hướng CC1 đang đi là kim chỉ nam chính xác dẫn đến tương lai. Sức mạnh đoàn kết này sẽ tiếp tục được trân trọng và phát huy trên con đường sắp tới của CC1.

Tuy nhiên cũng không thể không nhắc đến những thách thức mà ngành xây dựng đang đối mặt. Trên thế giới, thách thức lớn nhất là các cuộc cách mạng công nghệ, điển hình là cách mạng công nghệ xanh, các công nghệ về số hóa, và những kỹ thuật chuyên sâu trong cả xây dựng dân dụng (nhà thông minh, thành phố thông minh) và hạ tầng. Người tiêu dùng và các chủ đầu tư cũng có sự thay đổi rất lớn, trong đó mảng xây dựng hạ tầng ngày càng có nhiều sự tham gia của các nhà đầu tư quốc tế thông qua các dự án PPP với những hình thức kinh doanh và gọi thầu phức tạp hơn trước. Còn tại Việt Nam, thị trường đang chứng kiến những làn sóng sát nhập các doanh nghiệp trong ngành xây dựng nhằm đảm bảo thị phần và tối ưu hóa cơ cấu chi phí, giá thành. Các cải cách về văn hóa và năng lực quản trị được đặt lên hàng đầu, và sự chuyên nghiệp hóa của các đơn vị trong chuỗi giá trị ngành trở thành cấp bách, nhằm tạo thế đứng trên thị trường, củng cố thương hiệu và tăng cường năng lực cạnh tranh.

Trong bối cảnh đó, Ban Lãnh đạo của CC1 đã và đang tích cực, năng động xây dựng một chiến lược tập đoàn phù hợp với cách mạng công nghệ, và cải tiến hiệu quả hoạt động thông qua việc chuyên nghiệp hóa cơ cấu tổ chức.

Từ nửa cuối 2017 đến giữa năm nay, chúng ta đã phân tích và xác định lại chiến lược và cấu trúc chuỗi giá trị Tập đoàn, tạo tiền đề cho việc chuyên môn hóa và phát triển theo chiều sâu.

Từ Quý 3 năm 2018, chúng ta bước vào giai đoạn chuyên nghiệp hóa hoạt động, qua việc hoàn thiện tổ chức Công ty mẹ và các Công ty thành viên, cùng xây dựng các khung công cụ quản trị chuẩn như:

# Thư ngỏ Tổng Giám Đốc



- Khung quy trình và phân nhiệm - Phân tách trách nhiệm thực hiện và phối hợp giữa các chức năng.
- Khung KPI (các chỉ tiêu hiệu quả chính) - Theo dõi và quản lý hiệu quả hoạt động các chức năng.
- Các bộ quy chế quản trị trọng yếu của Tổng Công ty - Quy định nguyên tắc cho các hoạt động quan trọng của cơ cấu tổ chức mới.
- Khung Kiểm toán nội bộ và Quản trị rủi ro - Nâng cao năng lực kiểm toán nội bộ theo chuẩn quốc tế.

Với doanh nghiệp, chuyển đổi sẽ giúp chuyên nghiệp hóa quản trị, tập trung vào hiệu quả và trách nhiệm: Các quyết định quản trị đưa ra dựa trên thông tin từ các chỉ tiêu hiệu quả, và trên cơ sở phân tách trách nhiệm quy trình cụ thể. Ngoài ra, các quy chế được xây dựng chuẩn và năng lực kiểm toán nội bộ nâng cao sẽ giúp kiểm soát rủi ro trong hoạt động doanh nghiệp, đem lại sự tự tin cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước của CC1 cũng như các đối tác và cơ quan nhà nước.

Với cá nhân, việc tập trung vào hiệu quả và trách nhiệm là nền tảng để rèn luyện tính chuyên nghiệp, nâng cao giá trị bản thân. Hơn nữa, khung chỉ tiêu hiệu quả còn là nền tảng để xây dựng cơ chế thưởng theo hiệu quả, hướng đến ghi nhận và tập trung đãi ngộ những nhân viên thực sự có cống hiến trong công việc, tránh cào bằng.

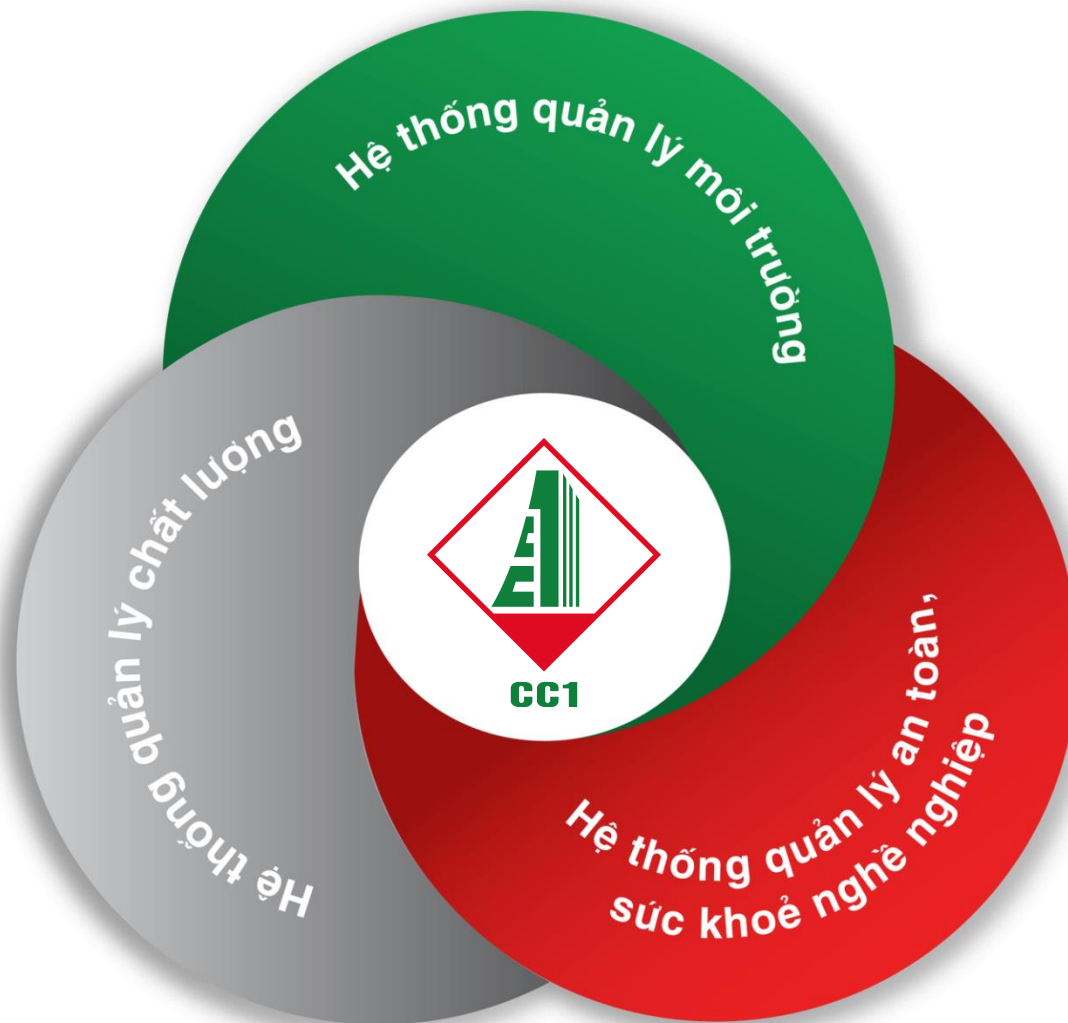
Cụ thể trong thời gian tới, song song với việc cải tiến có chiều sâu về kỹ thuật, công nghệ và các phương tiện làm việc, Ban Lãnh đạo cũng sẽ ưu tiên các hoạt động cải tổ tăng cường tính hiệu quả trong việc phối hợp hoạt động giữa các Công ty thành viên trong Tập đoàn, giữa các chức năng chuyên trách, và nhất là giữa CC1 với các Đối tác kinh doanh và Cổ đông.

Bất kỳ sự thay đổi nào cũng rất khó khăn (đặc biệt là thay đổi hệ thống quản lý dẫn đến thay đổi lề thói, cung cách làm việc). Vì vậy, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng vào sự tập trung và nỗ lực của tất cả các cấp, từ quản lý đến nhân viên, trong công cuộc đổi mới để xây dựng một CC1 xứng tầm khu vực, một Tập đoàn vừa có giá trị vốn hóa thị trường cao, vừa là nơi có môi trường làm việc tiên tiến, hiện đại, nơi những đóng góp cá nhân được ghi nhận rõ ràng và đồng thời cũng là nơi tạo ra con đường phát triển nghề nghiệp phù hợp cho tất cả những con người của CC1.

Kính chúc tập thể Cán bộ và Nhân viên Tổng Công ty Xây dựng Số 1 một mùa xuân an vui và hạnh phúc.

# PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG







## NỘI DUNG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững với ba nội dung chính:

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

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







## NỘI DUNG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nhận thức được tầm quan trọng của các công tác quản lý về chất lượng, môi trường, an toàn, sức khỏe nghề nghiệp và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với cộng đồng, Tổng Công ty Xây dựng Số 1 đã phê duyệt Chính sách Chất lượng – Môi trường – Xã hội phù hợp theo các tiêu chuẩn ISO 9001:2008 (Hệ thống quản lý chất lượng), ISO 14001:2004 (Hệ thống quản lý môi trường) và OHSAS 18001:2007 (Hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp) thông qua việc cam kết:

Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật Việt Nam, các Chuẩn mực Thực thi về Môi trường và Xã hội của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) thuộc Nhóm Ngân hàng Thế giới (WBG), Chính sách Bảo trợ Xã hội của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) và các yêu cầu khác có liên quan

nhằm đảm bảo chất lượng, môi trường, an toàn sức khỏe nghề nghiệp và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của CC1.

Xác định các rủi ro về môi trường, an toàn, sức khỏe nghề nghiệp và sức khỏe cộng đồng nhằm giảm thiểu các tai nạn lao động và bệnh tật nghề nghiệp; thiệt hại về tính mạng và tài sản; ngăn ngừa tác động tiêu cực đối với môi trường và người dân bị ảnh hưởng trong tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của CC1.

Áp dụng đồng bộ, đầy đủ các hệ thống quản lý về chất lượng, môi trường, an toàn sức khỏe nghề nghiệp và các hệ thống quản lý tiên tiến khác. Thường xuyên thực hiện soát xét, cải tiến liên tục các hệ thống quản lý nhằm không ngừng nâng cao

thương hiệu “CC1” và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của CC1.

Thường xuyên nâng cấp, đổi mới trang thiết bị, công nghệ, nâng cao trình độ chuyên môn, năng lực quản lý, cải tiến liên tục các điều kiện làm việc nhằm thoả mãn các yêu cầu của khách hàng bằng những sản phẩm có chất lượng cao, an toàn và dịch vụ tốt nhất với giá cả hợp lý nhất.

Công tác quản lý chất lượng, môi trường, an toàn, sức khỏe nghề nghiệp và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với cộng đồng được coi trọng như bất kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh trọng yếu nào khác của doanh nghiệp và là trách nhiệm của mỗi thành viên trong CC1.

Chính sách này được phổ biến rộng rãi và áp dụng cho tất cả cán bộ, nhân viên đang làm việc tại CC1 và các đối tác của doanh nghiệp.



## BẢO ĐẢM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



### CHẤT LƯỢNG

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



### AN TOÀN, SỨC KHỎE

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



### BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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



## BẢO ĐẢM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

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



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH





## **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

# **TÔNG 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**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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



**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 tổng hợp đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Thị Tố Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Kiểm soát viên
Bà Trần Thị Tuyết	Kiểm soát viên

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp hàng 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 tổng hợp 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 tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

**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 (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 tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tổng hợp được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc 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.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính tổng hợp 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 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Hữu Việt Đức**  
**Tổng Giám đốc**

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



Số: 19.137-TH/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 tổng hợp**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (dưới đây gọi tắt là “Tổng Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 tổng hợp của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả 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 phải 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

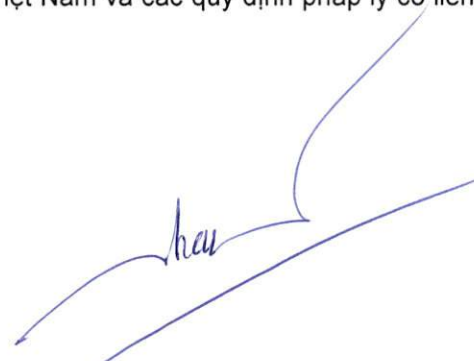
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)****Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 chuẩn mực, 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 tổng hợp.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC****Đặng Thị Hồng Loan****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam****TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2019**  
**Phạm Thị Bích Hạnh****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
1505-2018-026-1



**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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.330.512.478.030</b>	<b>4.554.852.282.547</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.195.515.043.549</b>	<b>1.065.746.747.387</b>
1. Tiền	111		580.435.248.864	383.049.718.906
2. Các khoản tương đương tiền	112		615.079.794.685	682.697.028.481
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>325.717.077.645</b>	<b>36.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	325.717.077.645	36.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.853.145.268.242</b>	<b>2.519.336.867.273</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.574.989.104.091	1.202.716.851.424
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.112.242.897.935	931.896.719.128
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	180.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	165.913.266.216	204.723.296.721
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>833.404.943.295</b>	<b>786.496.243.271</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	833.404.943.295	786.496.243.271
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>122.730.145.299</b>	<b>147.272.424.616</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		23.738.281.835	26.306.802.951
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		53.758.161.295	81.709.945.962
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	45.233.702.169	39.255.675.703
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.987.932.097.442</b>	<b>2.994.945.046.425</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>136.489.171.836</b>	<b>247.320.444.864</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	89.875.796.682	212.122.456.471
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	46.613.375.154	35.197.988.393
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>324.641.237.160</b>	<b>348.419.419.528</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	236.275.863.459	255.488.387.452
Nguyên giá	222		359.111.678.724	398.754.305.372
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.835.815.265)	(143.265.917.920)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	1.545.970.487
Nguyên giá	225		-	3.731.057.272
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(2.185.086.785)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	88.365.373.701	91.385.061.589
Nguyên giá	228		115.581.822.826	114.033.022.826
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.216.449.125)	(22.647.961.237)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>160.650.084.893</b>	<b>14.717.073.210</b>
1. Nguyên giá	231		163.066.561.673	14.888.698.384
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.416.476.780)	(171.625.174)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>988.226.378.594</b>	<b>1.156.566.962.846</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	988.226.378.594	1.156.566.962.846
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>1.340.461.179.928</b>	<b>1.203.072.260.014</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		521.727.538.757	517.445.169.530
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		726.489.926.225	598.489.036.676
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		101.200.264.446	90.397.718.808
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.956.549.500)	(3.259.665.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.464.045.031</b>	<b>24.848.885.963</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		33.028.730.760	20.413.571.692
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.435.314.271	4.435.314.271
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>8.318.444.575.472</b>	<b>7.549.797.328.972</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.047.039.073.939</b>	<b>6.313.863.682.811</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.105.097.974.480</b>	<b>2.923.804.486.987</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	480.004.556.542	474.160.854.717
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.395.099.761.489	687.762.921.940
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.084.954.477	21.705.387.252
4. Phải trả người lao động	314		29.181.314.040	31.953.238.839
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	119.819.499.369	206.969.530.284
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.641.376.091	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	4.595.656.801	5.140.686.224
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	2.058.608.594.451	1.476.554.849.311
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.062.261.220	19.557.018.420
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.941.941.099.459</b>	<b>3.390.059.195.824</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	218.752.852.816	225.991.510.859
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	295.160.806.515	153.445.417.777
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	82.140.583.189	126.024.980.898
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	53.934.312.148	57.413.945.188
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	350.655.047.054	279.595.461.526
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.901.051.220.904	2.495.222.165.269
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	40.246.276.833	52.365.714.307
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.20	<b>1.271.405.501.533</b>	<b>1.235.933.646.161</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.271.405.501.533</b>	<b>1.235.933.646.161</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.681.891.112	110.497.485.118
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.615.640.000)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.526.170.000	-
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.813.080.421	25.436.161.043
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.566.703.056	(20.839.057.838)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		45.246.377.365	46.275.218.881
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>8.318.444.575.472</b>	<b>7.549.797.328.972</b>


**Trần Thị Ngọc Thủy**

Người lập

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


**Phan Văn Vũ**

Kế toán trưởng

**Lê Hữu Việt Đức**

Tổng Giám đốc



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.434.442.738.530	4.818.744.456.048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		31.431.265.850	2.693.954.826
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	4.403.011.472.680	4.816.050.501.222
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	4.255.006.432.900	4.596.792.493.573
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.005.039.780	219.258.007.649
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	195.534.885.214	171.482.545.562
7. Chi phí tài chính	22	5.4	214.083.378.038	250.420.342.374
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		170.325.824.468	246.826.926.579
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	18.210.402.739	24.011.282.116
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	65.489.248.160	72.643.351.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		45.756.896.057	43.665.576.876
11. Thu nhập khác	31	5.7	5.159.980.535	14.510.817.006
12. Chi phí khác	32	5.8	5.670.499.227	11.901.175.001
13. Lợi nhuận khác	40		(510.518.692)	2.609.642.005
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.246.377.365	46.275.218.881
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45.246.377.365	46.275.218.881

**Trần Thị Ngọc Thủy**  
**Người lập**

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

**Phan Văn Vũ**  
**Kế toán trưởng****Lê Hữu Việt Đức**  
**Tổng Giám đốc**

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		45.246.377.365	46.275.218.881
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	35.705.849.454	35.774.841.438
Các khoản dự phòng	03		(6.375.548.758)	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		28.473.204.347	(2.231.060.314)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(185.053.136.272)	(167.548.937.390)
Chi phí lãi vay	06	5.4	170.325.824.468	246.826.926.579
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>08</b>		<b>88.322.570.604</b>	<b>161.859.637.577</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(467.145.818.532)	401.069.599.397
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(54.783.132.592)	101.699.330.832
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.044.619.345.752	340.494.817.638
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(10.130.845.780)	(18.561.756.317)
Tiền lãi vay đã trả	14		(147.688.369.918)	(247.160.403.443)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(4.435.314.271)	(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		(17.066.757.200)	(110.816.094.146)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>431.691.678.063</b>	<b>626.371.673.609</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(254.305.648.609)	(205.100.856.520)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(766.177.431.658)	(12.027.237.019)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		783.103.184.790	306.199.076.213
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(155.608.495.638)	(153.142.928.956)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		34.413.880.000	69.423.748.850
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		140.046.201.375	184.888.283.742
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(218.528.309.740)</b>	<b>190.240.086.310</b>

(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

**Mẫu số B 03 - DN****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(2.615.640.000)	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	3.124.139.485.950	3.428.200.646.186
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(3.205.157.396.006)	(4.072.392.333.558)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(119.140.782)	(889.389.564)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(83.752.690.838)</b>	<b>(645.081.076.936)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>129.410.677.485</b>	<b>171.530.682.983</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.065.746.747.387	894.243.133.839
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		357.618.677	(27.069.435)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>1.195.515.043.549</b>	<b>1.065.746.747.387</b>

**Trần Thị Ngọc Thủy**  
Người lập

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

**Phan Văn Vũ**  
Kế toán trưởng**Lê Hữu Việt Đức**  
Tổng Giám đốc

**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 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước	445.835.000.000	40,53%	445.835.000.000	40,53%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	209.000.000.000	19,00%	209.000.000.000	19,00%
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	165.000.000.000	15,00%	165.000.000.000	15,00%
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	121.000.000.000	11,00%	121.000.000.000	11,00%
Nhà đầu tư khác	159.165.000.000	14,47%	159.165.000.000	14,47%
<b>Cộng</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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 31/12/2018 là 572 (31/12/2017 là: 705).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, bất động sản.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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.



**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 2018, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
<b>Công ty con:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	61,69%
Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	51,00%
<b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>		
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,80%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, số nhà 35, đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh vật tư (C&T)	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	36,17%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cừu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	40,00%
Công ty LD Lenex	Đường số 1, P. An Bình, Tp. BH, Đồng Nai	50,00%

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư liên kết vào Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn và đã chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng từ đầu tư vào công ty con sang đầu tư góp vốn vào công ty liên kết do thay đổi tỷ lệ góp vốn từ 51,00% xuống còn 40,80%.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2018 gồm:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
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 TỔNG HỢP****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến 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 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 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

### **3.4. Đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

#### ***Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

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

### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

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

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 điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

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

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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.

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

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

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác 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 2018**

▪ 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 bao gồm:

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

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm kế toán 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.



**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:

**Năm 2018**

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

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo 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 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 góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.18. Doanh thu và 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

***Lãi tiền gửi***

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

***Thu nhập đầu tư***

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

**3.19. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**3.20. Giá vốn hàng bán**

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

**3.21. Chi phí tài chính**

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

**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 như sau:

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

***Các loại thuế khác***

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

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

**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 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	1.810.592.580	14.301.625.534
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	578.624.656.284	368.748.093.372
Các khoản tương đương tiền	615.079.794.685	682.697.028.481
<b>Cộng</b>	<b>1.195.515.043.549</b>	<b>1.065.746.747.387</b>

**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 4,1%/năm đến 5,75%/năm.

Các khoản tương đương tiền có giá trị là 1.835.203.284 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 1 tháng đến 5 tháng kể từ thời điểm 31/12/2018 với lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,0%/năm.

*(Xem tiếp trang sau)*



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:								
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	-	-	-	2.040.000	12.773.029.273	-	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.785.003	24.569.068.712	-	-	1.785.003	26.260.920.212	-	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	4.871.200	51.068.598.730	-	-	2.871.200	32.321.348.730	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	37.522.610	375.226.097.718	-	-	37.522.610	375.226.097.718	-	-
Công ty TNHH BT Đức Sẵn VINA – PSMC	-	30.063.773.597	-	-	-	30.063.773.597	-	-
Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông	4.080.000	40.800.000.000	-	-	4.080.000	40.800.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>48.258.813</b>	<b>521.727.538.757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.298.813</b>	<b>517.445.169.530</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty CP Thủy điện Đăk'r'ti	40.069.660	474.877.044.656		-	40.069.660	474.877.044.656		-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.841.282	4.234.948.600	3.314.307.600	920.641.000	1.841.282	4.234.948.600	4.787.333.200	-
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	9.054.625.000	3.259.665.000	3.621.850	9.054.625.000	5.794.960.000	3.259.665.000
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng (*)	204.000	-		-	204.000	-		-
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	64.068.750.000		-	5.100.000	64.068.750.000		-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Sơn	-	-		-	184.800	2.425.448.124		-
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	32.106.792.800	56.000.220.000	-	3.733.348	38.453.484.400	61.226.907.200	-
Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cửu Long	436.800	5.374.735.896		-	436.800	5.374.735.896		-
Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	-	124.000.000.000		-				-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	12.773.029.273		3.696.713.992				-
Công ty Liên Doanh Lenex (*)		-		-		-		-
<b>Cộng</b>	<b>57.420.440</b>	<b>726.489.926.225</b>		<b>7.877.019.992</b>	<b>55.565.240</b>	<b>598.489.036.676</b>		<b>3.259.665.000</b>

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

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	60.199.101.594		-	-	48.590.605.956		-
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.093.963	12.765.320.498		-	1.093.963	12.765.320.498		-
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839		1.079.529.508	180.000	2.141.408.839		-
Công ty CP XD Số 14	1.611.900	26.094.433.515		-	1.611.900	26.900.383.515		-
<b>Cộng</b>	<b>2.885.863</b>	<b>101.200.264.446</b>		<b>1.079.529.508</b>	<b>2.885.863</b>	<b>90.397.718.808</b>		<b>-</b>

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 tổng hợp 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**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	126.092.437.735	82.578.269.362
Phải thu từ khách hàng:		
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	509.405.674.185	595.622.528.111
Công ty TNHH JGC Việt Nam	161.518.632.128	-
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	112.434.030.566	-
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268)	107.649.182.204	108.522.171.005
Các khách hàng khác	557.889.147.273	415.993.882.946
<b>Cộng</b>	<b>1.574.989.104.091</b>	<b>1.202.716.851.424</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	489.263.624.195	398.324.311.227
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	160.000.269.916	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	97.648.485.406	56.797.218.687
Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn	26.305.981.894	99.669.028.017
Các nhà cung cấp khác	339.024.536.524	377.106.161.197
<b>Cộng</b>	<b>1.112.242.897.935</b>	<b>931.896.719.128</b>

**4.5. Phải thu về cho vay**

Là khoản cho các bên liên quan vay được chi tiết như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	-	180.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (**)	89.875.796.682	212.122.456.471
<b>Cộng – Xem thêm mục 7</b>	<b>89.875.796.682</b>	<b>392.122.456.471</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

(\*) Đây là khoản cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai vay 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 được điều chỉnh 3 tháng/lần và được đảm bảo bằng quyền thu phí theo Hợp đồng BOT số 22/HĐ.BOT-CĐBVN ngày 16/5/2008 và các phụ lục điều chỉnh Hợp đồng.

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

**4.6. Phải thu khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	49.302.587.371	14.466.686.775
Tạm ứng	61.755.562.490	100.247.905.597
Chuyển nhượng vốn góp cho Sonadezi	-	32.455.000.000
Các khoản phải thu khác	54.855.116.355	57.553.704.349
<b>Cộng</b>	<b>165.913.266.216</b>	<b>204.723.296.721</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7	58.731.492.512	22.251.248.645
<b>Dài hạn:</b>		
Các khoản chi hộ Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	5.608.548.173	32.220.654.696
Ký quỹ, ký cược dài hạn	40.151.784.825	2.174.483.052
Phải thu phí quản lý vay ADB	817.475.137	767.283.626
Phải thu khác	35.567.019	35.567.019
<b>Cộng</b>	<b>46.613.375.154</b>	<b>35.197.988.393</b>
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	6.426.023.310	32.987.938.322

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>		<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	35.226.001.823	-	4.200.839.384	-
Công cụ, dụng cụ	278.750.369	-	255.542.823	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	660.546.183.736	-	718.898.838.638	-
Hàng hóa bất động sản	134.332.380.036	-	59.865.090.100	-
Hàng hóa	3.021.627.331	-	3.275.932.326	-
<b>Cộng</b>	<b>833.404.943.295</b>	<b>-</b>	<b>786.496.243.271</b>	<b>-</b>

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.

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp. Hồ Chí Minh	294.909.797.014	209.946.562.649
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	110.400.512.559	82.579.096.669
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	33.710.244.677	33.710.244.677
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	34.307.056.266	27.417.735.311
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	64.216.004.196	104.689.963.546
Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng - Cầu Văn Úc	21.926.731.192	-
Dự án Felix Homes	-	124.722.941.336
Các công trình khác	101.075.837.832	135.832.294.450
<b>Cộng</b>	<b>660.546.183.736</b>	<b>718.898.838.638</b>

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Mua sắm tài sản cố định	6.377.179.000	1.548.800.000
Xây dựng cơ bản dở dang	981.849.199.594	1.155.018.162.846
<b>Cộng</b>	<b>988.226.378.594</b>	<b>1.156.566.962.846</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	291.289.430.275	483.869.289.977
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	651.297.889.031	598.010.602.761
Dự án BOT Cầu Đồng Nai	-	16.244.996.791
Dự án Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình - PPP	9.999.551.733	6.956.052.350
Các dự án khác	14.315.781.150	34.990.673.562
<b>Cộng</b>	<b>981.849.199.594</b>	<b>1.155.018.162.846</b>

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 46.686.845.359 VND (Năm trước: 51.762.807.166 VND).

(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

**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	Tổng cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	299.004.068.520	12.211.194.815	82.106.479.562	4.705.153.384	727.409.091	398.754.305.372
Mua trong năm	-	260.200.000	-	61.560.000	-	321.760.000
Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	29.300.420.776	-	-	-	29.300.420.776
Tăng từ thuê tài chính	-	-	3.731.057.272	-	-	3.731.057.272
Tăng khác	-	-	20.230.563	-	-	20.230.563
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.879.972.189)	(65.975.741.252)	(160.381.818)	-	(73.016.095.259)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>299.004.068.520</b>	<b>34.891.843.402</b>	<b>19.882.026.145</b>	<b>4.606.331.566</b>	<b>727.409.091</b>	<b>359.111.678.724</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	82.701.571.093	6.654.797.491	49.961.233.695	3.580.327.660	367.987.981	143.265.917.920
Khấu hao trong năm	12.775.908.264	3.644.225.555	11.575.860.811	797.316.728	138.981.830	28.932.293.188
Tăng từ thuê tài chính	-	-	2.185.086.785	-	-	2.185.086.785
Tăng khác	-	47.004.216	-	13.258.392	-	60.262.608
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.771.651.569)	(47.675.711.849)	(160.381.818)	-	(51.607.745.236)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>95.477.479.357</b>	<b>6.574.375.693</b>	<b>16.046.469.442</b>	<b>4.230.520.962</b>	<b>506.969.811</b>	<b>122.835.815.265</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	216.302.497.427	5.556.397.324	32.145.245.867	1.124.825.724	359.421.110	255.488.387.452
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>203.526.589.163</b>	<b>28.317.467.709</b>	<b>3.835.556.703</b>	<b>375.810.604</b>	<b>220.439.280</b>	<b>236.275.863.459</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình lần lượt là 848.244.615 VND và 26.858.719.042 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn của các ngân hàng thương mại – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.953.366.291 VND.

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

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2018	106.731.445.926	7.301.576.900	114.033.022.826
Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.548.800.000	-	1.548.800.000
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>108.280.245.926</b>	<b>7.301.576.900</b>	<b>115.581.822.826</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2018	18.144.345.789	4.503.615.448	22.647.961.237
Khấu hao trong kỳ	2.134.628.916	2.433.858.972	4.568.487.888
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>20.278.974.705</b>	<b>6.937.474.420</b>	<b>27.216.449.125</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	88.587.100.137	2.797.961.452	91.385.061.589
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>88.001.271.221</b>	<b>364.102.480</b>	<b>88.365.373.701</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình là 86.452.471.221 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	163.066.561.673	148.177.863.289	-	14.888.698.384
<b>Cộng</b>	<b>163.066.561.673</b>	<b>148.177.863.289</b>	<b>-</b>	<b>14.888.698.384</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	2.416.476.780	2.244.851.606	-	171.625.174
<b>Cộng</b>	<b>2.416.476.780</b>	<b>2.244.851.606</b>	<b>-</b>	<b>171.625.174</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	160.650.084.893			14.717.073.210
<b>Cộng</b>	<b>160.650.084.893</b>			<b>14.717.073.210</b>

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 tổng hợp kết thúc ngày 31/12/2018 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	8.978.978.736	8.978.978.736	27.506.151.205	27.506.151.205
Phải trả cho người bán:				
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông	36.156.391.341	36.156.391.341	41.133.769.165	41.133.769.165
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	27.642.377.573	27.642.377.573	16.476.760.332	16.476.760.332
Công ty TNHH TM-DV-XD Phương Thảo Nguyên	24.867.146.485	24.867.146.485	-	-
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng TM Việt Tuấn	24.729.842.379	24.729.842.379	11.797.902.318	11.797.902.318
Phải trả cho các đối tượng khác	357.629.820.028	357.629.820.028	377.246.271.697	377.246.271.697
<b>Cộng</b>	<b>480.004.556.542</b>	<b>480.004.556.542</b>	<b>474.160.854.717</b>	<b>474.160.854.717</b>
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	64.293.681.314	64.293.681.314	60.953.317.644	60.953.317.644
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	12.665.193.224	12.665.193.224
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	10.054.898.322	10.054.898.322	738.658.593	738.658.593
Phải trả cho các đối tượng khác	131.150.871.655	131.150.871.655	151.634.341.398	151.634.341.398
<b>Cộng</b>	<b>218.752.852.816</b>	<b>218.752.852.816</b>	<b>225.991.510.859</b>	<b>225.991.510.859</b>

**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

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

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan - Xem thêm mục 7	35.035.260.696	35.035.260.696	-	-
Người mua trả tiền trước:				
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương	486.677.424.000	486.677.424.000	-	-
Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh	269.784.428.000	269.784.428.000	-	-
Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	133.594.109.459	133.594.109.459	17.136.579.066	17.136.579.066
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	85.113.257.474	85.113.257.474	350.872.806.378	350.872.806.378
Các đối tượng khác	384.895.281.860	384.895.281.860	319.753.536.496	319.753.536.496
<b>Cộng</b>	<b>1.395.099.761.489</b>	<b>1.395.099.761.489</b>	<b>687.762.921.940</b>	<b>687.762.921.940</b>
Dài hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan - Xem thêm mục 7	5.319.727.383	5.319.727.383	-	-
Người mua trả tiền trước:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	217.431.325.734	217.431.325.734	153.445.417.777	153.445.417.777
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Filex Home	72.409.753.398	72.409.753.398	-	-
<b>Cộng</b>	<b>295.160.806.515</b>	<b>295.160.806.515</b>	<b>153.445.417.777</b>	<b>153.445.417.777</b>



**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(35.211.567.732)	427.489.115.728	433.453.312.599	(41.175.764.603)
* Thuế phát sinh	210.586.065	427.489.115.728	19.329.599.158	-
* Thuế được khấu trừ	-	-	408.370.102.635	-
* Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh	(35.422.153.797)	-	5.753.610.806	(41.175.764.603)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	657.482.446	-	4.435.314.271	(3.777.831.825)
* Thuế phát sinh	4.435.314.271	-	4.435.314.271	-
* Thuế tạm nộp	(3.777.831.825)	-	-	(3.777.831.825)
3. Thuế thu nhập cá nhân	465.695.888	4.427.089.622	4.032.246.693	860.538.817
* Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	422.193.835	4.695.007.335	4.032.246.693	1.084.954.477
* Thuế thu nhập cá nhân phải thu	43.502.053	(267.917.713)	-	(224.415.660)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	70.255.440	70.255.440	-
5. Các loại thuế khác	-	499.796.870	499.796.870	-
6. Phí lệ phí các khoản khác	16.538.100.947	394.501.549	16.988.292.577	(55.690.081)
* Các khoản phải nộp theo Kiểm toán nhà nước	16.458.625.088	392.490.000	16.851.115.088	-
* Các khoản khác	135.165.940	-	135.165.940	-
* Phí, lệ phí	(55.690.081)	2.011.549	2.011.549	(55.690.081)
<b>Cộng</b>	<b>(17.550.288.451)</b>	<b>432.880.759.209</b>	<b>459.479.218.450</b>	<b>(44.148.747.692)</b>
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(39.255.675.703)			(45.233.702.169)
Thuế phải nộp Ngân sách	21.705.387.252			1.084.954.477
<b>Cộng</b>	<b>(17.550.288.451)</b>			<b>(44.148.747.692)</b>

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	7.724.763.759	2.230.473.654
Trích trước chi phí các công trình	112.094.735.610	203.222.459.790
Các khoản trích trước khác	-	1.516.596.840
<b>Cộng</b>	<b>119.819.499.369</b>	<b>206.969.530.284</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	43.884.397.709
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D – Khu dân cư Hạnh Phúc	82.140.583.189	82.140.583.189
<b>Cộng</b>	<b>82.140.583.189</b>	<b>126.024.980.898</b>

**4.16. Phải trả khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	691.239.520	1.561.924.680
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.904.417.281	3.578.761.544
<b>Cộng</b>	<b>4.595.656.801</b>	<b>5.140.686.224</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	32.732.657.600	36.711.391.987
Phải trả cổ phần hóa	18.921.223.304	15.599.152.331
Các khoản phải trả, phải nộp khác	299.001.166.150	227.284.917.208
<b>Cộng</b>	<b>350.655.047.054</b>	<b>279.595.461.526</b>
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	296.000.365.212	221.712.318.045

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

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

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tăng trong năm VND</b>	<b>Giảm trong năm VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Ngắn hạn:</b>				
Vay ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	576.416.923.103	621.683.043.103	549.590.118.884	504.323.998.884
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	-	1.776.251.586	40.178.882.506	38.402.630.920
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	608.955.193.569	1.232.350.337.753	1.051.812.318.776	428.417.174.592
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	470.769.042.997	826.985.121.404	668.321.150.467	312.105.072.060
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	211.558.766.629	404.897.497.073	385.461.585.252	192.122.854.808
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	(63.977.265)	119.140.782	183.118.047
Nợ dài hạn đến hạn trả	170.908.668.153	669.040.882.838	498.132.214.685	-
Vay đối tượng khác	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.058.608.594.451</b>	<b>3.775.669.156.492</b>	<b>3.193.615.411.352</b>	<b>1.476.554.849.311</b>
<b>Dài hạn</b>				
Vay dài hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	-	-	102.796.064.743	102.796.064.743
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	-	-	51.061.454.577	51.061.454.577
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	340.778.674.747	17.451.341.250	387.600.034.600	710.927.368.097
Ngân hàng TMCP Công thương VN	184.520.295.090	-	139.250.328.918	323.770.624.008
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.375.752.251.067	69.085.597.223	-	1.306.666.653.844
<b>Cộng</b>	<b>1.901.051.220.904</b>	<b>86.536.938.473</b>	<b>680.707.882.838</b>	<b>2.495.222.165.269</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.959.659.815.355</b>	<b>3.862.206.094.965</b>	<b>3.874.323.294.190</b>	<b>3.971.777.014.580</b>



## **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

### **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 1.835.203.284 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Tài sản cố định với giá trị còn lại 848.244.615 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 6,0%/năm đến 8,5%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 10,2%/năm đến 10,5%/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 26.858.719.042 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình thế chấp với tổng giá trị còn lại 86.452.471.221 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 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.

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

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

Tại thời điểm 31/12/2018 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.

**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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Công trình Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	-	3.383.671.410
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	28.141.570.645	30.903.798.777
Công trình XD Trụ sở làm việc công an Tp.HCM	8.408.375.046	10.608.200.728
Công trình NM Nước Thủ Đức GD III - Xây Lắp	3.696.331.142	7.470.043.392
<b>Cộng</b>	<b>40.246.276.833</b>	<b>52.365.714.307</b>

(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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	56.898.532.245	(3.701.357.475)	(18.572.860.281)	1.245.121.799.607
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	46.275.218.881	46.275.218.881
Tăng khác	-	-	-	-	36.354.564.688	-	36.354.564.688
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	(56.898.532.245)	(32.653.207.213)	(2.266.197.557)	(91.817.937.015)
Tại ngày 01/01/2018	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	-	-	25.436.161.043	1.235.933.646.161
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	45.246.377.365	45.246.377.365
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.526.170.000	-	(1.526.170.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.552.000.000)	(9.552.000.000)
Tăng khác	-	184.405.994	(2.615.640.000)	-	-	2.208.712.013	(222.521.993)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.681.891.112</b>	<b>(2.615.640.000)</b>	<b>1.526.170.000</b>	<b>-</b>	<b>61.813.080.421</b>	<b>1.271.405.501.533</b>

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

(Xem tiếp trang sau)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>1.100.000.000.000</b>

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

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
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**

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

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

**4.20.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>
Tại ngày 01/01/2018	-
Tăng trong năm	1.526.170.000
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>1.526.170.000</b>

**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>
USD	752.274	621.012

**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**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Doanh thu bán hàng hóa	777.618.611.275	556.724.904.076
Doanh thu xây dựng	3.186.360.415.678	3.420.602.268.606
Doanh thu bán thành phẩm	-	148.448.800.453
Doanh thu cung cấp dịch vụ	144.007.700.733	137.801.428.564
Doanh thu kinh doanh bất động sản	295.024.744.994	552.473.099.523
<b>Cộng</b>	<b><u>4.403.011.472.680</u></b>	<b><u>4.816.050.501.222</u></b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7:		
Các công ty con	292.381.229.187	220.843.054.549
Các công ty liên kết	11.226.567.510	1.697.242.175
<b>Cộng</b>	<b><u>303.607.796.697</u></b>	<b><u>222.540.296.724</u></b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Giá vốn bán hàng hóa	760.994.612.772	532.976.356.908
Giá vốn xây dựng	3.171.728.844.813	3.339.472.574.438
Giá vốn bán thành phẩm	-	137.217.087.127
Giá vốn cung cấp dịch vụ	63.531.042.876	64.767.270.566
Giá vốn kinh doanh bất động sản	258.751.932.439	522.359.204.534
<b>Cộng</b>	<b><u>4.255.006.432.900</u></b>	<b><u>4.596.792.493.573</u></b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	49.135.447.991	91.484.383.486
Cổ tức, lợi nhuận được chia	135.397.898.928	51.417.034.642
Lãi do bán chứng khoán	-	17.605.261.850
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	2.249.674.444	6.929.003.804
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.751.863.851	3.895.538.540
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	151.323.240
<b>Cộng</b>	<b><u>195.534.885.214</u></b>	<b><u>171.482.545.562</u></b>

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

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Lãi tiền vay	170.325.824.468	246.826.926.579
Lỗ chênh lệch tỷ giá	36.880.624.872	1.053.946
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	5.696.884.500	3.259.665.000
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	486.568.124	-
Chi phí tài chính khác	693.476.074	332.696.849
<b>Cộng</b>	<b>214.083.378.038</b>	<b>250.420.342.374</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Chi phí lương nhân viên	-	1.114.984.551
Chi phí hoa hồng môi giới	15.248.162.563	18.300.891.381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.398.855.321
Chi phí bằng tiền khác	2.962.240.176	3.196.550.863
<b>Cộng</b>	<b>18.210.402.739</b>	<b>24.011.282.116</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Chi phí lương nhân viên quản lý	32.021.485.354	34.623.237.491
Chi phí vật liệu quản lý	1.057.379.379	725.045.317
Chi phí đồ dùng văn phòng	750.964.011	777.130.263
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.292.949.096	4.374.647.780
Chi phí thuế, phí, lệ phí	384.737.963	274.985.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.070.096.144	3.733.541.999
Chi phí bằng tiền khác	23.911.636.213	28.134.763.642
<b>Cộng</b>	<b>65.489.248.160</b>	<b>72.643.351.845</b>

**5.7. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Tiền bồi thường nhận được	4.271.778.845	962.837.775
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.008.479.731	-
Thu nhập khác	(120.278.041)	13.547.979.231
<b>Cộng</b>	<b>5.159.980.535</b>	<b>14.510.817.006</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí khác**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Các khoản bị phạt	701.921.659	7.826.426.081
Chi phí dự án An Hạ và trung tâm hành chính tỉnh Trà Vinh	790.475.855	-
Các khoản khác	4.178.101.713	4.074.748.920
<b>Cộng</b>	<b>5.670.499.227</b>	<b>11.901.175.001</b>

**5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.661.424.357	55.188.857.607
Chi phí nhân công	121.459.099.569	166.013.367.531
Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.705.849.454	35.774.841.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.932.897.805.530	3.061.342.189.646
Chi phí khác bằng tiền	67.533.703.885	74.730.466.643
<b>Cộng</b>	<b>3.244.257.882.795</b>	<b>3.393.049.722.865</b>

**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty phát sinh từ các khoản thu nhập được miễn thuế. Do vậy, trong năm 2018 Tổng Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN hiện hành.

**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**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Nhận cổ tức bằng cổ phiếu	-	2.046.980.000

**6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Tiền thu từ đi vay	3.124.139.485.950	3.428.200.646.186

**6.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay	3.205.276.536.788	4.073.281.723.122

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	29.711.634.806	31.535.298.567
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	190.033.396	746.546.982
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	955.035.481	1.523.222.916
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	86.339.686.538	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
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	40.200	17.298.803
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	4.891.269.363	4.891.269.363
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>126.092.437.735</b>	<b>82.578.269.362</b>

(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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	22.600.784.625	34.539.033.052
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	204.328.853.468	121.260.491.814
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	93.578.347.324	92.395.505.355
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	69.149.892.828	55.708.531.414
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	2.096.933.972	1.470.409.642
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	57.671.206.685	55.509.740.935
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.625.047.299	37.327.825.015
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	117.682.000	112.774.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	94.875.994	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b>489.263.624.195</b>	<b>398.324.311.227</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
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
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	26.919.208.835	25.594.826.101
Công ty CP Chương Dương	62.956.587.847	59.884.799.593
<b>Cộng</b>	<b>89.875.796.682</b>	<b>212.122.456.471</b>

(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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Phải thu khác:</b>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.513.625.141	4.513.625.141
Công ty CP Thủy điện Đăk'r'ti	32.103.728.000	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	15.629.322.164	12.749.020.760
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		92.400.000
Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	3.082.560.421	3.222.560.421
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên	1.252.750.000	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	676.740.600	-
Hội đồng quản trị	245.679.562	376.248.699
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>58.731.492.512</b>	<b>22.251.248.645</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Công ty CP Thủy Điện Đăk'r'ti	5.608.548.173	32.220.654.696
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	731.305.366	395.770.845
Công ty CP Chương Dương	86.169.771	371.512.781
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>6.426.023.310</b>	<b>32.987.938.322</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Phải trả người bán:</b>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	5.379.733.531	14.745.148.852
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		6.207.910.393
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	1.403.181.414
Công ty CP Chương Dương	3.599.245.205	5.149.910.546
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>	<b>8.978.978.736</b>	<b>27.506.151.205</b>

(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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Phải trả người bán:</b>		
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	19.794.225.681	22.880.622.876
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	29.789.835.948	24.152.230.887
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.997.994.805	3.501.098.055
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		1.105.549.317
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	3.131.961.136	3.131.961.136
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	90.265	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	4.134.714.056	4.157.865.553
Công Ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	765.848.859	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>	<b>64.293.681.314</b>	<b>60.953.317.644</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 4.13</b>		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	35.035.260.696	-
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	5.319.727.383	-
	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 4.16:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	295.923.848.212	221.712.318.045
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	76.517.000	-
<b>Cộng</b>	<b>296.000.365.212</b>	<b>221.712.318.045</b>

(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

**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:

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Bán hàng:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	236.036.599.828	181.311.627.685
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	28.572.480.492	21.963.418.006
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	9.072.893.302	3.746.590.482
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		61.780.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	1.706.834.530	487.693.700
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.364.041.818	-
<b>Cộng</b>	<b>279.752.849.970</b>	<b>207.571.109.873</b>
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	9.895.436.900	8.949.210.320
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	22.547.746	-
<b>Cộng</b>	<b>9.917.984.646</b>	<b>8.949.210.320</b>
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông	616.096.376	585.662.827
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	6.340.565.959	1.195.362.849
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.847.156.330	548.271.352
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.175.658.908	2.542.911.028
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		13.585.323
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	276.059.898	-
Công ty CP Chương Dương	386.125.589	107.629.152
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	295.299.021	1.026.554.000
<b>Cộng</b>	<b>13.936.962.081</b>	<b>6.019.976.531</b>

Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 303.607.796.697 VND (Năm trước: 222.540.296.724 VND) – Xem thêm mục 5.1.

(Xem tiếp trang sau)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Mua hàng:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	30.163.218.965	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)	5.485.188.670	2.579.126.430
<b>Cộng</b>	<b>35.648.407.635</b>	<b>12.148.698.250</b>
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	118.713.456.944	43.418.238.918
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	41.334.910.775	53.714.544.307
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	317.333.432.003	160.214.410.152
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	264.606.241.408	362.110.759.543
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	1.048.638.669	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	-	7.835.549.547
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	1.635.982.870
Công ty CP Chương Dương	28.921.066.324	6.514.760.616
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long	16.649.494.080	76.649.126.212
<b>Cộng</b>	<b>788.607.240.203</b>	<b>712.093.372.165</b>
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Thu hồi nợ cho vay:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	306.642.830.777	370.316.306.512
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Lãi cho vay:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	12.227.588.797	58.455.745.025
Công ty CP Chương Dương	1.696.244.393	70.055.472
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	727.516.572	32.760.680
<b>Cộng</b>	<b>14.651.349.762</b>	<b>58.558.561.177</b>

(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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Phí quản lý cho vay:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	280.127.136	256.238.742
Công ty CP Chương Dương	636.629.088	674.166.887
	<b>916.756.224</b>	<b>930.405.629</b>
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Góp vốn:</b>		
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	20.000.000.000	4.786.020.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	-	1.863.030.000
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	124.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>112.785.150.000</b>
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Chi hộ cổ tức trả cho cổ đông bên ngoài:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	21.233.700.000	14.155.800.000
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Chi hộ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	40.375.000.000	-
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Nhận giữ hộ vốn góp của cổ đông bên ngoài:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	-	49.729.000.000
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Nhận tiền thu phí đường bộ:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	544.859.706.350	501.008.244.700

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Nhận chuyển giao tiền thuế GTGT từ dự án Cầu Đồng Nai:</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	52.584.361.993	-
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Bán tài sản cố định:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	22.414.829.754	-
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Cổ tức và lợi nhuận được chia:</b>		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang (*)	1.691.851.500	1.598.700.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	4.488.000.000	2.448.000.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên (*)	1.252.750.000	2.046.980.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	37.634.467.528	19.468.768.470
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		92.400.000
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tít	92.160.218.000	146.254.259.000
Công ty CP Chương Dương (*)	6.346.691.600	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	349.440.000	305.760.000
<b>Cộng</b>	<b>143.923.418.628</b>	<b>179.170.775.891</b>

(\*) Cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm có 9.291.293.100 VND điều chỉnh giảm giá trị các khoản đầu tư do lợi nhuận này đã dùng để đánh giá tăng vốn nhà nước trong giai đoạn cổ phần hóa 31/10/2016.

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Tổng Công ty được chi tiết như sau:

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Thù lao và thu nhập	5.418.245.000	6.055.264.573
<b>8. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT</b>		
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	854.931.000	676.383.453



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

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	79.631.806.228	73.830.323.523
Tại ngày 31/12/2018, Tổng Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:		
	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Từ 1 năm trở xuống	67.037.808.443	58.508.682.123
Trên 1 năm đến 5 năm	68.689.845.188	49.107.134.295
<b>Cộng</b>	<b>135.727.653.631</b>	<b>107.615.816.417</b>

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

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



**Trần Thị Ngọc Thủy**  
**Người lập**

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



**Phan Văn Vũ**  
**Kế toán trưởng**



**Lê Hữu Việt Đức**  
**Tổng Giám đốc**

# 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



## ĐỐI TÁC QUỐC TẾ



## ĐỐI TÁC TRONG NƯỚC



## NHÀ CUNG CẤP



## NGÂN HÀNG





A black and white photograph of the CC1 building, a tall, curved skyscraper with a distinctive sail-like facade. The building is labeled 'CC1' and 'SAILING TOWER' at the top. It is surrounded by lush greenery and trees.