



Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thông tin về Công ty

Giấy chứng nhận

đăng ký doanh nghiệp mã số 0100105479

ngày 8 tháng 1 năm 2016

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh mười hai lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0100105479 ngày 8 tháng 1 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thạc Kim	Chủ tịch <i>(từ ngày 1 tháng 1 năm 2016)</i>
Ông Mai Long	Chủ tịch <i>(đến ngày 31 tháng 12 năm 2016)</i>
Ông Thạch Anh Đức	Ủy viên <i>(từ ngày 24 tháng 12 năm 2016)</i>
Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên <i>(đến ngày 31 tháng 12 năm 2016)</i>
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên
Ông Đinh Hoàng Diệp	Ủy viên
Ông Lã Giang Trung	Ủy viên <i>(đến ngày 6 tháng 11 năm 2015)</i>

Ban Tổng Giám đốc

Ông Thạch Anh Đức	Tổng Giám đốc <i>(từ ngày 1 tháng 1 năm 2016)</i>
Ông Nguyễn Thạc Kim	Tổng Giám đốc <i>(đến ngày 31 tháng 12 năm 2015)</i>
Ông Hoàng Văn Trình	Phó Tổng Giám đốc <i>(từ ngày 1 tháng 1 năm 2016)</i>
Ông Thạch Anh Đức	Phó Tổng Giám đốc <i>(đến ngày 31 tháng 12 năm 2015)</i>
Ông Đinh Hoàng Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quốc Mạnh	Phó Tổng Giám đốc <i>(đến ngày 1 tháng 12 năm 2015)</i>

Trụ sở đăng ký

D9, Đường Khuất Duy Tiến
Phường Thanh Xuân Bắc
Quận Thanh Xuân, Hà Nội
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 41 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính đính kèm.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 03 -03- 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt phát hành ngày 3 tháng 3 năm 2016, được trình bày từ trang 5 đến 41.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 của Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng muốn lưu ý người đọc tới Thuyết minh 31 của báo cáo tài chính đề cập đến việc số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được điều chỉnh lại theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trước các điều chỉnh theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước được trình bày tại Thuyết minh 31 của báo cáo tài chính) được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó trong báo cáo kiểm toán ngày 9 tháng 3 năm 2015.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 15-02-195-A



Dàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 3 tháng 3 năm 2016

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0296-2013-007-1

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND Đã điều chỉnh lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		495.217.059.907	483.316.580.651
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	41.573.631.725	75.851.214.966
Tiền	111		17.573.631.725	26.851.214.966
Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	49.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		60.354	743.330
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.354	743.330
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		266.150.041.070	205.288.258.546
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7(a)	219.300.510.512	169.916.088.605
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		29.570.344.458	26.882.918.455
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	51.946.496.652	48.270.298.449
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(34.667.310.552)	(39.781.046.963)
Hàng tồn kho	140	10	187.161.036.067	201.449.538.409
Hàng tồn kho	141		188.158.712.897	201.843.108.867
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(997.676.830)	(393.570.458)
Tài sản ngắn hạn khác	150		332.290.691	726.825.400
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	455.929.000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16(a)	332.290.691	270.896.400

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND Đã điều chỉnh lại
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		83.668.728.245	146.033.446.927
Các khoản phải thu dài hạn	210		212.900.000	1.064.500.000
Phải thu dài hạn khác	216		212.900.000	1.064.500.000
Tài sản cố định	220		10.905.907.595	15.335.328.611
Tài sản cố định hữu hình	221	11	10.905.907.595	15.335.328.611
Nguyên giá	222		90.264.228.884	89.736.956.157
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.358.321.289)	(74.401.627.546)
Bất động sản đầu tư	230	12	57.591.481.108	114.059.974.833
Nguyên giá	231		112.780.989.101	119.616.057.062
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55.189.507.993)	(5.556.082.229)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	7.083.009.402	7.732.134.913
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.848.000.000	12.361.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.764.990.598)	(4.628.865.087)
Tài sản dài hạn khác	260		7.875.430.140	7.841.508.570
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.875.430.140	7.841.508.570
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		578.885.788.152	629.350.027.578

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND Đã điều chỉnh lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		338.821.137.064	387.126.319.355
Nợ ngắn hạn	310		295.217.571.735	343.522.754.026
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	105.174.521.210	102.139.426.538
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		67.595.526.967	124.891.700.804
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16(b)	9.285.768.575	8.634.675.510
Phải trả người lao động	314		8.541.515.183	13.320.773.497
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		33.190.025.036	7.975.715.010
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	62.635.073.779	70.093.148.100
Vay ngắn hạn	320		-	7.401.080.850
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	18	8.795.140.985	9.066.233.717
Nợ dài hạn	330		43.603.565.329	43.603.565.329
Phải trả dài hạn khác	337		240.000.000	240.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	43.363.565.329	43.363.565.329
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		240.064.651.088	242.223.708.223
Vốn chủ sở hữu	410	20	240.064.651.088	242.223.708.223
Vốn cổ phần	411	22	74.000.000.000	74.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		74.000.000.000	74.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		32.364.960.000	32.364.960.000
Cổ phiếu quỹ	415		(3.634.199.836)	(3.634.199.836)
Quỹ đầu tư phát triển	418		83.655.810.628	83.655.810.628
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.678.080.296	55.837.137.431
- <i>LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước</i>	421a		41.733.073.431	44.175.582.334
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		11.945.006.865	11.661.555.097
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		578.885.788.152	629.350.027.578

Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

03 -03- 2016

Người duyệt:


 Nguyễn Duy Hải
 Kế toán trưởng


 Thạch Anh Đức
 Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND Đã điều chỉnh lại
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	367.519.701.135	460.368.543.050
Giá vốn hàng bán	11	24	342.547.317.821	423.868.345.004
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		24.972.383.314	36.500.198.046
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	4.146.934.145	3.188.539.006
Chi phí tài chính	22		653.713.386	715.505.845
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		56.273.751	2.184.128.892
Chi phí bán hàng	25		1.520.260.800	4.573.143.763
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	12.451.194.918	21.347.152.673
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		14.494.148.355	13.052.934.771
Thu nhập khác	31		861.445.014	1.545.678.530
Chi phí khác	32		77.499.963	62.552.086
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		783.945.051	1.483.126.444
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15.278.093.406	14.536.061.215
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	3.333.086.541	2.874.506.118
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		11.945.006.865	11.661.555.097
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	1.658	1.619

Người lập:



Nguyễn Thụy Phương
Người lập

03 -03- 2016

Người duyệt:


Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng




Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		15.278.093.406	14.536.061.215
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		54.771.937.687	10.174.099.167
Các khoản dự phòng	03		(4.373.504.528)	2.713.732.982
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.436.468)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.617.095.659)	(1.758.993.240)
Chi phí lãi vay	06		56.273.751	2.184.128.892
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		62.113.268.189	27.849.029.016
Biến động các khoản phải thu	09		(54.957.840.404)	14.380.459.031
Biến động hàng tồn kho	10		20.519.463.931	135.801.514.367
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(41.638.580.908)	(57.098.188.034)
Biến động chi phí trả trước	12		240.189.250	(5.339.414.931)
			(13.723.499.942)	115.593.399.449
Tiền lãi vay đã trả	14		(56.273.751)	(2.184.128.892)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.065.340.177)	(4.534.388.224)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.776.436.732)	(3.582.130.757)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(18.621.550.602)	105.292.751.576
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21		(527.272.727)	(342.240.909)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		-	1.134.000.000
Tiền thu hồi đầu tư	26		1.179.900.000	1.951.971.700
Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được	27		2.950.878.635	2.483.873.640
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.603.505.908	5.227.604.431

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	84.245.824.252
Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.401.080.850)	(151.889.604.655)
Tiền trả cổ tức	36		(11.860.894.165)	(17.754.048.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.261.975.015)	(85.397.828.738)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(34.280.019.709)	25.122.527.269
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	6	75.851.214.966	50.728.687.697
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.436.468	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	6	41.573.631.725	75.851.214.966

03 -03- 2016

Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

Người duyệt:


 Nguyễn Duy Hải
 Kế toán trưởng




 Thạch Anh Đức
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh khách sạn du lịch lữ hành;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng; giàn giáo cốt pha; và
- Kinh doanh tài chính.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 713 nhân viên (1/1/2015: 762 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Áp dụng Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp mới ban hành

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp (“Thông tư 200”). Thông tư 200 thay thế cho quy định về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 200. Thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán của Công ty và các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính này, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh báo cáo tài chính sau đây:

- Ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái (Thuyết minh 4(a)).
- Ghi nhận doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh 4(m)(iv)).
- Lãi trên cổ phiếu (Thuyết minh 4(p)).

4. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty nhận tiền từ khách hàng hoặc đối tác.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính được xác định như sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tài sản (tiền mặt và phải thu): dùng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả: dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng chỉ quỹ định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	5 – 25 năm
▪ máy móc và thiết bị	4 – 6 năm
▪ phương tiện vận chuyển	3 – 10 năm
▪ tài sản khác	2 – 5 năm

(g) **Bất động sản đầu tư**

(i) **Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Tổng Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

(ii) **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư trong khoảng từ 25 đến 45 năm.

(h) **Chi phí trả trước dài hạn**

(i) **Chi phí đất trả trước**

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất là 47 năm.

(ii) **Chi phí mua giàn giáo cốt pha**

Chi phí mua giàn giáo cốt pha phản ánh giá trị giàn giáo cốt pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 2 năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(i) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(j) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, 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. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(i) Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

(ii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-BTC (“Thông tư 82”) hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôi việc và được trích lập ở mức từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Khoản trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 180/2012/TT-BTC (“Thông tư 180”) hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Thông tư 180 quy định rằng, khi lập báo cáo tài chính cho năm 2012, nếu quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp (tài khoản 351 - Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm) còn số dư, doanh nghiệp phải hoàn nhập số dư này vào tài khoản thu nhập khác năm 2012 và không được chuyển số dư này sang năm sau. Ban Giám đốc Công ty tin rằng Thông tư 180 cũng áp dụng đối với dự phòng trợ cấp thôi việc. Do đó, Công ty đã hoàn nhập số dư của dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sang tài khoản thu nhập khác cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và không tiếp tục trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc nữa. Thay đổi về chính sách kế toán này đã được áp dụng phi hồi tố từ năm 2013.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(k) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

(l) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

(m) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(ii) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(iii) Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Doanh thu cho thuê

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê. Phương pháp ghi nhận doanh thu này cũng áp dụng với những hợp đồng cho thuê không hủy ngang mà Công ty đã nhận trước phần lớn số tiền thuê cho cả hợp đồng và đã chuyển giao hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho thuê.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty áp dụng quy định của Thông tư 200 về việc ghi nhận doanh thu từ tiền thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã được chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Khi chuyển sang áp dụng chính sách kế toán mới này, toàn bộ các khoản tiền thuê nhận trước chưa ghi nhận doanh thu trong các năm trước liên quan đến các hợp đồng thuê thỏa mãn các điều kiện nêu trên đã được ghi nhận vào doanh thu trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, doanh thu và giá vốn hàng bán đã tăng lên tương ứng là 51.673.824.407 VND và 45.112.635.165 VND, lợi nhuận trước thuế tăng thêm 6.561.189.242 VND, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng thêm 1.443.461.633 VND, và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, người mua trả tiền trước giảm đi 51.673.824.407 VND, bất động sản đầu tư – giá trị hao mòn lũy kế tăng thêm 45.112.635.165 VND và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng thêm 5.117.727.609 VND.

(n) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(o) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(p) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi, nếu có. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty được xác định sau khi trừ đi khoản dự kiến phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi. Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(q) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh phát triển khu đô thị, khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan. Toàn bộ doanh thu và chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đều liên quan đến hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ có liên quan.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý nào ngoài Việt Nam

(r) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Báo cáo bộ phận

Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác
- Kinh doanh và cho thuê bất động sản

	Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác		Kinh doanh và cho thuê bất động sản		Chung		Tổng cộng	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	284.654.587.327	326.193.947.819	82.865.113.808	134.174.595.231	-	-	367.519.701.135	460.368.543.050
Tổng doanh thu của bộ phận	284.654.587.327	326.193.947.819	82.865.113.808	134.174.595.231	-	-	367.519.701.135	460.368.543.050
Kết quả kinh doanh của bộ phận	15.294.514.896	21.519.016.713	9.677.868.418	14.981.181.333	-	-	24.972.383.314	36.500.198.046
Thu nhập khác	861.445.014	1.545.678.530	-	-	-	-	861.445.014	1.545.678.530
Chi phí khác	(77.499.963)	(62.552.086)	-	-	-	-	(77.499.963)	(62.552.086)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.986.605.519)	(1.794.929.175)	(1.346.481.022)	(1.079.576.943)	-	-	(3.333.086.541)	(2.874.506.118)
Lợi nhuận thuần sau thuế	7.171.119.604	7.833.964.119	4.773.887.261	3.827.590.978	-	-	11.945.006.865	11.661.555.097



Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác		Kinh doanh và cho thuê bất động sản		Chung (*)		Tổng cộng	
	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tài sản của bộ phận	389.817.087.065	383.602.280.331	129.506.092.011	146.828.325.427	-	-	519.323.179.076	530.430.605.758
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	59.562.609.076	98.919.421.820	59.562.609.076	98.919.421.820
Tổng tài sản	389.817.087.065	383.602.280.331	129.506.092.011	146.828.325.427	59.562.609.076	98.919.421.820	578.885.788.152	629.350.027.578
Nợ phải trả của bộ phận	269.648.380.178	205.214.741.696	69.172.756.886	181.911.577.659	-	-	338.821.137.064	387.126.319.355
Tổng nợ phải trả	269.648.380.178	205.214.741.696	69.172.756.886	181.911.577.659	-	-	338.821.137.064	387.126.319.355
Chi tiêu vốn	-	-	-	-	527.272.727	342.240.909	527.272.727	342.240.909
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	4.956.693.743	5.626.698.213	4.956.693.743	5.626.698.213
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	49.633.425.764	4.547.400.954	-	-	49.633.425.764	4.547.400.954

(*) Công ty không thể tách được số tài sản này để trình bày riêng cho hai hoạt động kinh doanh chính của Công ty là hoạt động xây lắp và các hoạt động khác và hoạt động kinh doanh và cho thuê bất động sản.

(Handwritten signature)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tiền mặt	282.330.196	428.696.017
Tiền gửi ngân hàng	17.291.301.529	26.422.518.949
Các khoản tương đương tiền	24.000.000.000	49.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	41.573.631.725	75.851.214.966

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm 3.953 triệu VND (1/1/2015: 3.953 triệu VND) bị hạn chế sử dụng theo thỏa thuận với một khách hàng của Công ty.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND Đã điều chỉnh lại
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Công ty mẹ	69.656.819.879	80.422.741.873
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1	14.734.115.796	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	13.836.072.123	5.156.814.106
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	13.269.948.000	-
Công ty TNHH Thăng Long	11.630.521.497	175.760.497
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	10.476.596.466	-
Phải thu các khách hàng khác	85.696.436.751	84.160.772.129
	<hr/>	<hr/>
	219.300.510.512	169.916.088.605

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan**

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND Đã điều chỉnh lại
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Công ty mẹ	69.656.819.879	80.422.741.873
Công ty Cổ phần Vimeco	7.136.368.472	7.856.855.410
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	64.150.000	64.150.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	500.367.564	85.606.111
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	-	1.780.298.994
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	466.599.913	714.148.267
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex	-	13.199.918
	<hr/> 78.890.443.828	<hr/> 92.003.138.573 <hr/>

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo và không chịu lãi.

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tạm ứng cho các đội xây dựng	48.149.231.975	44.399.320.766
Tạm ứng cho cá nhân	1.214.556.712	871.461.436
Ký cược, ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	582.707.965	999.516.247
	<hr/> 51.946.496.652	<hr/> 48.270.298.449 <hr/>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***10. Hàng tồn kho**

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND Đã điều chỉnh lại	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	162.932.345	-	649.238.293	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	184.652.925.123	-	198.219.644.727	-
Thành phẩm	2.047.094.015	(372.642.689)	1.678.464.433	(393.570.458)
Hàng hóa	1.295.761.414	(625.034.141)	1.295.761.414	-
	<hr/>			
	188.158.712.897	(997.676.830)	201.843.108.867	(393.570.458)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng: tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ cho các công trình xây lắp và Công ty không có công trình xây dựng có số dư chi phí xây dựng dở dang cao hơn giá trị có thể thu hồi được trong tương lai.

Trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 có 2.047 triệu VND hàng thành phẩm (1/1/2015: 1.678 triệu VND) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	23.826.094.905	57.952.061.090	6.927.211.594	1.031.588.568	89.736.956.157
Tăng trong năm	-	527.272.727	-	-	527.272.727
Số dư cuối năm	23.826.094.905	58.479.333.817	6.927.211.594	1.031.588.568	90.264.228.884
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.162.123.132	54.385.909.674	6.927.211.594	926.383.146	74.401.627.546
Khấu hao trong năm	1.910.126.616	3.004.840.179	-	41.726.948	4.956.693.743
Số dư cuối năm	14.072.249.748	57.390.749.853	6.927.211.594	968.110.094	79.358.321.289
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	11.663.971.773	3.566.151.416	-	105.205.422	15.335.328.611
Số dư cuối năm	9.753.845.157	1.088.583.964	-	63.478.474	10.905.907.595

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 có các tài sản có nguyên giá 50.809 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2015: 50.766 triệu VND).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	119.616.057.062
Điều chỉnh trong năm	(6.835.067.961)
	<hr/>
Số dư cuối năm	112.780.989.101
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	5.556.082.229
Khấu hao trong năm	4.520.790.599
Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu một lần theo Thông tư 200 (*)	45.112.635.165
	<hr/>
Số dư cuối năm	55.189.507.993
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	114.059.974.833
Số dư cuối năm	57.591.481.108
	<hr/>

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 4(m)(iv), trong năm, Công ty đã lựa chọn ghi nhận một lần doanh thu cho thuê bất động sản theo quy định tại Thông tư 200. Đồng thời, giá vốn và khấu hao lũy kế được ghi nhận tăng tương ứng bằng đúng với giá trị còn lại của bất động sản cho thuê liên quan trị giá 45.112.635.165 VND.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị Tầng 1, Toà nhà 19, Đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội và giá trị tạm tính của Tầng hầm, Khu nhà D, E dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 Đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm khi có quyết toán.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

3. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2015				1/1/2015							
	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	614.800	2,4%	2,4%	6.148.000.000	(4.188.572.306)	(*)	614.800	2,4%	2,4%	6.148.000.000	(4.111.725.231)	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	50.000	1,67%	1,67%	500.000.000	(500.000.000)	(*)	50.000	1,67%	1,67%	500.000.000	(440.721.564)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam				-	-	(*)	102.600	10,26%	10,26%	513.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam	20.000	1,33%	1,33%	200.000.000	(76.418.292)	(*)	20.000	1,33%	1,33%	200.000.000	(76.418.292)	(*)
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	500.000	0,50%	0,50%	5.000.000.000	-	(*)	500.000	0,50%	0,50%	5.000.000.000	-	(*)
				11.848.000.000	(4.764.990.598)		12.361.000.000			12.361.000.000	(4.628.865.087)	

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tiền thuê đất VND	Chi phí mua giàn giáo cốt pha VND	Chi phí trả trước dài hạn khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	7.737.373.747	84.111.367	20.023.456	7.841.508.570
Tăng trong năm	-	292.365.500	427.234.748	719.600.248
Phân bổ trong năm	(181.818.180)	(84.111.367)	(127.383.631)	(393.313.178)
Điều chỉnh khác	-	(292.365.500)	-	(292.365.500)
Số dư cuối năm	7.555.555.567	-	319.874.573	7.875.430.140

15. Phải trả người bán ngắn hạn**Phải trả người bán bao gồm phải trả các bên liên quan như sau:**

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Vimeco	4.876.894.775	4.876.894.775	5.057.799.473	5.057.799.473
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	3.294.361.247	3.294.361.247	4.425.751.892	4.425.751.892
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	39.110.573	39.110.573	39.110.573	39.110.573
Tổng cộng	8.210.366.595	8.210.366.595	9.522.661.938	9.522.661.938

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

16. Thuế và các khoản phải thu và nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	1/1/2015 VND	Số đã nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	31/12/2015 VND
Thuế đã nộp cho Nhà nước sẽ được hoàn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	254.268.697	53.425.596	-	307.694.293
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	4.862.530.066	(4.858.357.793)	4.172.273
Thuế khác	16.627.703	87.379.054	(83.582.632)	20.424.125
	270.896.400	5.003.334.716	(4.941.940.425)	332.290.691

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số đã được khấu trừ VND	31/12/2015 VND
Đã điều chỉnh lại					
Thuế giá trị gia tăng	7.905.124.966	33.341.109.765	(17.224.585.507)	(16.766.609.699)	7.255.039.525
Thuế thu nhập doanh nghiệp	615.295.064	3.333.086.541	(2.011.914.581)	-	1.936.467.024
Thuế thu nhập cá nhân	114.255.480	686.832.595	(706.826.049)	-	94.262.026
	8.634.675.510	37.361.028.901	(19.943.326.137)	(16.766.609.699)	9.285.768.575

17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Kinh phí công đoàn	2.220.939.369	2.318.921.579
Kinh phí bảo trì	20.568.297.420	19.589.912.157
Các khoản phải trả các đội xây dựng	33.301.499.362	40.152.043.497
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	60.000.000	80.000.000
Các khoản phải trả khác	6.484.337.628	7.952.270.867
	62.635.073.779	70.093.148.100

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	9.066.233.717	8.985.040.930
Trích lập trong năm	2.305.344.000	2.263.206.947
Sử dụng trong năm	(2.576.436.732)	(2.182.014.160)
Số dư cuối năm	8.795.140.985	9.066.233.717

19. Dự phòng phải trả dài hạn

Thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSX), Công ty trích lập dự phòng theo tỷ lệ 5% dựa trên doanh thu đã bàn giao từ hoạt động kinh doanh bất động sản lũy kế đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2015 theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	66.182.082.334	252.568.653.126
Lợi nhuận thuần trong năm – đã điều chỉnh lại	-	-	-	-	-	11.661.555.097	11.661.555.097
<i>Lợi nhuận thuần trong năm – đã báo cáo trước đây</i>	-	-	-	-	-	11.733.933.023	11.733.933.023
<i>Đã điều chỉnh lại (Thuyết minh 31)</i>	-	-	-	-	-	(72.377.926)	(72.377.926)
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành	-	-	-	-	-	(100.000.000)	(100.000.000)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.824.000.000)	(3.824.000.000)
Cổ tức (Thuyết minh 21)	-	-	-	-	-	(18.010.500.000)	(18.010.500.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	55.837.137.431	242.223.708.223
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 – đã phân loại lại	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	83.655.810.628	-	55.837.137.431	242.223.708.223
<i>Số dư tại ngày 1/1/2015 – đã báo cáo trước đây</i>	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	55.837.137.431	242.223.708.223
<i>Ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 200 (Thuyết minh 31)</i>	-	-	-	11.694.336.763	(11.694.336.763)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	11.945.006.865	11.945.006.865
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành	-	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.305.344.000)	(2.305.344.000)
Cổ tức (Thuyết minh 21)	-	-	-	-	-	(11.526.720.000)	(11.526.720.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	83.655.810.628	-	53.678.080.296	240.064.651.088

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 27 tháng 3 năm 2015, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 11.527 triệu VND cho năm 2014 (2014: 18.011 triệu VND).

22. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2015 và 1/1/2015	
	Số cổ phiếu	Mệnh giá VND
Vốn cổ phần được duyệt	7.400.000	74.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	7.400.000	74.000.000.000
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	(195.800)	(1.958.000.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	7.204.200	72.042.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2015 VND	2014 VND Đã điều chỉnh lại
Tổng doanh thu		
▪ Hoạt động xây lắp	276.099.037.910	321.669.755.499
▪ Kinh doanh thuê bất động sản	28.897.311.164	131.717.440.928
▪ Cho thuê bất động sản (*)	53.967.802.644	2.457.154.303
▪ Hoạt động bán bê tông, gạch và hoạt động khác	8.555.549.417	4.524.192.320
	<hr/>	<hr/>
	367.519.701.135	460.368.543.050

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 4(m)(iv), trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần với số tiền là 51.673.824.407 VND theo quy định tại Thông tư 200. Việc ghi nhận doanh thu một lần dẫn đến doanh thu trong năm tăng 51.673.824.407 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu theo cách phân bổ theo phương pháp đường thẳng, đồng thời dẫn đến người mua trả tiền trước giảm đi một khoản tương ứng.

24. Giá vốn hàng bán

	2015 VND	2014 VND Đã điều chỉnh lại
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động xây lắp	261.603.650.603	297.287.051.815
▪ Kinh doanh bất động sản	23.687.863.034	115.688.250.538
▪ Cho thuê bất động sản (*)	49.499.382.356	3.505.163.360
▪ Hoạt động bán bê tông, gạch và hoạt động khác	8.360.528.200	7.387.879.291
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(604.106.372)	-
	<hr/>	<hr/>
	342.547.317.821	423.868.345.004

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 4(m)(iv), trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo quy định tại Thông tư 200. Đồng thời, giá vốn hàng bán được ghi nhận tăng tương ứng bằng đúng với giá trị còn lại của bất động sản cho thuê liên quan. Việc ghi nhận này dẫn đến giá vốn hàng bán trong năm tăng 45.112.635.165 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu theo cách phân bổ theo phương pháp đường thẳng, đồng thời dẫn đến bất động sản đầu tư – giá trị hao mòn lũy kế tăng lên một khoản tương ứng.

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	2.745.678.635	2.329.973.640
Tiền thu từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.179.900.000	704.432.100
Cổ tức được chia	205.200.000	153.900.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.436.468	233.266
Doanh thu hoạt động tài chính khác	13.719.042	-
	<hr/> 4.146.934.145	<hr/> 3.188.539.006

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015 VND	2014 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	9.719.049.970	8.284.065.120
Chi phí đồ dùng văn phòng	131.483.631	85.997.506
Chi phí khấu hao tài sản cố định	768.847.820	785.111.826
Thuế phí và lệ phí	520.481.627	105.976.379
Chi phí dự phòng	(5.113.736.411)	8.712.811.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.767.953.664	886.029.358
Chi phí bằng tiền khác	3.657.114.617	2.487.160.769
	<hr/> 12.451.194.918	<hr/> 21.347.152.673

27. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	181.975.595.920	177.954.402.475
Chi phí nhân công	71.588.901.982	80.906.849.487
Chi phí khấu hao	54.771.937.687	10.174.099.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.674.871.930	18.162.966.242
Chi phí khác	18.008.306.026	26.832.138.916

2015
 2014
 VNĐ

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Thuế thu nhập****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	2015 VND	2014 VND Đã điều chỉnh lại
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.333.086.541	2.874.506.118

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2015 VND	2014 VND Đã điều chỉnh lại
Lợi nhuận kê toán trước thuế	15.278.093.406	14.536.061.215
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	3.361.180.549	3.197.933.467
Chi phí không được khấu trừ thuế	17.049.992	227.121.459
Thu nhập không bị tính thuế	(45.144.000)	(33.858.000)
Lỗi tính thuế được sử dụng	-	(516.690.808)
	3.333.086.541	2.874.506.118

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 22% cho năm 2014 và 2015 trên lợi nhuận tính thuế và mức này sẽ giảm xuống 20% từ năm 2016.

 1010
 CH
 K
 2015

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2015 VND	2014 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Trả tiền cổ tức	6.528.000.000	10.200.000.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	6.614.710.620	67.188.001.957
Mua hàng hóa và dịch vụ	38.000.000	295.318.932
Công ty Cổ phần Vimeco		
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.304.248.407	2.976.569.772
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex		
Cung cấp dịch vụ	6.363.636	6.363.636
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2		
Mua hàng hóa và dịch vụ	200.224.868	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	667.362.764	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9		
Mua hàng hóa và dịch vụ	300.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex		
Mua hàng hóa	248.039.959	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	2.513.613.858	2.196.509.901

32
T
H
G
T

31. Số liệu so sánh

Ngày 19 tháng 8 năm 2015, Kiểm toán Nhà nước đã công bố kết quả kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm 2014, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo kết quả kinh doanh cho năm 2014. Kết quả của Kiểm toán Nhà nước có một số thay đổi so với số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Ngoài ra, như đã trình bày trong Thuyết minh 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty áp dụng Thông tư 200. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, việc trình bày một số khoản mục báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại để phù hợp với quy định trong Thông tư 200 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được điều chỉnh và phân loại lại như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán


	1/1/2015			
	Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh của Kiểm toán Nhà nước VND	Đã điều chỉnh theo Kiểm toán Nhà nước VND	Đã phân loại lại theo Thông tư 200 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	743.330
Các khoản đầu tư ngắn hạn	743.330	-	-	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	165.692.491.912	4.223.596.693	169.916.088.605	-
Phải thu ngắn hạn khác	803.727.916	-	-	48.270.298.449
Hàng tồn kho	205.501.995.975	(3.658.887.108)	201.843.108.867	-
Tài sản ngắn hạn khác	47.466.570.533	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	-	1.064.500.000
Tài sản dài hạn khác	1.064.500.000	-	-	-
Thuế phải nộp Nhà nước	7.997.587.999	637.087.511	8.634.675.510	-
Quỹ đầu tư phát triển	71.961.473.865	-	-	83.655.810.628
Quỹ dự phòng tài chính	11.694.336.763	-	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	11.733.933.023	(72.377.926)	11.661.555.097	-

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Theo báo cáo trước đây VND	2014 Điều chỉnh của Kiểm toán Nhà nước VND	Đã điều chỉnh theo Kiểm toán Nhà nước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	456.528.909.693	3.839.633.357	460.368.543.050
Giá vốn hàng bán	420.209.457.896	3.658.887.108	423.868.345.004
Lợi nhuận trước thuế	14.355.314.966	180.746.249	14.536.061.215
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.621.381.943	253.124.175	2.874.506.118
Lợi nhuận sau thuế TNDN	11.733.933.023	(72.377.926)	11.661.555.097


03 -03- 2016

Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

Người duyệt:


 Nguyễn Duy Hải
 Kế toán trưởng


 Thạch Anh Đức
 Tổng Giám đốc
