



Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016



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

Giấy chứng nhận

Đăng ký doanh nghiệp số 0100105479

ngày 8 tháng 1 năm 2016

Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của Công ty được cấp lần đầu vào ngày 6 tháng 1 năm 2003 đã được điều chỉnh nhiều 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 (*từ ngày 1/1/2016*)

Ông Thạch Anh Đức

Ủy viên

Ông Lê Doanh Yên

Ủy viên

Ông Đinh Hoàng Diệp

Ủy viên

Ông Vũ Nhất

Ủy viên (*từ ngày 26/8/2016*)

Ông Nguyễn Quốc Hòa

Ủy viên (*từ ngày 22/1/2016 đến ngày 10/8/2016*)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Thạch Anh Đức

Tổng Giám đốc (*từ ngày 1/1/2016*)

Ông Đinh Hoàng Diệp

Phó Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Lê Tân

Phó Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Trình

Phó Tổng Giám đốc (*từ ngày 1/1/2016*)

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 2016.

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 đến việc lập và trình bày 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 39 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.



Hà Nội, 06 -03- 2017



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84-4 3946 1600 | kpmg.com.vn

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 2016, 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 Công ty phê duyệt phát hành ngày 06-03-2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 39.

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 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 2016, 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-166-2



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, **06-03-2017**

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 2016

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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		707.743.848.095	495.217.059.907
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	30.952.771.794	41.573.631.725
Tiền	111		30.952.771.794	17.573.631.725
Các khoản tương đương tiền	112		-	24.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		52.929	60.354
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		52.929	60.354
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		426.846.902.820	266.150.041.070
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	386.726.344.359	219.300.510.512
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		28.248.593.655	29.570.344.458
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	53.258.088.842	51.946.496.652
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(41.386.124.036)	(34.667.310.552)
Hàng tồn kho	140	9	249.829.353.960	187.161.036.067
Hàng tồn kho	141		250.827.030.790	188.158.712.897
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(997.676.830)	(997.676.830)
Tài sản ngắn hạn khác	150		114.766.592	332.290.691
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15(a)	114.766.592	332.290.691

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		91.547.037.085	83.668.728.245
Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	212.900.000
Phải thu dài hạn khác	216		50.000.000	212.900.000
Tài sản cố định	220		12.036.695.037	10.905.907.595
Tài sản cố định hữu hình	221	10	12.036.695.037	10.905.907.595
<i>Nguyên giá</i>	222		90.959.264.066	90.264.228.884
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(78.922.569.029)	(79.358.321.289)
Bất động sản đầu tư	230	11	56.148.346.792	57.591.481.108
<i>Nguyên giá</i>	231		112.780.989.101	112.780.989.101
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(56.632.642.309)	(55.189.507.993)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	7.488.786.212	7.083.009.402
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.848.000.000	11.848.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.359.213.788)	(4.764.990.598)
Tài sản dài hạn khác	260		15.823.209.044	7.875.430.140
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	15.823.209.044	7.875.430.140
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		799.290.885.180	578.885.788.152

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		560.575.477.982	338.821.137.064
Nợ ngắn hạn	310		516.971.912.653	295.217.571.735
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	254.876.753.841	105.174.521.210
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		45.979.993.653	67.595.526.967
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15(b)	10.710.917.501	9.285.768.575
Phải trả người lao động	314		14.033.893.773	8.541.515.183
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		19.528.892.801	33.190.025.036
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	67.166.843.177	62.635.073.779
Vay ngắn hạn	320	17	97.266.954.884	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	7.407.663.023	8.795.140.985
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		238.715.407.198	240.064.651.088
Vốn chủ sở hữu	410	20	238.715.407.198	240.064.651.088
Vốn cổ phần	411	21	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	20	32.364.960.000	32.364.960.000
Cổ phiếu quỹ	415	21	(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		52.328.836.406	53.678.080.296
- <i>LNST chưa phân phối đến cuối năm trước</i>	421a		39.485.360.296	41.733.073.431
- <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		12.843.476.110	11.945.006.865
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		799.290.885.180	578.885.788.152

0 6 -03- 2017

Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

Người duyệt:


 Nguyễn Duy Hải
 Kế toán trưởng



 Thạch Anh Đức
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

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 2016

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	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	555.271.681.671	367.519.701.135
Giá vốn hàng bán	11	24	514.582.356.687	342.547.317.821
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		40.689.324.984	24.972.383.314
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	919.163.150	4.146.934.145
Chi phí tài chính	22		2.636.533.478	653.713.386
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.042.150.344	56.273.751
Chi phí bán hàng	25		-	1.520.260.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	25.832.381.340	12.451.194.918
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		13.139.573.316	14.494.148.355
Thu nhập khác	31	27	2.980.771.821	861.445.014
Chi phí khác	32		-	77.499.963
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.980.771.821	783.945.051
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		16.120.345.137	15.278.093.406
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	3.276.869.027	3.333.086.541
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		12.843.476.110	11.945.006.865
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	1.783	1.658

06-03-2017

Người lập:


Nguyễn Thụy Phương
Người lập

Người duyệt:


Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng


Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(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	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		16.120.345.137	15.278.093.406
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.481.367.053	54.771.937.687
Các khoản dự phòng	03		6.313.036.674	(4.373.504.528)
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		(3.698.609.153)	(3.617.095.659)
Chi phí lãi vay	06		3.042.150.344	56.273.751
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		26.258.290.055	62.113.268.189
Biến động các khoản phải thu	09		(167.035.243.710)	(54.957.840.404)
Biến động hàng tồn kho	10		(62.668.317.893)	20.519.463.931
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		125.043.328.950	(41.638.580.908)
Biến động chi phí trả trước	12		(8.129.597.084)	240.189.250
			(86.531.539.682)	(13.723.499.942)
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.676.412.072)	(56.273.751)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.026.564.253)	(2.065.340.177)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.976.477.962)	(2.776.436.732)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(96.210.993.969)	(18.621.550.602)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21		(3.987.201.999)	(527.272.727)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		2.779.640.001	-
Tiền thu hồi đầu tư	26		-	1.179.900.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		918.969.152	2.950.878.635
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(288.592.846)	3.603.505.908

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(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	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		190.934.281.841	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(93.667.326.957)	(7.401.080.850)
Tiền trả cổ tức	36		(11.388.228.000)	(11.860.894.165)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		85.878.726.884	(19.261.975.015)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(10.620.859.931)	(34.280.019.709)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	5	41.573.631.725	75.851.214.966
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	5	30.952.771.794	41.573.631.725

06-03-2017


Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

Người duyệt:


 Nguyễn Duy Hải
 Kế toán trưởng




 Thạch Anh Đức
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 cốp 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 683 nhân viên (1/1/2016: 713 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. 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 năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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 mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

(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 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 cho các khoản 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 chúng khi giả 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 giá gốc 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 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hợp đồng xây dựng, 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 năm 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.

(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 cho thuê

(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 năm 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 cấp pha

Chi phí mua giàn giáo cấp pha phản ánh giá trị giàn giáo cấp 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.

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

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

(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) Dự phòng 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 năm. 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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) 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 2016 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.

(k) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 năm, 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 năm.

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.

(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 bán hàng 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(iii) **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. 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**

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp (“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.

Đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm ít hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

(v) **Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(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 đi vay**

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và trong năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng, do vậy việc trình bày lãi trên cổ phiếu suy giảm không áp dụng.

(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. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(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.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và các công ty con, công ty liên kết của công ty mẹ.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

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

4. Báo cáo bộ phận

(a) 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, cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ khác		Chung		Tổng cộng	
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	520.965.908.421	284.654.587.327	34.305.773.250	82.865.113.808	-	-	555.271.681.671	367.519.701.135
Tổng doanh thu của bộ phận	520.965.908.421	284.654.587.327	34.305.773.250	82.865.113.808	-	-	555.271.681.671	367.519.701.135
Kết quả kinh doanh của bộ phận	34.142.999.525	14.690.408.524	6.546.325.459	10.281.974.790	-	-	40.689.324.984	24.972.383.314
Chi phí không phân bổ							25.832.381.340	13.971.455.718
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh							14.856.943.644	11.000.927.596
Doanh thu hoạt động tài chính							919.163.150	4.146.934.145
Chi phí tài chính							(2.636.533.478)	(653.713.386)
Thu nhập khác							2.980.771.821	861.445.014
Chi phí khác							-	(77.499.963)
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(3.276.869.027)	(3.333.086.541)
Lợi nhuận thuần sau thuế							12.843.476.110	11.945.006.865

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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, cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ khác		Chung (*)		Tổng cộng	
	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản của bộ phận	645.866.987.410	389.817.087.065	102.945.591.798	129.506.092.011	-	-	748.812.579.208	519.323.179.076
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	50.478.305.972	59.562.609.076	50.478.305.972	59.562.609.076
Tổng tài sản	645.866.987.410	389.817.087.065	102.945.591.798	129.506.092.011	50.478.305.972	59.562.609.076	799.290.885.180	578.885.788.152
Nợ phải trả của bộ phận	473.664.090.237	244.434.070.152	86.911.387.745	94.387.066.912	-	-	560.575.477.982	338.821.137.064
Tổng nợ phải trả	473.664.090.237	244.434.070.152	86.911.387.745	94.387.066.912	-	-	560.575.477.982	338.821.137.064
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Chi tiêu vốn	-	-	-	-	3.987.201.999	527.272.727	3.987.201.999	527.272.727
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	2.856.414.557	4.956.693.743	2.856.414.557	4.956.693.743
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	1.443.134.316	49.633.425.764	-	-	1.443.134.316	49.633.425.764

(*) 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	493.955.555	282.330.196
Tiền gửi ngân hàng	30.458.816.239	17.291.301.529
Các khoản tương đương tiền	-	24.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	30.952.771.794	41.573.631.725
	<hr/>	<hr/>

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm 3.959 triệu VND (1/1/2016: 3.953 triệu VND) bị hạn chế sử dụng theo thỏa thuận với một khách hàng của Công ty.

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Công ty mẹ	56.222.115.437	69.656.819.879
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 1	6.834.443.332	14.734.115.796
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	4.872.866.466	13.836.072.123
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	12.269.948.000	13.269.948.000
Công ty TNHH Thăng Long	11.130.521.497	11.630.521.497
Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	10.699.205.214	10.476.596.466
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt nam	28.522.672.000	5.737.397.000
Công ty CP Xây dựng IDG Việt Nam	109.544.369.000	-
Công ty CP ADG HOLDING	60.658.371.800	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Syrena	12.578.914.180	-
Phải thu các khách hàng khác	73.392.917.433	79.959.039.751
	<hr/>	<hr/>
	386.726.344.359	219.300.510.512
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
<i>Công ty mẹ</i> - Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	56.222.115.437	69.656.819.879
<i>Các công ty liên quan khác</i>		
Công ty CP Vimeco	6.709.808.338	7.136.368.472
Công ty CP Xây dựng số 2	64.150.000	64.150.000
Công ty CP Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty CP Xây dựng số 7	550.321.965	500.367.564
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	466.599.913	466.599.913
	65.079.133.653	78.890.443.828

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và có thể yêu cầu thanh toán khi có nhu cầu.

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu các đội xây dựng (*)	49.237.828.906	48.149.231.975
Tạm ứng cho cá nhân	1.440.654.144	1.214.556.712
Ký cược, ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	579.605.792	582.707.965
	53.258.088.842	51.946.496.652

(*) Phải thu các đội xây dựng là các khoản ứng trước cho các Chủ nhiệm công trình của Công ty, dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa Chủ nhiệm và Công ty, liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản phải thu này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

8. Dự phòng phải thu khó đòi

	Thời gian quá hạn	31/12/2016			Thời gian quá hạn	1/1/2016		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn								
Phải thu ngắn hạn của khách hàng								
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	Dưới 1 năm	4.872.866.466	(2.288.137.356)	2.584.729.110	Dưới 1 năm	13.836.072.123	(1.793.972.217)	12.042.099.906
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam	Dưới 6 tháng	28.522.672.000	-	28.522.672.000	Dưới 2 năm	5.737.397.000	(2.416.081.700)	3.321.315.300
Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	Trên 3 năm	4.260.171.975	(4.260.171.975)	-	Trên 3 năm	4.260.171.975	(4.260.171.975)	-
Công ty TNHH Phú Điền	Trên 3 năm	2.952.853.028	(2.952.853.028)	-	Trên 3 năm	2.952.853.028	(2.952.853.028)	-
Công ty TNHH Thăng Long	Dưới 1 năm	11.130.521.497	(5.565.260.749)	5.565.260.748	Dưới 6 tháng	11.630.521.497	-	11.630.521.497
Công ty CP Bất động sản AZ	Dưới 2 năm	3.629.505.001	(1.814.752.500)	1.814.752.501	Dưới 1 năm	3.629.505.001	(866.695.709)	2.762.809.292
Phải thu ngắn hạn của khách hàng – khác	Dưới 2 năm	31.727.219.321	(16.099.229.360)	15.627.989.961	Dưới 2 năm	23.143.270.515	(13.971.816.855)	9.171.453.660
		87.095.809.288	(32.980.404.968)	54.115.404.320		65.189.791.139	(26.261.591.484)	38.928.199.655
Trả trước cho người bán ngắn hạn								
Công ty TNHH Hiếu Kiên	Trên 3 năm	1.851.291.220	(1.851.291.220)	-	Trên 3 năm	1.851.291.220	(1.851.291.220)	-
		1.851.291.220	(1.851.291.220)	-		1.851.291.220	(1.851.291.220)	-
Phải thu ngắn hạn khác								
Tạm ứng cho các đội xây dựng	Trên 3 năm	6.554.427.848	(6.554.427.848)	-	Trên 3 năm	6.554.427.848	(6.554.427.848)	-
		6.554.427.848	(6.554.427.848)	-		6.554.427.848	(6.554.427.848)	-
		95.501.528.356	(41.386.124.036)	54.115.404.320		73.595.510.207	(34.667.310.552)	38.928.199.655
<i>Trong đó:</i>								
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn			(41.386.124.036)		Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn			(34.667.310.552)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Hàng tồn kho**

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	162.932.345	-	162.932.345	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	246.649.348.242	-	184.652.925.123	-
Thành phẩm	2.718.988.789	(372.642.689)	2.047.094.015	(372.642.689)
Hàng hóa	1.295.761.414	(625.034.141)	1.295.761.414	(625.034.141)
	250.827.030.790	(997.676.830)	188.158.712.897	(997.676.830)

Trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có 2.346 triệu VND hàng thành phẩm (1/1/2016: 1.674 triệu VND) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

(*) Chi tiết các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và xây dựng dở dang như sau:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
<i>Kinh doanh bất động sản</i>		
Dự án DSK	46.797.245.006	57.227.205.268
<i>Xây dựng công trình</i>		
Dự án khu nhà ở Lotus	4.172.479.692	477.330.810
Dự án khu nhà ở Hà Khánh - Quảng Ninh	8.702.214.695	14.379.711.342
Công trình bệnh viện nhi Hải Dương	9.493.035.505	9.228.554.598
Công trình trạm bơm tăng áp và các bể chứa tại Lâm Đồng	3.920.631.216	3.802.543.992
Dự án Nhà ở xã hội - KDC Phong Bắc - Đà Nẵng	4.254.671.019	7.508.551.575
Công trình Vietcombank Bắc Ninh	7.430.270.219	7.430.270.219
Công trình tổ hợp khách sạn Sao Ánh Dương	19.474.174.922	6.790.469.457
Toà nhà VP Tuấn Đức	3.226.821.931	6.494.214.211
Công trình Bảo tàng Hà Nội	6.634.381.398	6.634.381.398
Công trình Sao ánh Dương 2	18.948.922.825	-
Công trình Mai Trang Tower	11.131.595.889	-
Công trình Goldsilk Complex	17.255.986.009	-
Công trình KĐT Nam Thăng Long	7.115.402.337	-
Các công trình khác	78.091.515.579	64.679.692.253
	246.649.348.242	184.652.925.123

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	23.826.094.905	58.479.333.817	6.927.211.594	1.031.588.568	90.264.228.884
Tăng trong năm	-	3.923.201.999	-	64.000.000	3.987.201.999
Thanh lý	-	(587.617.240)	(2.369.792.592)	-	(2.957.409.832)
Xóa sổ	(197.771.267)	(136.985.718)	-	-	(334.756.985)
Số dư cuối năm	23.628.323.638	61.677.932.858	4.557.419.002	1.095.588.568	90.959.264.066
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	14.072.249.748	57.390.749.853	6.927.211.594	968.110.094	79.358.321.289
Khấu hao trong năm	1.910.126.616	898.536.021	-	47.751.920	2.856.414.557
Thanh lý	-	(587.617.240)	(2.369.792.592)	-	(2.957.409.832)
Xóa sổ	(197.771.267)	(136.985.718)	-	-	(334.756.985)
Số dư cuối năm	15.784.605.097	57.564.682.916	4.557.419.002	1.015.862.014	78.922.569.029
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	9.753.845.157	1.088.583.964	-	63.478.474	10.905.907.595
Số dư cuối năm	7.843.718.541	4.113.249.942	-	79.726.554	12.036.695.037

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 52.546 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 50.809 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tài sản cố định hữu hình có nguyên giá là 28.858 triệu VND và giá trị còn lại là 0 VND (1/1/2016: Không) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 17).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	112.780.989.101
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	55.189.507.993
Khấu hao trong năm	1.443.134.316
Số dư cuối năm	56.632.642.309
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	57.591.481.108
Số dư cuối năm	56.148.346.792

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 sau khi quyết toán.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016						1/1/2016					
	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 CP Xi măng Yên Bình	614.800	2,4%	2,4%	6.148.000.000	(3.787.175.107)	(*)	614.800	2,4%	2,4%	6.148.000.000	(4.188.572.306)	(*)
Công ty CP 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	(500.000.000)	(*)
Công ty CP Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam	20.000	1,33%	1,33%	200.000.000	(72.038.681)	(*)	20.000	1,33%	1,33%	200.000.000	(76.418.292)	(*)
Công ty Tài chính CP Vinaconex - Viettel	500.000	0,50%	0,50%	5.000.000.000	-	(*)	500.000	0,50%	0,50%	5.000.000.000	-	(*)
				<u>11.848.000.000</u>	<u>(4.359.213.788)</u>					<u>11.848.000.000</u>	<u>(4.764.990.598)</u>	

(*) 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 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tiền thuê đất VND	Chi phí mua giàn giáo cốp pha VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	7.555.555.567	-	319.874.573	7.875.430.140
Tăng trong năm	-	10.702.890.322	472.722.317	11.175.612.639
Phân bổ trong năm	(181.818.180)	(2.818.563.954)	(227.451.601)	(3.227.833.735)
Số dư cuối năm	7.373.737.387	7.884.326.368	565.145.289	15.823.209.044

14. Phải trả người bán ngắn hạn**(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty CP ĐT và XD SUNRISE Việt Nam	38.389.058.146	-
Công ty CP XD IDG Việt Nam	17.246.700.900	-
Công ty CP Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	10.932.869.637	-
Công ty TNHH SX & KD Vật liệu Xây dựng An Phúc	13.140.956.663	1.467.508.884
Công ty CP ADG Holding	17.353.212.173	2.518.506.560
Công ty CP Thương mại Thép Minh Đạt	6.873.348.454	1.299.528.884
Công ty CP XD và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	5.771.473.754	-
Công ty CP Tasco Thành Công	5.545.990.893	2.477.365.950
Công ty CP Vimeco	3.998.058.143	4.876.894.775
Công ty TNHH KD và Chế biến Lâm sản Hải Hùng	6.195.179.994	4.450.902.095
Các công ty khác	129.429.905.084	88.083.814.062
	254.876.753.841	105.174.521.210

(b) Phải trả người bán là các công ty liên quan

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty CP Vimeco	3.998.058.143	4.876.894.775
Công ty CP VLXD và PCCC Vinaconex 2	2.651.985.525	3.153.544.028
Công ty CP Xây dựng số 2	161.780.219	140.817.219
Công ty CP Xây dựng số 25	39.110.573	39.110.573
	6.850.934.460	8.210.366.595

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

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

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

	1/1/2016 VND	Khấu trừ với khoản phải trả VND	31/12/2016 VND
Thuế đã nộp cho Nhà nước sẽ được hoàn lại			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	307.694.293	(192.927.701)	114.766.592
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.172.273	(4.172.273)	-
Thuế khác	20.424.125	(20.424.125)	-
	332.290.691	(217.524.099)	114.766.592

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số đã được khấu trừ VND	31/12/2016 VND
Thuế					
Thuế giá trị gia tăng	7.255.039.525	54.207.236.749	(12.216.407.642)	(40.596.215.678)	8.649.652.954
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.936.467.024	3.276.869.027	(3.026.564.253)	(192.927.701)	1.993.844.097
Thuế thu nhập cá nhân	94.262.026	329.150.451	(355.992.027)	-	67.420.450
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	4.394.468.977	(4.390.296.704)	(4.172.273)	-
Thuế khác	-	26.140.923	(5.716.798)	(20.424.125)	-
	9.285.768.575	62.233.866.127	(19.994.977.424)	(40.813.739.777)	10.710.917.501

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Kinh phí công đoàn	2.097.558.129	2.220.939.369
Kinh phí bảo trì	12.991.480.712	20.568.297.420
Các khoản phải trả các đội xây dựng	45.709.458.196	33.301.499.362
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	60.000.000	60.000.000
Các khoản phải trả khác	6.308.346.140	6.484.337.628
	<hr/>	<hr/>
	67.166.843.177	62.635.073.779
	<hr/>	<hr/>

17. Vay ngắn hạn

	1/1/2016 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm		31/12/2016 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	-	190.934.281.841	(93.667.326.957)	97.266.954.884
				<hr/>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Khoản vay ngân hàng 1	VND	7,0%	73.749.798.134	-
Khoản vay ngân hàng 2	VND	6,6%	13.266.156.750	-
Khoản vay công ty mẹ	VND	6,0%	10.251.000.000	-
			<hr/>	<hr/>
			97.266.954.884	-
			<hr/>	<hr/>

Khoản vay từ ngân hàng được đảm bảo bằng một số tài sản cố định có nguyên giá là 28.858 triệu VND và giá trị ghi sổ là 0 VND (1/1/2016: Không) (Thuyết minh 10).

Khoản vay công ty mẹ được đảm bảo bằng quyền phải thu từ dự án được tài trợ.

18. Quỹ khen thưởng, 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, phúc lợi trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	8.795.140.985	9.066.233.717
Trích lập trong năm	2.589.000.000	2.505.344.000
Sử dụng trong năm	(3.976.477.962)	(2.776.436.732)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	7.407.663.023	8.795.140.985

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 DSK) trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao bất động sản cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

20. 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	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	83.655.810.628	55.837.137.431	242.223.708.223
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)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.305.344.000)	(2.305.344.000)
Cổ tức (Thuyết minh 22)	-	-	-	-	(11.526.720.000)	(11.526.720.000)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	83.655.810.628	53.678.080.296	240.064.651.088
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.843.476.110	12.843.476.110
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(77.000.000)	(77.000.000)
Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.389.000.000)	(2.389.000.000)
Cổ tức (Thuyết minh 22)	-	-	-	-	(11.526.720.000)	(11.526.720.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	83.655.810.628	52.328.836.406	238.715.407.198

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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. Vốn cổ phần

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

	31/12/2016 và 1/1/2016	
	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)	(3.634.199.836)
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	7.204.200	70.365.800.164

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.

22. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 24 tháng 3 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 11.527 triệu VND cho năm 2016 (2015: 11.527 triệu VND).

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:

	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu		
▪ Hoạt động xây lắp	519.942.227.620	276.099.037.910
▪ Kinh doanh bất động sản	28.492.279.095	28.897.311.164
▪ Cho thuê và cung cấp dịch vụ khác (*)	5.813.494.155	53.967.802.644
▪ Hoạt động bán bê tông, gạch và hoạt động khác	1.023.680.801	8.555.549.417
	555.271.681.671	367.519.701.135

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 3(m)(iv), trong năm 2015, Công ty đã ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần với số tiền là 51.674 triệu VND theo quy định tại Thông tư 200. Việc ghi nhận doanh thu một lần dẫn đến doanh thu trong năm 2015 tăng lên 51.674 triệu 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

	2016 VND	2015 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động xây lắp	485.634.762.969	261.603.650.603
▪ Kinh doanh bất động sản	22.241.783.925	23.687.863.034
▪ Cho thuê và cung cấp dịch vụ khác	5.517.663.866	49.499.382.356
▪ Hoạt động bán bê tông, gạch và hoạt động khác	1.188.145.927	8.360.528.200
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(604.106.372)
	514.582.356.687	342.547.317.821

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 3(m)(iv), trong năm 2015, 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 45.113 triệu 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

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi	918.969.152	2.745.678.635
Tiền thu từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.179.900.000
Cổ tức được chia	-	205.200.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	193.998	2.436.468
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	13.719.042
	919.163.150	4.146.934.145

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	13.582.326.160	9.719.049.970
Chi phí đồ dùng văn phòng	277.106.691	131.483.631
Chi phí khấu hao tài sản cố định	633.475.803	768.847.820
Thuế phí và lệ phí	692.172.545	520.481.627
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	6.718.813.484	(5.113.736.411)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	875.261.047	2.767.953.664
Chi phí bằng tiền khác	3.053.225.610	3.657.114.617
	25.832.381.340	12.451.194.918

27. Thu nhập khác

	2016 VND	2015 VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	2.779.640.001	-
Thu nhập khác	201.131.820	861.445.014
	2.980.771.821	861.445.014

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

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	388.044.158.102	181.975.595.920
Chi phí nhân công	127.209.629.939	71.588.901.982
Chi phí khấu hao	4.481.367.053	54.771.937.687
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.018.755.593	17.674.871.930
Chi phí khác	36.857.017.163	18.008.306.026

29. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.276.869.027	3.333.086.541

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	16.120.345.137	15.278.093.406
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	3.224.069.027	3.361.180.549
Chi phí không được khấu trừ thuế	52.800.000	17.049.992
Thu nhập không bị tính thuế	-	(45.144.000)
	3.276.869.027	3.333.086.541

(c) Thuế suất áp dụng

Kể từ năm 2016, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế (2015: 22%).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận thuần trong năm	12.843.476.110	11.945.006.865
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	12.843.476.110	11.945.006.865
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	7.204.200	7.204.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.783	1.658

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo do Đại hội đồng Cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích vào quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

31. 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	
	2016 VND	2015 VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Trả cổ tức	6.528.000.000	6.528.000.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	13.571.222.800	6.614.710.620
Lãi vay	252.943.425	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	38.000.000
Công ty CP Vimeco		
Mua hàng hóa và dịch vụ	466.247.500	2.304.248.407
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex		
Cung cấp dịch vụ	2.727.273	6.363.636
Công ty CP Xây dựng số 2		
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.595.940.451	200.224.868
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	435.894.862	

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	Giá trị giao dịch	
	2016 VND	2015 VND
Công ty CP Xây dựng số 7 Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	667.362.764
Công ty CP Xây dựng số 9 Mua hàng hóa và dịch vụ	4.412.742	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	593.000.000	300.000.000
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tiền lương và thưởng	2.504.409.788	2.513.613.858

06-03-2017

Người lập:


Nguyễn Thụy Phương
Người lập

Người duyệt:


Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng




Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc