



BỘ XÂY DỰNG

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Địa chỉ :111A Pasteur, P.Bến Nghé, Q.1, TP.Hồ Chí Minh – MST : 0301429113

ĐT: 08.38 222 059 – Fax : 08.38 290 500

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1
– CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
TOÀN TỔNG CÔNG TY**

QUÝ 4/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	6.113.128.455.064	4.996.297.597.259
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1.753.370.700.542	1.295.587.452.896
1. Tiền	111	725.906.096.984	435.943.453.837
2. Các khoản tương đương tiền	112	1.027.464.603.558	859.643.999.059
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	81.000.000.000	43.700.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	81.000.000.000	43.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	2.954.785.455.333	2.386.733.670.053
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.922.622.728.920	1.458.072.878.156
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	890.090.371.686	728.084.630.943
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	163.142.262.636	212.932.817.935
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(21.069.907.909)	(12.356.656.981)
IV. Hàng tồn kho	140	1.177.649.091.797	1.092.381.939.099
1. Hàng tồn kho	141	1.177.649.091.797	1.092.381.939.099
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	146.323.207.392	177.894.535.211
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	27.540.100.288	30.056.651.616
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	67.540.548.280	98.977.885.564
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	51.242.558.824	48.859.998.031
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	3.343.211.907.758	3.350.434.955.217
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	136.737.052.585	95.115.966.107
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	220.880.749	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	89.875.796.682	59.884.799.593
3. Phải thu dài hạn khác	216	46.640.375.154	35.231.166.514
II. Tài sản cố định	220	978.733.632.664	1.203.747.348.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	833.500.540.038	1.099.600.971.596
Nguyên giá	222	2.419.192.080.656	2.397.322.618.073
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(1.585.691.540.618)	(1.297.721.646.477)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	11.648.606.058	3.580.576.548
Nguyên giá	225	12.374.545.453	5.800.148.181
Giá trị hao mòn lũy kế	226	(725.939.395)	(2.219.571.633)
3. Tài sản cố định vô hình	227	133.584.486.568	100.565.800.757
Nguyên giá	228	165.597.907.819	128.011.550.116
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(32.013.421.251)	(27.445.749.359)
III. Bất động sản đầu tư	230	160.650.084.893	14.717.073.210
1. Nguyên giá	231	163.066.561.673	14.888.698.384
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(2.416.476.780)	(171.625.174)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	1.000.676.448.765	1.203.394.979.872
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	1.000.676.448.765	1.203.394.979.872
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	953.808.580.677	778.229.125.099
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	852.687.845.739	686.400.744.592
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	101.200.264.446	91.828.380.507
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.079.529.508)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	1.000.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	112.606.108.174	55.230.462.028
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	107.645.132.714	49.900.452.662
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.960.975.460	5.330.009.366
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	9.456.340.362.822	8.346.732.552.476

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2018**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	7.567.841.506.912	6.712.481.487.313
I. Nợ ngắn hạn	310	4.885.578.300.900	3.518.425.128.993
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	939.895.797.795	824.538.503.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.445.706.848.066	738.912.660.144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12.650.057.584	32.278.914.790
4. Phải trả người lao động	314	70.381.418.898	66.227.607.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	142.496.767.061	223.558.731.828
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.641.376.091	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	55.381.121.066	50.941.035.225
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	2.201.567.472.058	1.561.922.652.409
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	12.857.442.281	20.045.023.981
II. Nợ dài hạn	330	2.682.263.206.012	3.194.056.358.320
1. Phải trả người bán dài hạn	331	149.138.185.509	175.457.559.041
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	296.677.152.515	153.445.417.777
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	82.140.583.189	131.853.401.435
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	53.934.312.148	57.413.945.188
5. Phải trả dài hạn khác	337	54.405.870.119	59.294.459.192
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	1.953.599.200.480	2.528.190.971.907
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	92.367.902.052	88.400.603.780
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1.888.498.855.910	1.634.251.065.163
I. Vốn chủ sở hữu	410	1.888.498.855.910	1.634.251.065.163
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	110.681.891.112	110.497.485.118
5. Cổ phiếu quỹ	415	(2.615.640.000)	-
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	(75.078.717.386)	(75.656.165.510)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	8.713.919.230	7.043.273.354
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	353.211.261.340	157.257.010.203
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	189.165.907.046	127.852.545.240
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	164.045.354.295	29.404.464.963
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	393.586.141.614	335.109.461.998
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	9.456.340.362.822	8.346.732.552.476

