

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

Công ty cổ phần xây dựng số 1 xin giải trình tới quý sở về lợi nhuận năm 2017 tăng quá 10% so với năm 2016 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Nội dung	Năm 2017	Năm 2016	Chênh lệch
Doanh thu thuần	623.226.514.371	555.271.681.671	67.954.832.700
Giá vốn	560.230.702.853	514.582.356.687	45.648.346.166
Thu nhập khác	11.433.468.155	2.980.771.821	8.452.696.334
Lợi nhuận trước thuế	22.295.907.935	16.120.345.137	6.175.562.798
Lợi nhuận sau thuế	15.175.765.761	12.843.476.110	2.332.289.651

Trong kỳ Công ty đến hạn hoàn nhập bảo hành một số căn hộ dẫn đến thu nhập khác trong kỳ tăng.

Doanh thu được ghi nhận trong kỳ tăng nên cũng làm tăng lãi tương ứng.

Trên đây là những nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận thuần của năm 2017 tăng quá 10% so với năm 2016.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu



TỔNG GIÁM ĐỐC
Thạch Anh Đức



Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

**Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017**

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 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
Ông Thạch Anh Đức	Ủy viên
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên
Ông Đinh Hoàng Diệp	Ủy viên
Ông Vũ Nhất	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Thạch Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hoàng Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Trình	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên
Bà Lê Thu Hạnh	Thành viên

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 2017.

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 42 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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, ngày 12 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 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 2017, 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 12 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 42.

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 2017, 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: 17-02-140-KT



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0306-2018-007-1

Kiểm toán - Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2018

Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		728.951.071.583	707.743.848.095
Tiền và các khoản tương đương tiền Tiền	110 111	5	31.082.901.709 31.082.901.709	30.952.771.794 30.952.771.794
Đầu tư tài chính ngắn hạn Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	120 123		50.829.722 50.829.722	52.929 52.929
Các khoản phải thu ngắn hạn Phải thu ngắn hạn của khách hàng Trả trước cho người bán ngắn hạn Phải thu ngắn hạn khác Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	130 131 132 136 137	6 7 8	435.050.267.777 423.209.990.548 19.202.951.237 53.517.849.908 (60.880.523.916)	426.846.902.820 386.726.344.359 28.248.593.655 53.258.088.842 (41.386.124.036)
Hàng tồn kho Hàng tồn kho Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	140 141 149	9	262.677.592.956 263.719.528.518 (1.041.935.562)	249.829.353.960 250.827.030.790 (997.676.830)
Tài sản ngắn hạn khác Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	150 153	15(a)	89.479.419 89.479.419	114.766.592 114.766.592

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 2017 (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	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		84.164.264.252	91.547.037.085
Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	50.000.000
Phải thu dài hạn khác	216		50.000.000	50.000.000
Tài sản cố định	220		10.270.892.141	12.036.695.037
Tài sản cố định hữu hình	221	10	10.270.892.141	12.036.695.037
<i>Nguyên giá</i>	222		92.296.053.167	90.959.264.066
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(82.025.161.026)	(78.922.569.029)
Bất động sản đầu tư	230	11	54.705.212.476	56.148.346.792
<i>Nguyên giá</i>	231		114.483.130.217	112.780.989.101
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(59.777.917.741)	(56.632.642.309)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	2.977.214.524	7.488.786.212
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.848.000.000	11.848.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.870.785.476)	(4.359.213.788)
Tài sản dài hạn khác	260		16.160.945.111	15.823.209.044
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	16.160.945.111	15.823.209.044
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		813.115.335.835	799.290.885.180

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 2017

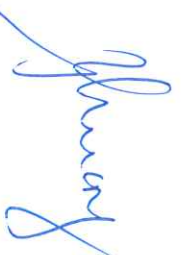
Mẫu B 02 - DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	623.226.514.371	555.271.681.671
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	560.230.702.853	514.582.356.687
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		62.995.811.518	40.689.324.984
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	840.376.548	919.163.150
Chi phí tài chính	22		10.367.966.633	2.636.533.478
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		10.856.394.945	3.042.150.344
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	41.251.249.677	25.832.381.340
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	30		12.216.971.756	13.139.573.316
Thu nhập khác	31	29	11.433.468.155	2.980.771.821
Chi phí khác	32		1.354.531.976	-
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		10.078.936.179	2.980.771.821
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22.295.907.935	16.120.345.137
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	7.120.142.174	3.276.869.027
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		15.175.765.761	12.843.476.110
Lãi trên cổ phiếu				Đã điều chỉnh lại
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	1.277	1.088

Ngày 12 tháng 3 năm 2018

Người lập:

Người duyệt:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập


 Nguyễn Văn Hà
 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 2017
(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	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	22.295.907.935	16.120.345.137
	Điều chỉnh cho các khoản		
02	Khấu hao và phân bổ	6.429.685.609	4.481.367.053
03	Các khoản dự phòng	5.707.048.585	6.313.036.674
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(241.877)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(3.317.407.398)	(3.698.609.153)
06	Chi phí lãi vay	10.856.394.945	3.042.150.344
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	41.971.387.799	26.258.290.055
09	Biến động các khoản phải thu	(26.922.477.664)	(167.035.243.710)
10	Biến động hàng tồn kho	(12.892.497.728)	(62.668.317.893)
11	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	(12.770.120.346)	125.043.328.950
12	Biến động chi phí trả trước	(519.554.247)	(8.129.597.084)
		(11.133.262.186)	(86.531.539.682)
14	Tiền lãi vay đã trả	(9.058.704.927)	(2.676.412.072)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(7.513.869.848)	(3.026.564.253)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(3.788.459.387)	(3.976.477.962)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(31.494.296.348)	(96.210.993.969)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định	(3.038.930.217)	(3.987.201.999)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản dài hạn	2.477.272.727	2.779.640.001
23	Tiền thuần chi cho vay, mua các công cụ nợ	(50.776.793)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	5.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	90.134.671	918.969.152
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	4.477.700.388	(288.592.846)

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 2017
(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 Thuyết	2017	2016
số minh	VND	VND

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	3.720.200.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	314.416.139.124	190.934.281.841
Tiền trả nợ gốc vay	34	(284.785.964.526)	(93.667.326.957)
Tiền trả cổ tức	36	(6.203.890.600)	(11.388.228.000)

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	27.146.483.998	85.878.726.884
---	-----------	-----------------------	-----------------------

Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	129.888.038	(10.620.859.931)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	30.952.771.794	41.573.631.725
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	241.877	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	31.082.901.709	30.952.771.794

Ngày 12 tháng 3 năm 2018

Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

Người duyệt:


 Nguyễn Văn Hà
 Kế toán trưởng


 Phách 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 2017

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 lưu hành;
- Đãi 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 2017 (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 2017, Công ty có 654 nhân viên (1/1/2017: 683 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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 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 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 khi 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 nhân 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 nhân 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 giá 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 của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định 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. 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 trực tiếp.

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 2017 (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 2017 (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 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 gian giáo cốp pha

Chi phí mua gian giáo cốp pha phản ánh giá trị gian giáo cốp 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 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 2017 (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. 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 2017 được lập dựa trên số năm làm việc của nhân viên, là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty từ đi thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 Tổng 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.

(k) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Phần tiền thu được từ việc phát hành vượt trên mệnh giá được ghi vào thặng dư vốn cổ phần. 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 ghi vào 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 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(1) 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 2017 (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 thuế hoạt động

Các khoản thanh toán thuế 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 2017 (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 2017 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 2017 (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, cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ khác

	Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác		Kinh doanh, cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ khác		Tổng cộng	
	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	588.422.360.324	520.965.908.421	34.804.154.047	34.305.773.250	623.226.514.371	555.271.681.671
Kết quả kinh doanh của bộ phận	40.120.924.975	34.142.999.525	22.874.886.543	6.546.325.459	62.995.811.518	40.689.324.984
Thu nhập không phân bổ					840.376.548	919.163.150
Chi phí không phân bổ					(51.619.216.310)	(28.468.914.818)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh					12.216.971.756	13.139.573.316
Thu nhập khác					11.433.468.155	2.980.771.821
Chi phí khác					(1.354.531.976)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(7.120.142.174)	(3.276.869.027)
Lợi nhuận thuần sau thuế					15.175.765.761	12.843.476.110

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

Tại ngày	Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác		Kinh doanh, cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ khác		Tài sản khác không phân bổ (*)		Tổng cộng	
	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản của bộ phận	668.562.780.622	645.866.987.410	101.212.652.679	102.945.591.798	-	-	769.775.433.301	748.812.579.208
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	43.339.902.534	50.478.305.972	43.339.902.534	50.478.305.972
Tổng tài sản	668.562.780.622	645.866.987.410	101.212.652.679	102.945.591.798	43.339.902.534	50.478.305.972	813.115.335.835	799.290.885.180
Nợ phải trả của bộ phận	524.844.494.454	473.664.090.237	48.136.563.644	86.911.387.745	-	-	572.981.058.098	560.575.477.982
Tổng nợ phải trả	524.844.494.454	473.664.090.237	48.136.563.644	86.911.387.745	-	-	572.981.058.098	560.575.477.982
	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Chi tiêu vốn	-	-	1.702.141.116	3.987.201.999	1.336.789.101	-	3.038.930.217	3.987.201.999
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	3.102.591.997	2.856.414.557	3.102.591.997	2.856.414.557
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	3.145.275.432	1.443.134.316	-	-	3.145.275.432	1.443.134.316

(*) 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 2017 (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

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tiền mặt	197.269.908	493.955.555
Tiền gửi ngân hàng	30.885.631.801	30.458.816.239
	31.082.901.709	30.952.771.794

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm 3.953 triệu VND (1/1/2017: 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

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Công ty mẹ	89.771.468.389	56.222.115.437
Công ty CP Dầu tư và Xây dựng số 1	3.966.262.909	6.834.443.332
Công ty CP Dầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	8.866.038.546	4.872.866.466
Tổng Công ty Dầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	11.193.995.000	12.269.948.000
Công ty TNHH Thăng Long	19.453.075.500	11.130.521.497
Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	10.699.205.214
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt nam	14.560.834.000	28.522.672.000
Công ty CP Xây dựng IDG Việt Nam	95.555.195.900	109.544.369.000
Công ty CP ADG HOLDING	58.435.205.604	60.658.371.800
Công ty CP Dầu tư Phát triển Syrena	5.158.046.895	12.578.914.180
Cục thuế Thành phố Hà Nội	10.348.911.000	-
Công ty CP Tasco	15.779.015.659	-
Công ty CP Lộc Ninh	9.272.234.987	2.360.424.354
Chi nhánh Mô tuyến đồng Sin Quyền, Lào Cai-Vimico	7.816.554.001	-
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	7.295.514.360	-
Phải thu các khách hàng khác	59.377.124.984	71.032.493.079
	423.209.990.548	386.726.344.359

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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

	31/12/2017	1/1/2017
VND	VND	VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	89.771.468.389	56.222.115.437
<i>Các công ty liên quan khác</i>		
Công ty CP Vimeco	6.709.808.338	6.709.808.338
Công ty CP Xây dựng số 2	-	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
Công ty CP Dầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	441.304.312	466.599.913
	97.988.719.039	65.079.133.653

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

	31/12/2017	1/1/2017
VND	VND	VND
Tạm ứng cho các đội xây dựng (*)	47.990.624.735	49.237.828.906
Tạm ứng cho cá nhân	2.510.442.085	1.440.654.144
Ký cược, ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	1.016.783.088	579.605.792
	53.517.849.908	53.258.088.842

(*) Tạm ứng cho 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 tạm ứng 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 2017 (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

		31/12/2017				1/1/2017		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	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	Trên 1 năm	8.866.038.546	(5.186.887.735)	3.679.150.811	Dưới 1 năm	4.872.866.466	(2.288.137.356)	2.584.729.110
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam	Dưới 2 năm	14.560.834.000	(4.511.336.000)	10.049.498.000	Dưới 6 tháng	28.522.672.000	-	28.522.672.000
Công ty CP Tập đoàn Nam Cường	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)	-
Công ty TNHH Thăng Long	Dưới 1 năm	19.453.075.500	(8.048.131.249)	11.404.944.251	Dưới 1 năm	11.130.521.497	(5.565.260.749)	5.565.260.748
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Syrena	Dưới 2 năm	5.158.046.895	(2.579.023.448)	2.579.023.447	Dưới 6 tháng	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Dưới 2 năm	6.360.512.814	(3.539.701.638)	2.820.811.176	Dưới 1 năm	-	-	-
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	Dưới 3 năm	11.193.995.000	(7.835.796.500)	3.358.198.500	Dưới 6 tháng	-	-	-
Công ty CP Bất động sản AZ	Dưới 3 năm	3.629.505.001	(2.540.653.501)	1.088.851.500	Dưới 2 năm	3.629.505.001	(1.814.752.500)	1.814.752.501
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	Trên 6 tháng	33.058.064.035	(13.973.102.802)	19.084.961.233	Dưới 2 năm	31.727.219.321	(16.099.229.360)	15.627.989.961
		106.540.243.766	(52.474.804.848)	54.065.438.918		87.095.809.288	(32.980.404.968)	54.115.404.320
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)	-
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)	-
		114.945.962.834	(60.880.523.916)	54.065.438.918		95.501.528.356	(41.386.124.036)	54.115.404.320
Trong đó:								
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn			(60.880.523.916)					(41.386.124.036)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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

	31/12/2017		1/1/2017	
	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 (*)	259.273.802.461	-	246.649.348.242	-
Thành phẩm	2.987.032.298	(416.901.421)	2.718.988.789	(372.642.689)
Hàng hóa	1.295.761.414	(625.034.141)	1.295.761.414	(625.034.141)
	263.719.528.518	(1.041.935.562)	250.827.030.790	(997.676.830)

Trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có 2.570 triệu VND hàng thành phẩm (1/1/2017: 2.346 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:

	31/12/2017		1/1/2017	
	VND	VND	VND	VND
Kinh doanh bất động sản	46.507.440.203		46.797.245.006	
Dự án DSK				
Xây dựng công trình				
Dự án khu nhà ở Lotus	5.041.424.518		4.172.479.692	
Dự án khu nhà ở Hà Khánh - Quảng Ninh	6.025.084.843		8.702.214.695	
Công trình bệnh viện nhi Hải Dương	9.660.935.491		9.493.035.505	
Công trình trạm bơm tăng áp và các bể chứa tại Lâm Đồng	5.021.983.161		3.920.631.216	
Dự án Nhà ở xã hội - KDC Phong Bắc - Đà Nẵng	-		4.254.671.019	
Công trình Vietcombank Bắc Ninh	-		7.430.270.219	
Công trình tổ hợp khách sạn Sao Ánh Dương	16.777.311.705		19.474.174.922	
Tòa nhà VP Tuần Đức	-		3.226.821.931	
Công trình Bảo tàng Hà Nội	6.634.381.398		6.634.381.398	
Công trình Sao ánh Dương 2	37.658.872.691		18.948.922.825	
Công trình Mai Trang Tower	12.210.314.945		11.131.595.889	
Công trình Goldsilk Complex	1.821.865.652		17.255.986.009	
Công trình KĐT Nam Thăng Long	36.279.830.572		7.115.402.337	
Nhà ở cao tầng HH.III.12.2 Pháp Vân	10.080.659.970		14.998.332.173	
Nhà máy nhiệt điện Thái Bình	4.659.295.631		4.659.295.631	
Các công trình khác	60.894.401.681		58.433.887.775	
	259.273.802.461		246.649.348.242	

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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	23.628.323.638	61.677.932.858	4.557.419.002	1.095.588.568	90.959.264.066
Tăng trong năm	-	98.000.000	1.238.789.101	-	1.336.789.101
Số dư cuối năm	23.628.323.638	61.775.932.858	5.796.208.103	1.095.588.568	92.296.053.167
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.784.605.097	57.564.682.916	4.557.419.002	1.015.862.014	78.922.569.029
Khấu hao trong năm	1.910.126.616	915.219.722	214.207.280	63.038.379	3.102.591.997
Số dư cuối năm	17.694.731.713	58.479.902.638	4.771.626.282	1.078.900.393	82.025.161.026
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	7.843.718.541	4.113.249.942	-	79.726.554	12.036.695.037
Số dư cuối năm	5.933.591.925	3.296.030.220	1.024.581.821	16.688.175	10.270.892.141

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 68.850 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 52.546 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản cố định hữu hình có nguyên giá là 4.034 triệu VND và giá trị còn lại là 1.647 triệu VND (1/1/2017: nguyên giá là 28.858 triệu VND và giá trị còn lại là 0 VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 18).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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	112.780.989.101
Tăng trong năm	1.702.141.116
Số dư cuối năm	114.483.130.217
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	56.632.642.309
Khấu hao trong năm	3.145.275.432
Số dư cuối năm	59.777.917.741
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	56.148.346.792
Số dư cuối năm	54.705.212.476

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị Tàng 1, Toà nhà 19, Đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội và giá trị tạm tính của Tàng hầm, Khu nhà D, E dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinacorex 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 năm 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 2017 (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

	31/12/2017						1/1/2017					
	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	(3.302.465.999)	(*)	614.800	2,4%	2,4%	6.148.000.000	(3.787.175.107)	(*)
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	(68.319.477)	(*)	20.000	1,33%	1,33%	200.000.000	(72.038.681)	(*)
Công ty Tài chính CP Vinaconex - Viettel	-	-	-	-	-		500.000	0,50%	0,50%	5.000.000.000	-	(*)
				<u>6.848.000.000</u>	<u>(3.870.785.476)</u>					<u>11.848.000.000</u>	<u>(4.359.213.788)</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 khoản đầu tư 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 khoản đầu tư 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 2017 (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	7.373.737.387	7.884.326.368	565.145.289	15.823.209.044
Tăng trong năm	-	6.043.627.393	2.661.535.806	8.705.163.199
Phân bổ trong năm	(181.818.180)	(7.286.396.740)	(899.212.212)	(8.367.427.132)
Số dư cuối năm	7.191.919.207	6.641.557.021	2.327.468.883	16.160.945.111

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
31/12/2017 1/1/2017
VND VND**

Công ty CPĐT và XD SUNRISE Việt Nam	28.504.317.827	38.389.058.146
Công ty CP XD IDG Việt Nam	-	17.246.700.900
Công ty CP Dầu tư Sông Đà - Việt Đức	19.730.431.099	10.932.869.637
Công ty TNHH SX & KD Vật liệu Xây dựng An Phúc	11.589.038.414	13.140.956.663
Công ty CP ADG Holding	6.480.974.410	17.353.212.173
Công ty CP Thương mại Thép Minh Đạt	4.023.368.132	6.873.348.454
Công ty CP XD và Dầu tư Thương mại Việt Hàn	18.461.314.904	5.771.473.754
Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Minh Hoàng Phúc	4.793.254.382	-
Công ty CP Tasco Thành Công	3.522.043.067	5.545.990.893
Công ty CP Vimeco	3.998.058.143	3.998.058.143
Công ty TNHH KD và Chế biến Lâm sản Hải Hùng	5.398.290.857	6.195.179.994
Các công ty khác	139.500.116.429	129.429.905.084

246.001.207.664 254.876.753.841

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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 trả người bán là các công ty liên quan

Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2017		1/1/2017	
VND		VND	
Công ty CP Vimeco	3.998.058.143	3.998.058.143	
Công ty CP Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex ²	2.251.985.525	2.651.985.525	
Công ty CP Xây dựng số 2	140.817.219	161.780.219	
Công ty CP Xây dựng số 25	9.380.155	39.110.573	
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	433.799.725	433.799.725	
	6.834.040.767	7.284.734.185	

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 2017 (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 khác phải thu và phải nộp Nhà nước****(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

	1/1/2017 VND	Khấu trừ với khoản phải trả VND	31/12/2017 VND
Thuế đã nộp cho Nhà nước sẽ được hoàn lại			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.766.592	(25.287.173)	89.479.419

(b) Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số đã được bù trừ/khấu trừ VND	31/12/2017 VND
Thuế					
Thuế giá trị gia tăng	8.649.652.954	62.615.244.406	(14.123.569.077)	(45.013.153.061)	12.128.175.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.844.097	7.625.006.168	(7.513.869.848)	(25.287.173)	2.079.693.244
Thuế thu nhập cá nhân	67.420.450	689.165.379	(474.209.249)	-	282.376.580
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	8.376.179.943	(2.297.973.189)	-	6.078.206.754
Thuế khác	-	2.034.294.648	(2.034.294.648)	-	-
	10.710.917.501	81.339.890.544	(26.443.916.011)	(45.038.440.234)	20.568.451.800

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	1/1/2017
VND	VND	
Chi phí lãi vay	307.332.017	112.794.847
Trích trước chi phí cho dự án cấp nước Gia Nghĩa - Đắc Nông	7.975.715.010	7.975.715.010
Trích trước chi phí cho dự án DSK	7.834.415.854	11.440.382.944
Trích trước chi phí cho dự án Goldsilk Complex	7.847.399.767	-
Trích trước chi phí lãi vay của quỹ bảo trì tòa nhà Vinacorex	1.367.618.357	-
	25.332.481.005	19.528.892.801

17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017	1/1/2017
VND	VND	
Kinh phí công đoàn	2.083.755.544	2.097.558.129
Kinh phí bảo trì	12.190.780.284	12.991.480.712
Các khoản phải trả các đội xây dựng	49.484.016.833	45.709.458.196
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	60.000.000
Cổ tức phải trả	9.071.594.925	867.085.525
Lãi vay phải trả	488.477.916	252.943.425
Các khoản phải trả khác	6.741.217.697	5.188.317.190
	80.149.843.199	67.166.843.177

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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. Vay ngắn hạn

	1/1/2017	Biến động trong năm		31/12/2017
	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	97.266.954.884	314.416.139.124	284.785.964.526	126.897.129.482
Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:				
	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản vay ngân hàng 1	VND	8,5%	109.646.129.482	73.749.798.134
Khoản vay ngân hàng 2	VND	6,6%	-	13.266.156.750
Khoản vay công ty mẹ	VND	6,3%	10.251.000.000	10.251.000.000
Khoản vay cá nhân	VND	8,0%	7.000.000.000	-
			126.897.129.482	97.266.954.884

Khoản vay từ ngân hàng được đảm bảo bằng một số tài sản cố định có nguyên giá là 4.034 triệu VND và giá trị ghi sổ là 1.647 triệu VND (1/1/2017: nguyên giá là 28.858 triệu VND và giá trị ghi sổ là 0 VND) (Thuyết minh 10).

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

19. 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:

	2017	2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	7.407.663.023	8.795.140.985
Trích lập trong năm	3.068.695.222	2.589.000.000
Sử dụng trong năm	(3.788.459.387)	(3.976.477.962)
Số dư cuối năm	6.687.898.858	7.407.663.023

20. Dự phòng phải trả dài hạn

Thẻ 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.

Biến động của dự phòng bảo hành trong năm như sau:

	2017	2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	43.363.565.329	43.363.565.329
Sử dụng trong năm	(89.714.125)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(13.253.467.590)	-
Số dư cuối năm	30.020.383.614	43.363.565.329

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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. 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 1/1/2016	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	-	-	-	-	(11.526.720.000)	(11.526.720.000)
Số dư tại ngày 1/1/2017	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	83.655.810.628	52.328.836.406	238.715.407.198
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	86.000.164	3.634.199.836	-	-	3.720.200.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	15.175.765.761	15.175.765.761
Sử dụng các quỹ	46.000.000.000	(32.364.960.000)	-	(13.635.040.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.068.695.222)	(3.068.695.222)
Cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	-	(14.408.400.000)	(14.408.400.000)
Số dư tại ngày 31/12/2017	120.000.000.000	86.000.164	-	70.020.770.628	50.027.506.945	240.134.277.737

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

22. Vốn cổ phần

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	Mệnh giá VND	Số cổ phiếu	Mệnh giá VND
Vốn cổ phần được duyệt	12.000.000	120.000.000.000	7.400.000	74.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	120.000.000.000	7.204.200	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	12.000.000	120.000.000.000	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.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2017		2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	7.204.200	70.365.800.164	7.204.200	70.365.800.164
Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm	195.800	3.634.199.836	-	-
Phát hành cổ phiếu (*)	4.600.000	46.000.000.000	-	-
Số dư cuối năm	12.000.000	120.000.000.000	7.204.200	70.365.800.164

(*) Trong năm, theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ từ 74 tỷ VND lên 120 tỷ VND từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển.

23. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 23 tháng 3 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 14.408 triệu VND cho năm 2017 (2016: 11.527 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 2017 (tiếp theo)

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

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoài tệ các loại	31/12/2017		1/1/2017	
	Nguyên tệ VND	Tương đương VND	Nguyên tệ VND	Tương đương VND
USD	673	15.278.554	684	15.408.569
EUR	28	765.295	39	933.620
		<u>16.043.849</u>		<u>16.342.189</u>

25. 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:

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu	587.455.865.404	519.942.227.620
▪ Hoạt động xây lắp	27.331.416.801	28.492.279.095
▪ Kinh doanh bất động sản	7.472.737.246	5.813.494.155
▪ Cho thuê và cung cấp dịch vụ khác	966.494.920	1.023.680.801
▪ Hoạt động bán bê tông, gạch và hoạt động khác		
	<u>623.226.514.371</u>	<u>555.271.681.671</u>

26. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:	547.301.812.669	485.634.762.969
▪ Hoạt động xây lắp	11.557.832.325	22.241.783.925
▪ Kinh doanh bất động sản	4.947.281.709	5.517.663.866
▪ Cho thuê và cung cấp dịch vụ khác	999.622.680	1.188.145.927
▪ Hoạt động bán bê tông, gạch và hoạt động khác	(4.575.846.530)	-
	<u>560.230.702.853</u>	<u>514.582.356.687</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017	2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	90.134.671	918.969.152
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	750.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	241.877	193.998
	840.376.548	919.163.150

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	14.516.042.366	13.582.326.160
Chi phí đồ dùng văn phòng	312.003.424	277.106.691
Chi phí khấu hao tài sản cố định	846.281.367	633.475.803
Thuế phí và lệ phí	644.730.229	692.172.545
Dự phòng phải thu khó đòi	19.494.399.880	6.718.813.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.360.453.006	875.261.047
Chi phí bằng tiền khác	4.077.339.405	3.053.225.610
	41.251.249.677	25.832.381.340

29. Thu nhập khác

	2017	2016
	VND	VND
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	2.477.272.727	2.779.640.001
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	8.633.362.328	-
Thu nhập khác	322.833.100	201.131.820
	11.433.468.155	2.980.771.821

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	331.859.638.062	388.044.158.102
Chi phí nhân công	186.400.684.943	127.209.629.939
Chi phí khấu hao	6.429.685.609	4.481.367.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.557.002.604	43.018.755.593
Chi phí khác	85.102.835.913	36.857.017.163

31. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.859.766.930	3.276.869.027
Dự phòng thiếu trong những năm trước	3.260.375.244	

7.120.142.174	3.276.869.027
---------------	---------------

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	22.295.907.935	16.120.345.137
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	4.459.181.587	3.224.069.027
Chi phí không được khấu trừ thuế	324.606.395	52.800.000
Hoàn nhập khoản dự phòng đã tính thuế	(924.021.052)	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	3.260.375.244	-

7.120.142.174	3.276.869.027
---------------	---------------

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các quy định của luật thuế thu nhập hiện hành, từ năm 2016 Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phần bỏ 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:

(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2017	2016
	(Số cổ phiếu)	(Số cổ phiếu)
	Đã điều chỉnh lại	
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	7.204.200	7.204.200
Ảnh hưởng của việc phát hành lại cổ phiếu quỹ	82.612	-
ngày 31 tháng 7 năm 2017		
Ảnh hưởng của phát hành cổ phiếu từ tăng dư		
vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển trong năm	4.600.000	4.600.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông	11.886.812	11.804.200
trong năm		

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2017	2016
	Đã điều chỉnh lại	
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND) (*)	15.175.765.761	12.843.476.110
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông		
đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	11.886.812	11.804.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.277	1.088

(*) 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (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) Điều chỉnh lại số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (Cổ phiếu)	Lãi cơ bản trên cổ phiếu VND
Số cáo trước đây	7.204.200	1.783
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần trong năm	4.600.000	(695)
Số đã điều chỉnh lại	11.804.200	1.088

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

33. 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	
	2017 VND	2016 VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Cổ tức	8.160.000.000	6.528.000.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	121.339.153.451	13.571.222.800
Lãi vay	649.400.850	252.943.425
Mua hàng hóa và dịch vụ	121.053.437	-
Công ty CP Vineco		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	466.247.500
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex Cung cấp dịch vụ		
	3.181.818	2.727.273
Công ty CP Xây dựng số 2		
Mua hàng hóa và dịch vụ	575.863.000	1.595.940.451
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	435.894.862
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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

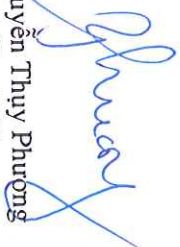
Giá trị giao dịch
2017 2016
VND VND

Thành viên Ban Tổng Giám đốc Tiền lương và thưởng	1.738.508.161	1.913.508.959
Thành viên Hội đồng quản trị Tiền lương, thưởng và thù lao	1.177.125.000	1.070.900.515
Thành viên Ban kiểm soát Thù lao	132.000.000	108.000.000

34. Số liệu so sánh

Trừ các trường hợp được thuyết minh khác, số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Người lập:


 Nguyễn Thụy Phương
 Người lập

Ngày 12 tháng 3 năm 2018

Người duyệt:


 Nguyễn Văn Hà
 Kế toán trưởng


 Ông Trần Anh Đức
 Tổng Giám đốc