Thue

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập

Phan Văn Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Quý 4/2018	Quý 4/2017	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1.892.247.807.597	2.691.981.349.450	5.948.432.007.696	6.096.021.419.957
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	(148.404.545)	-	12.625.792.345	2.693.954.826
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	1.892.396.212.142	2.691.981.349.450	5.935.806.215.351	6.093.327.465.131
4. Giá vốn hàng bán	11	1.700.242.427.662	2.628.553.622.946	5.458.303.858.612	5.673.412.996.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	192.153.784.480	63.427.726.504	477.502.356.739	419.914.468.812
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	47.171.424.809	51.500.597.424	151.088.487.045	96.815.189.147
7. Chi phí tài chính	22	96.440.322.282	137.407.735.780	227.479.725.146	261.095.246.366
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	57.691.310.815	136.512.004.996	185.580.479.291	258.555.931.244
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	6.692.503.517	(54.337.001.430)	40.766.387.557	(25.156.869.343)
9. Chi phí bán hàng	25	15.746.886.288	22.950.858.380	34.535.958.475	34.426.396.007
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	59.573.305.839	47.924.311.124	166.273.265.540	154.259.983.912
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	74.257.198.397	(147.691.582.786)	241.068.282.180	41.791.162.331
12. Thu nhập khác	31	1.980.748.275	12.465.145.568	18.947.340.404	28.361.938.859
13. Chi phí khác	32	1.398.494.573	7.463.465.196	12.400.004.990	21.291.485.317
14. Lợi nhuận khác	40	582.253.702	5.001.680.372	6.547.335.414	7.070.453.542
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	74.839.452.099	(142.689.902.414)	247.615.617.594	48.861.615.873
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.040.716.550	(445.715.062)	14.887.253.032	10.278.055.078
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	287.215.724	(196.663.665)	369.033.905	(142.118.210)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	70.511.519.825	(142.047.523.687)	232.359.330.657	38.725.679.005
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	53.452.265.731	(118.410.771.730)	164.045.354.295	29.404.464.963
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	17.059.254.094	(23.636.751.957)	68.313.976.362	9.321.214.042
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	487	(1.081)	1.492	262
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	487	(1.081)	1.492	262

Thùy

Trần Thị Ngọc Thùy
Người lập

Vũ

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2019

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	247.615.617.594	48.861.615.873
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	351.267.227.885	357.021.520.606
Các khoản dự phòng	03	7.970.278.606	18.333.443.550
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04	28.473.204.347	(2.182.704.607)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(139.089.234.554)	(92.342.018.678)
Chi phí lãi vay	06	185.580.479.291	258.555.931.244
3.			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi	08	681.817.573.169	588.247.787.988
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(249.690.873.354)	(397.023.558.172)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(20.771.229.826)	184.103.914.097
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả)	11	828.342.572.234	690.281.894.603
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(54.553.183.783)	(18.774.828.012)
Tiền lãi vay đã trả	14	(239.857.517.301)	(258.447.233.724)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.755.938.528)	(19.937.610.191)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	117.431.000	2.083.735.018
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(16.382.537.778)	(118.686.477.871)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	913.266.295.833	651.847.623.736
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1.			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản d	21	(144.481.049.542)	(302.134.769.071)
2.			
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản	22	7.485.071.425	4.203.259.841
3.			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị k	23	(708.678.130.186)	(24.027.237.019)
4.			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	371.668.883.201	314.861.079.949
5.			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(141.706.100.200)	(15.942.898.956)
6.			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	34.413.880.000	33.842.898.151
7.			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	95.130.705.569	192.489.854.559
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(486.166.739.733)	203.292.187.454

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ	31	1.029.882.000	121.639.020.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ ph	32	(22.241.640.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	3.582.595.735.272	3.718.996.925.148
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.508.575.111.945)	(4.468.955.942.243)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(5.158.403.287)	(889.389.564)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(17.324.389.171)	(15.503.829.099)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	30.326.072.869	(644.713.215.758)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	457.425.628.969	210.426.595.432
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.295.587.452.896	1.085.236.282.606
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	357.618.677	(75.425.142)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.753.370.700.542	1.295.587.452.896

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2018

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2018		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	121.000.000.000	11.00%	121.000.000.000	11.00%
American Việt Nam	121.000.000.000	11.00%	121.000.000.000	11.00%
Nhà đầu tư khác	159.165.000.000	14.47%	159.165.000.000	14.47%
Cộng	1.100.000.000.000	100%	1.100.000.000.000	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

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

1.6. Công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.2 Chung cư 351/31 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51.00%
2.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51.00%
3.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	61.73%
4.	Công ty TNHH BT Đức sản VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70.00%
5.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	51.00%

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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40.07%
2.	Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40.92%
3.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	48.94%
4.	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%
5.	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%
6.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20.40%
7.	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34.51%

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

8.	Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23.77%
9.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	22.00%
10.	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%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính

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

và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2018
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 10 năm
▪ Khác	01 - 07 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Địa chỉ	Thời hạn sử dụng
Số 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	50 năm
Số 1699 Xã Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An	20 năm
Thửa đất số 411, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Vô thời hạn

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Cho thuê tài sản

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

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Năm 2018</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
▪ Quyền sử dụng đất	25 năm

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12. 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.

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

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

3.15. Dự phòng phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10/3/2015 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 1842/QĐ-TTg ngày 29/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của các khoản đầu tư này trong bảng cân đối kế toán riêng. Trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư của Tập đoàn không được định giá lại.

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

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

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.20. Giá vốn hàng bán

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

3.21. Chi phí tài chính

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

3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

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

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

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

đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn .

3.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.25. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.26. Báo cáo bộ phận

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

3.27. Các bên liên quan

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	9.066.677.581	35.943.585.464
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	716.839.419.403	399.999.868.373
Các khoản tương đương tiền	1.027.464.603.558	859.643.999.059
Cộng	1.753.370.700.542	1.295.587.452.896

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 5.5 %/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 5 tháng đến 6 tháng tính đến thời điểm 31/12/2018 với lãi suất từ 5.3%/năm đến 6.3%/năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

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

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	40.069.660	400.696.600.000	611.126.526.472	40.069.660	400.696.600.000	567.947.597.785
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	63.638.175.914	5.100.000	65.953.125.000	63.993.351.312
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	-	-	-	184.800	1.848.000.000	2.302.174.377
Công ty CP Chương Dương	3.733.348	38.921.625.000	48.268.285.921	3.733.348	38.921.625.000	46.632.342.248
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	436.800	4.683.000.000	5.654.857.432	436.800	4.683.000.000	5.525.278.870
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng (*)	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa (*)	1.841.282	19.164.220.000	-	1.841.282	19.164.220.000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung (*)	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Công ty CP XD & KD Vật Tư (C&T) (*)	3.621.850	58.772.279.000	-	3.621.850	58.772.279.000	-
Cty CP ĐT đường ven biển Hải Phòng		124.000.000.000	124.000.000.000			
Cộng	57.420.440	738.565.849.000	852.687.845.739	55.565.240	595.813.849.000	686.400.744.592

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

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

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hòa	180.000	1.800.000.000	2.141.408.839		180.000	1.800.000.000	2.141.408.839	
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	1.093.963	10.939.630.000	12.765.320.498		1.093.963	10.939.630.000	12.765.320.498	
Công ty CP Xây Dựng Số 14	1.611.900	16.119.000.000	26.094.433.515		1.611.900	16.119.000.000	26.900.383.515	
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	60.199.101.594	60.199.101.594		-	48.590.605.956	48.590.605.956	
Công ty TNHH XD TM DV Việt Hưng Thịnh	-	-	-		-	1.430.661.699	1.430.661.699	
Cộng	2.885.863	89.057.731.594	101.200.264.446		2.885.863	78.879.897.655	91.828.380.507	

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổ hợp nhà thầu JGCS	-	13.572.345.598
BQL DA XD Trụ sở CA Tp HCM (ban QLDA 268)	107.649.182.204	108.522.171.005
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	509.405.674.185	595.622.528.111
Các khách hàng khác	1.266.960.190.211	731.439.001.004
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	38.607.682.320	8.916.832.438
Cộng	1.922.622.728.920	1.458.072.878.156

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	95.476.202.281	56.797.218.687
Công ty CP Kỹ Thuật và Thiết Bị Y Tế Sài Gòn	26.305.981.894	99.669.028.017
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	-	64.455.677.365
Công ty Cổ Phần VNDECO	18.013.691.977	
Các nhà cung cấp khác	581.353.230.150	412.741.957.282
Trả trước người bán là các bên có liên quan – Xem thêm mục 7	168.941.265.384	94.420.749.592
Cộng	890.090.371.686	728.084.630.943

4.5. Phải thu về cho vay dài hạn

Là khoản cho các bên liên quan vay thời hạn 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0.6% trừ khoản giảm trừ 0.1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0.2%/năm. số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 3.866.457,16 USD tương đương 89.875.796.682 VND – Xem thêm mục 8.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Chuyển nhượng vốn góp cho Sonadezi	-	32.455.000.000
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	41.703.276.950	11.244.126.354
Ký cược, ký quỹ	1.567.590.578	868.244.523
Tạm ứng	68.820.507.259	119.131.736.330
Các khoản phải thu khác	51.050.887.849	49.233.710.728
Cộng	163.142.262.636	212.932.817.935
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	38.090.119.327	1.766.042.323
Dài hạn:		
Phải thu khác	50.567.019	332.147.985
Ký cược, ký quỹ	40.163.784.825	2.306.851.052
Các khoản chi hộ công ty CP thủy điện Đắkr'tih	5.608.548.173	32.220.654.696
Phải thu phí quản lý (cho vay lại khoản vay ADB)	817.475.137	371.512.781
Cộng	46.640.375.154	35.231.166.514
Trong đó: Phải thu khác các từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	6.426.023.310	32.592.167.477

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	831.600.000	-	931.000.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	59.655.617.947	-	21.855.337.656	-
Công cụ, dụng cụ	1.302.654.379	-	884.975.455	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	953.417.456.766	-	960.298.909.987	-
Thành phẩm	19.489.866.372	-	10.897.101.435	-
Hàng hóa bất động sản	140.594.511.654	-	59.865.090.100	-
Hàng hóa	2.132.063.607	-	36.466.387.473	-
Hàng gửi đi bán	225.321.072	-	1.183.136.993	-
Cộng	1.177.649.091.797	-	1.092.381.939.099	-

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:

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
CT Bệnh viện Nhi Đồng Tp.HCM	303.295.856.496	211.233.876.316
CT NM lọc h.dầu N.Sơn-công tác XD & đóng cọc	33.710.244.677	33.710.244.677
CT PT đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	64.052.994.243	117.446.982.546
CT Nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3	37.664.463.129	32.052.030.284
CT CW3A-hầm chui rào và đ.đẫn (Km13-> Km16)	11.411.214.937	37.612.932.807
CT nhà ga -nhà hát	17.831.099.527	
CT Cầu an hảo	9.338.697.196	
CT Nhà Ga Ba Son	24.349.455.621	
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	130.889.161.295	82.579.096.669
Dự án Felix Homes	-	127.651.892.170
CT Chung cư Đông Hội	67.384.622.316	
CT Viện công nghệ hóa học	13.576.203.693	
CT trường ĐH KH tự nhiên	14.500.912.469	
Công trình trường Đại Học Tôn Đức Thắng	42.992.896.578	
Các công trình khác	171.953.697.052	318.011.854.518
Cộng	953.417.456.766	960.298.909.987

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Mua sắm tài sản cố định	6.808.299.917	4.663.274.812
Xây dựng cơ bản dở dang	993.868.148.848	1.198.731.705.060
Cộng	1.000.676.448.765	1.203.394.979.872

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	292.805.776.275	483.869.289.977
DA BOT cầu Đồng Nai	-	16.244.996.791
DA Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Xây dựng văn phòng Cty Việt Nguyên	12.287.570.500	
Xây dựng nhà xưởng Cty PSMC	82.857.108	28.996.701.588
DA Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo (DA BOT ĐN)	651.297.889.031	598.010.602.761
DA đầu tư khác	22.447.508.529	56.663.566.538
Cộng	993.868.148.848	1.198.731.705.060

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	325.665.190.100	229.696.826.631	162.937.148.710	6.775.489.616	1.672.247.963.016	2.397.322.618.073
Tăng trong năm	32.962.897.761	53.178.014.049	22.092.835.392	61.560.000	4.633.822.608	112.929.129.810
Mua trong năm	-	18.151.730.936	17.584.338.466	61.560.000	4.633.822.608	40.431.452.010
Đầu tư XDCB hoàn thành	32.962.897.761	35.026.283.113	757.209.091	-	-	68.746.389.965
Tăng khác	-	-	3.751.287.835	-	-	3.751.287.835
Giảm do phân loại lại	3.351.783.720	-	-	-	-	3.351.783.720
Thanh lý, nhượng bán	-	3.743.964.505	2.428.879.134	65.645.455	717.510.581	6.955.999.675
Giảm do mất quyền kiểm soát	277.465.364	77.347.095.184	2.935.543.636	134.989.511	56.790.137	80.751.883.832
Tại ngày 31/12/2018	354.998.838.777	201.783.780.991	179.665.561.332	6.636.414.650	1.676.107.484.906	2.419.192.080.656
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	92.242.741.209	142.218.968.387	77.872.975.408	4.489.146.362	980.897.815.111	1.297.721.646.477
Khấu hao trong năm	15.332.075.502	12.997.138.516	29.334.676.341	1.095.266.990	284.622.175.273	343.381.332.622
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	827.121.891	1.410.731.601	65.645.455	256.730.427	2.560.229.374
Giảm do mất quyền kiểm soát	277.465.364	50.670.317.516	1.711.646.579	134.989.511	56.790.137	52.851.209.107
Tại ngày 31/12/2018	107.297.351.347	103.718.667.496	104.085.273.569	5.383.778.386	1.265.206.469.820	1.585.691.540.618
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	233.422.448.891	87.477.858.244	85.064.173.302	2.286.343.254	691.350.147.905	1.099.600.971.596
Tại ngày 31/12/2018	247.701.487.430	98.065.113.495	75.580.287.763	1.252.636.264	410.901.015.086	833.500.540.038

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2018	120.213.351.943	7.798.198.173	128.011.550.116
Mua trong kỳ	-	120.000.000	120.000.000
Tăng do XDCB hoàn thành	1.548.800.000	-	1.548.800.000
Tăng do phân loại lại	36.253.557.703	-	36.253.557.703
Giảm khác	-	336.000.000	336.000.000
Tại ngày 31/12/2018	158.015.709.646	7.582.198.173	165.597.907.819
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2018	22.445.512.638	5.000.236.721	27.445.749.359
Khấu hao trong năm	2.453.812.920	2.449.858.972	4.903.671.892
Số giảm trong năm	-	336.000.000	336.000.000
Tại ngày 31/12/2018	24.899.325.558	7.114.095.693	32.013.421.251
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	97.767.839.305	2.797.961.452	100.565.800.757
Tại ngày 31/12/2018	133.116.384.088	468.102.480	133.584.486.568

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	163.066.561.673	148.177.863.289		14.888.698.384
Cộng	163.066.561.673	148.177.863.289		14.888.698.384
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	2.416.476.780	2.244.851.606		171.625.174
Cộng	2.416.476.780	2.244.851.606	-	171.625.174
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	160.650.084.893	145.933.011.683		14.717.073.210
Cộng	160.650.084.893	145.933.011.683		14.717.073.210

Tại ngày báo cáo Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2018 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)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.12. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng và TM C&T	18.554.607.004	18.554.607.004		
Công ty TNHH TM & SX Việt Tuấn	-	-	11.852.672.110	11.852.672.110
Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	24.477.804.603	24.477.804.603	16.476.760.332	16.476.760.332
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Tphố Chí Minh	36.156.391.341	36.156.391.341	41.133.769.165	41.133.769.165
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	7.208.749.902	7.208.749.902	62.020.479.777	62.020.479.777
Các khoản phải trả khách hàng khác	844.389.266.209	844.389.266.209	665.548.670.427	665.548.670.427
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	9.108.978.736	9.108.978.736	27.506.151.205	27.506.151.205
Cộng	939.895.797.795	939.895.797.795	824.538.503.016	824.538.503.016
Dài hạn:				
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 CP Xây Dựng TMại An Xuân Thịnh	9.216.855.399	9.216.855.399	7.415.061.542	7.415.061.542
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Tphố Hồ Chí Minh - CN Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông Cty TNHH MTV CK-XD-DV Trần Đắc	8.646.696.944	8.646.696.944	8.646.696.944	8.646.696.944
Công ty TNHH TM & SX Việt Tuấn			23.950.931.219	23.950.931.219
Đối tượng khác	104.077.460.815	104.077.460.815	10.520.107.965	10.520.107.965
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	13.943.770.826	13.943.770.826	101.840.202.321	101.840.202.321
Cộng	149.138.185.509	149.138.185.509	175.457.559.041	175.457.559.041

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:				
Tổng Công ty Đầu Tư Phát Triển Đường Cao Tốc Việt Nam - TNHH MTV	-	-	53.633.600.153	53.633.600.153
BQL Dự án Khu Vực Các Công Trình Giao Thông Vận Tải (PMURTW)	16.022.277.312	16.022.277.312	51.330.383.905	51.330.383.905
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	85.113.257.474	85.113.257.474	350.872.806.378	350.872.806.378
Công ty Lotte Engineering & Construction Co., Ltd (Nhà thầu chính)	-	-	35.336.313.010	35.336.313.010
Cty TNHH đầu tư BT Cam LỘ- Túy Loan	-	-	26.925.290.258	26.925.290.258
Bộ Chỉ Huy Quân Sự Tỉnh Đồng Nai	29.216.285.000	29.216.285.000		
Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	133.594.109.459	133.594.109.459	17.136.579.066	17.136.579.066
Đối tượng khác	1.181.760.918.821	1.181.760.918.821	203.677.687.374	203.677.687.374
Cộng	1.445.706.848.066	1.445.706.848.066	738.912.660.144	738.912.660.144
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	249.707.552.734	249.707.552.734	153.445.417.777	153.445.417.777
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Homes	46.969.599.781	46.969.599.781		
Cộng	296.677.152.515	296.677.152.515	153.445.417.777	153.445.417.777

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

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

Chi tiêu	Số còn phải nộp 01/01/2018	Số phát sinh trong kỳ		Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát công ty con	Số còn phải nộp 31/12/2018
		Số phải nộp	Số đã nộp		
I- Thuế	(16.581.083.241)	725.629.214.767	746.078.174.162	(1.562.458.604)	(38.592.501.240)
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(31.866.081.643)	700.548.301.813	703.786.362.621	(1.373.784.016)	(36.477.926.467)
* Thuế phát sinh	5.174.356.575	700.548.301.813	56.464.362.619	(1.373.784.016)	6.786.456.578
* Thuế được khấu trừ	-	-	641.098.055.175	-	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(37.040.438.218)	-	6.223.944.827	-	(43.264.383.045)
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-	-
4. Thuế xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-
5 a. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	9.043.984.812	5.695.953.756	10.436.276.075	-	4.303.662.493
5 b. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(11.760.869.732)	9.294.074.923	5.319.662.453	88.387.224	(7.698.070.038)
6 a. Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	1.346.292.375	8.500.937.721	8.007.229.771	(280.061.812)	1.559.938.513
6 b. Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	-	-	224.415.660	-	(224.415.660)
7. Thuế tài nguyên. thuế đất	-	643.646.950	643.646.950	-	-
8. Các loại thuế khác	138.165.940	551.809.604	689.975.544	-	-
9 a. Phí, lệ phí, các khoản khác phải nộp theo KTN	16.576.115.088	393.490.000	16.969.605.088	-	-
9 b. Phí, lệ phí, các khoản khác phải thu	(58.690.081)	1.000.000	1.000.000	3.000.000	(55.690.081)
Tổng cộng	(16.581.083.241)	725.629.214.767	746.078.174.162	(1.562.458.604)	(38.592.501.240)
Chi tiết như sau:					
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(48.859.998.031)				(51.242.558.824)
Thuế phải nộp Ngân sách	32.278.914.790				12.650.057.584
Cộng	(16.581.083.241)				(38.592.501.240)

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

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí quản lý dự án Cầu Đồng nai		35.312.335.759
Chi phí các trạm beton	4.940.440.462	
Chi phí thầu phụ thi công	114.687.415.710	181.969.139.806
Chi phí lãi vay phải trả	7.724.763.759	2.257.201.813
Chi phí khác	15.144.147.130	4.020.054.450
Cộng	142.496.767.061	223.558.731.828
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D	82.140.583.189	82.140.583.189
Chi phí lãi vay phải trả	-	5.828.420.537
Trích chi phí sửa chữa	-	43.884.397.709
Cộng	82.140.583.189	131.853.401.435

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Tạm ứng	3.577.199.993	4.656.975.832
Phải trả cổ tức	18.585.361.419	14.434.746.979
KPCĐ. BHXH. BHYT. BHTN	2.254.362.429	4.783.021.586
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.979.128.275	16.081.221.878
Phải trả tiền thu hộ cho bên Liên doanh	10.985.068.950	10.985.068.950
Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	-	-
Cộng	55.381.121.066	50.941.035.225
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	32.656.140.600	36.711.391.987
Phải trả cổ phần hóa	17.261.095.870	15.599.152.331
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.488.633.649	6.983.914.874
Cộng	54.405.870.119	59.294.459.192

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

4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nhận trước tiền thuê mặt bằng tại Sailling Tower	53.934.312.148	57.413.945.188
Nhận tiền trước từ dự án KDC Hạnh Phúc	-	
Cộng	53.934.312.148	57.413.945.188

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vay ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	688.750.050.466	880.346.688.128	753.217.823.176	561.621.185.514
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Tp. HCM	608.955.193.569	1.232.350.337.753	1.060.182.744.069	436.787.599.885
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	497.751.909.387	902.026.741.104	735.022.717.948	330.747.886.231
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	211.558.766.629	404.897.497.073	385.461.585.252	192.122.854.808
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	-	1.776.251.586	40.178.882.506	38.402.630.920
Nợ khác	2.350.000.000	5.100.000.000	4.323.727.000	1.573.727.000
Nợ công ty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính	2.292.883.854	2.227.906.589	601.790.786	666.768.051
Nợ dài hạn đến hạn trả	170.908.668.153	669.040.882.838	498.132.214.685	-
Cộng	2.201.567.472.058	4.116.766.305.071	3.477.121.485.422	1.561.922.652.409
Vay dài hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	26.737.865.515	6.909.090.435	111.211.169.639	131.039.944.719
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	518.600.000	518.600.000	51.061.454.577	51.061.454.577
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Tp. HCM	340.778.674.747	17.451.341.252	390.954.619.602	714.281.953.097
Ngân hàng công thương VN	202.937.157.590	22.030.862.500	142.864.328.918	323.770.624.008
Nợ thuê tài chính dài hạn	6.874.651.561	10.060.922.400	4.556.612.501	1.370.341.662
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB-57,380,546.78 USD)	1.375.752.251.067	69.085.597.223	-	1.306.666.653.844
*Nợ vay gốc (57,380,546.78 USD)	1.347.137.535.891	38.212.752.298	-	1.308.924.783.593
*Đánh giá chênh lệch tỷ giá	28.614.715.176	30.872.844.925	-	(2.258.129.749)
Cộng	1.953.599.200.480	126.056.413.810	700.648.185.237	2.528.190.971.907
Tổng cộng	4.155.166.672.538	4.242.822.718.881	4.177.769.670.659	4.090.113.624.316

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ sắp sếp doanh nghiệp & các quỹ khác	Tổng
Số dư tại ngày 1/11/2016	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	(80.782.571.139)	63.197.601.513	69.409.094.697	(3.701.357.475)	1.258.620.252.714
Tăng vốn trong năm trước								-
Lãi phát sinh năm trước						29.404.464.963		29.404.464.963
Tăng khác					1.563.636	8.015.222.816		8.016.786.452
Điều chỉnh do mất quyền kiểm soát tại cty liên kết				5.126.405.629				5.126.405.629
Tăng do điều chỉnh KTNN							36.354.564.688	36.354.564.688
Trích lập các quỹ					742.640.444	(742.640.444)		-
Nộp ngân sách NN					(56.898.532.239)	(2.266.197.557)	(32.653.207.213)	(91.817.937.009)
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đầu tư sau khi CPH						53.437.065.728		53.437.065.728
Số dư cuối năm trước	1.100.000.000.000	110.497.485.118	-	(75.656.165.510)	7.043.273.354	157.257.010.203	-	1.299.141.603.165
Tăng trong năm		184.405.994	(2.615.640.000)					(2.431.234.006)
Lãi phát sinh trong kỳ						164.045.354.295		164.045.354.295
Điều chỉnh do thoái vốn tại công ty liên kết				577.448.124		(454.174.377)		123.273.747
Điều chỉnh cổ tức nhận được giảm giá trị đầu tư sau khi CPH						9.291.293.100		9.291.293.100
Điều chỉnh mất quyền kiểm soát cty con và tăng khác						34.149.948.120		34.149.948.120
Trích lập các quỹ và chia cổ tức					1.670.645.876	(11.078.170.000)		(9.407.524.124)
Nộp ngân sách Nhà nước								-
Số dư cuối kỳ báo cáo	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(2.615.640.000)	(75.078.717.386)	8.713.919.230	353.211.261.341	-	1.494.912.714.296

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Tập đoàn chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có liên quan đến việc quyết toán cổ phần hóa và xác định phần vốn nhà nước tại ngày 1 tháng 11 năm 2016 do chưa có Quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa Tổng Công ty của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vốn góp của nhà nước	445.835.000.000	445.835.000.000
Vốn góp của cổ đông chiến lược	495.000.000.000	495.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	159.165.000.000	159.165.000.000
Cộng	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

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

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

4.19.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	109.815.800	110.000.000

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

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

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Tập đoàn	164.045.354.295	29.404.464.963
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		536.112.000
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	164.045.354.295	28.868.352.963
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	109.974.360	110.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.492	262

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

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

4.19.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND
Tại ngày 01/01/2018	7.043.273.354	-
Tăng trong năm	1.670.645.876	
Tăng khác	-	
Nộp về ngân sách nhà nước		
Tại ngày 31/12/2018	8.713.919.230	-

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	649.267.539.243	351.046.339.426
Doanh thu bán hàng thành phẩm	852.824.317.369	818.702.792.798
Doanh thu cung cấp dịch vụ	676.124.334.858	662.504.451.493
Doanh thu kinh doanh bất động sản	291.031.037.960	552.473.099.523
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.466.558.985.921	3.708.600.781.891
Cộng	5.935.806.215.351	6.093.327.465.131

5.2. Giá vốn hàng bán

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	625.721.739.674	328.039.911.041
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	763.177.070.285	756.614.581.797
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	389.154.201.414	419.538.888.330
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	254.758.225.405	522.359.204.534
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.425.492.621.834	3.646.860.410.617
Cộng	5.458.303.858.612	5.673.412.996.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Lãi tiền gửi	45.188.960.674	40.651.577.546
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.751.863.851	3.942.385.170
Lãi bán hàng trả chậm	2.249.674.444	4.917.575.169
Cổ tức, lợi nhuận được chia	93.323.731.400	29.547.066.172
Lãi chuyển nhượng vốn	-	17.605.261.850
Thu nhập tài chính khác	1.574.256.676	151.323.240
Cộng	151.088.487.045	96.815.189.147

5.4. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Chi phí lãi vay	185.580.479.291	258.555.931.244
Lỗ chênh lệch tỷ giá	37.685.581.944	79.899.442
Lỗ chuyển nhượng vốn	486.568.124	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	1.079.529.508	-
Chi phí tài chính khác	2.647.566.279	2.459.415.680
Cộng	227.479.725.146	261.095.246.366

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	85.910.737.381	81.218.975.494
Chi phí vật liệu quản lý	1.729.032.095	1.611.445.783
Chi phí văn phòng	1.120.459.873	1.190.970.110
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.077.613.958	7.681.732.932
Thuế, phí và lệ phí	729.028.222	429.756.538
Chi phí dự phòng	(735.479.150)	5.824.397.984
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.223.361.560	21.739.244.762
Chi phí bằng tiền khác	49.218.511.601	34.563.460.309
Cộng	166.273.265.540	154.259.983.912

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

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

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay	3.508.575.111.945	4.468.955.942.243

Các thông tin khác

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

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

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	Công ty con
6. Công ty CP Thủy điện Đắkrít	Công ty liên kết
7. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
8. Công ty CP Bê tông Biên Hòa	Công ty liên kết
9. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
10. Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	Công ty liên kết
11. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
12. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
13. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
14. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Công ty liên kết
15. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty liên kết
16. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

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

Phải thu khách hàng ngắn hạn:

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Hưng	29.711.634.806	
Cty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty Cổ Phần Chương Dương		3.526.321
Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	40.200	17.298.803
Công ty Cổ Phần Bê tông Biên Hòa	4.891.269.363	4.891.269.363
Cộng – Xem thêm mục 4.3	38.607.682.320	8.916.832.438
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	69.453.201.434	
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.625.047.299	37.327.825.015
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư	94.875.994	-
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	-	112.774.000
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
Cộng – Xem thêm mục 4.4	168.941.265.384	94.420.749.592
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu về cho vay dài hạn – Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Hưng	26.919.208.835	
Công ty Cổ Phần Chương Dương	62.956.587.847	59.884.799.593
Cộng – Xem thêm mục 4.5	89.875.796.682	59.884.799.593
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.513.625.141	
Công ty CP Thủy điện Đakrth	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 Xây dựng Số Một Việt Sơn		92.400.000
Công ty CP Chương Dương		22.307.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long		-
Hội đồng Quản trị	245.679.562	376.248.699
Cộng – Xem thêm mục 4.6	38.090.119.327	1.766.042.323
Dài hạn:		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Hưng	731.305.366	
Cty CP Thủy Điện Đakrth	5.608.548.173	32.220.654.696

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

Công ty Cổ Phần Chương Dương	86.169.771	371.512.781
Cộng – Xem thêm mục 4.6	6.426.023.310	32.592.167.477
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư		1.403.181.414
Công ty Cổ Phần Chương Dương	3.599.245.205	5.149.910.546
Công ty Cổ Phần Xây Dựng & KD Nhà Cừu Long	5.509.733.531	14.745.148.852
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Sơn		6.207.910.393
Cộng – Xem thêm mục 4.12	9.108.978.736	27.506.151.205
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.997.994.805	
Công ty CP XD & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	3.131.961.136	3.131.961.136
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	-	1.105.549.317
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	4.134.714.056	4.157.865.553
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
Cộng – Xem thêm mục 4.12	13.943.770.826	10.419.365.826
Trong năm. Tập đoàn đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Bán hàng:		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Hưng	4.364.041.818	
	1.706.834.530	487.693.700
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cừu Long		61.780.000
Cộng	6.070.876.348	549.473.700

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

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	22.547.746	-
Cộng	22.547.746	-
	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Hưng	4.175.658.908	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương	386.125.589	107.629.152
Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	317.846.767	1.026.554.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	276.059.898	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Sơn	-	13.585.323
Cộng	5.155.691.162	1.147.768.475
	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Mua hàng:		
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	2.206.565.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	5.485.188.670	2.579.126.430
Cộng	5.485.188.670	4.785.691.430
	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	41.334.910.775	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	(114.847.480)	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Sơn	-	7.835.549.547
Công ty CP XD & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	1.635.982.870
Công ty CP Chương Dương	20.852.540.845	6.514.760.616
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	16.649.494.080	76.649.126.212
Công ty Cổ Phần Bê tông Biên Hòa	(610.632.309)	-
Cộng	78.111.465.911	92.635.419.245

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia :		
Cty CP Thủy Điện Đakrith	92.160.218.000	146.254.259.000
Công ty Cổ Phần Chương Dương	6.346.691.600	3.733.348.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	349.440.000	305.760.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Sơn		92.400.000
Cộng	98.856.349.600	150.385.767.000

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

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

Trần Thị Ngọc Thủy
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 01
năm 2019

Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc