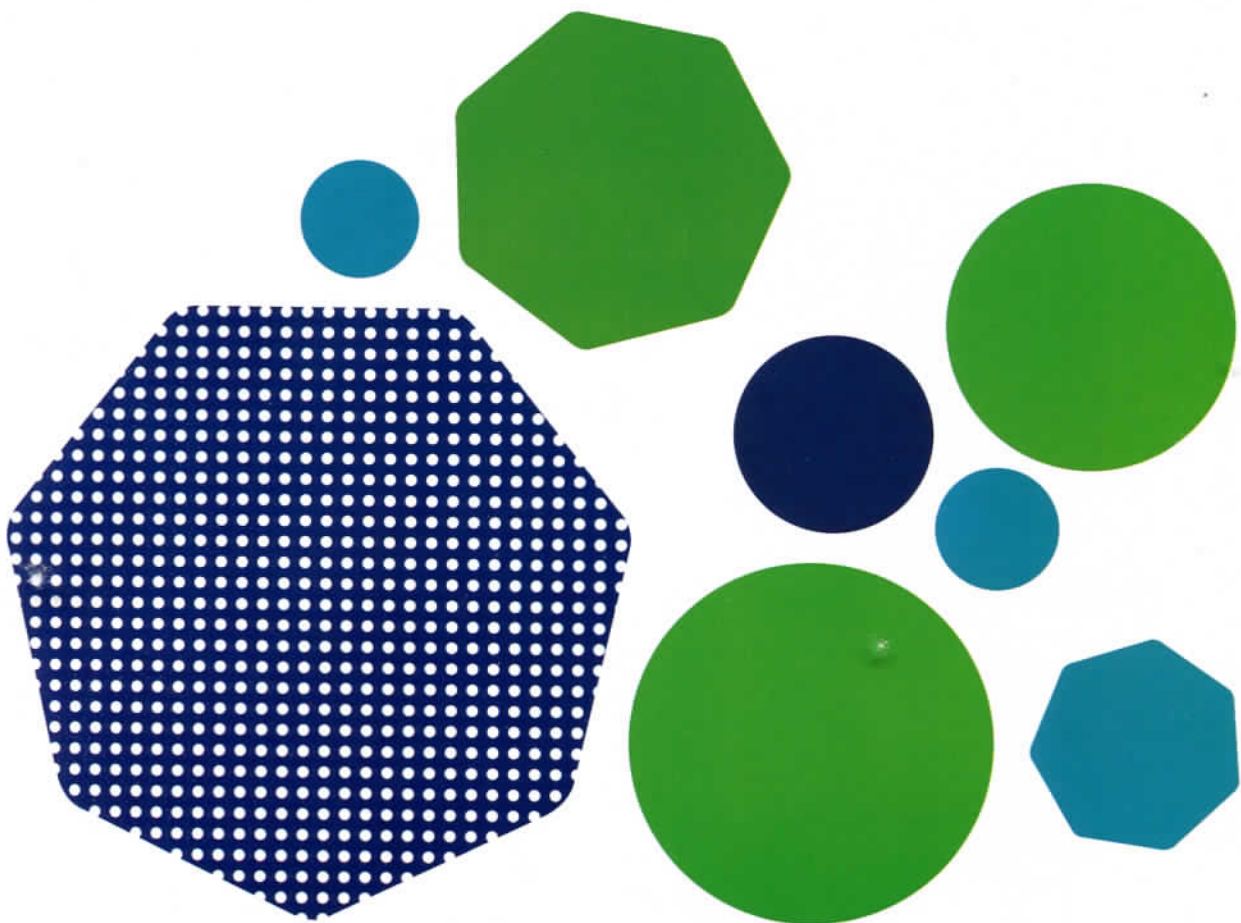


CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 39



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2016 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch	
Ông Trần Xuân Lâm	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Nga	Phó Chủ tịch	
Ông Vũ Tùng Dương	Thành viên	
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2016
Ông Tống Văn Định	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2016

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Xuân Lâm	Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Tùng Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Cán Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đăng Mạnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Trọng Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24/06/2016
Ông Tống Văn Định	Kế toán trưởng	Đến ngày 24/06/2016
Ông Nguyễn Trọng Hiện	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 24/06/2016

Ban Kiểm soát

Ông Ngô Hữu Nam	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24/06/2016
Bà Nguyễn Thị Kim Cúc	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24/06/2016
Ông Ninh Văn Nam	Thành viên	
Bà Trần Thị Lan Nhung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2016
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2016

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính về Quy định Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty Đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28/3/2017, trình bày từ trang 05 đến trang 39 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập 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 kèm theo 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 Hà Nội tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Nguyễn Tự Trung
Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số: 1226-2014-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số: 1395-2014-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.415.292.964.756	1.283.996.884.889
Tiền và các khoản tương đương tiền (*)	110	4	154.852.347.511	85.317.976.590
Tiền	111		107.852.347.511	63.659.336.789
Các khoản tương đương tiền	112		47.000.000.000	21.658.639.801
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		493.239.152.113	489.235.660.500
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	393.666.005.055	454.512.730.152
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		104.138.022.950	50.590.190.800
Phải thu ngắn hạn khác	136	6	42.051.164.259	30.740.449.503
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(46.616.040.151)	(46.607.709.955)
Hàng tồn kho	140	7	762.534.527.570	700.198.605.019
Hàng tồn kho	141		762.534.527.570	700.198.605.019
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.666.937.562	9.244.642.780
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	4.666.937.562	64.882.954
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	-	9.179.759.826
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		808.902.690.096	577.118.009.846
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	18.490.000
Phải thu dài hạn khác	216	6	-	18.490.000
Tài sản cố định	220		5.102.298.090	8.051.671.878
Tài sản cố định hữu hình	221	8	5.102.298.090	8.051.671.878
- Nguyên giá	222		67.067.124.514	66.375.656.087
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.964.826.424)	(58.323.984.209)
Bất động sản đầu tư	230	11	16.517.080.360	19.444.084.487
- Nguyên giá	231		43.004.771.458	43.895.440.624
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.487.691.098)	(24.451.356.137)
Tài sản dở dang dài hạn	240		727.523.742.746	498.664.946.517
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	727.523.742.746	498.664.946.517
Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	36.910.000.000	36.910.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		36.910.000.000	36.910.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		22.849.568.900	14.028.816.964
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	14.863.655.619	14.028.816.964
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.985.913.281	-
TỔNG TÀI SẢN	270		2.224.195.654.852	1.861.114.894.735

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.045.610.401.421	1.679.746.284.801
Nợ ngắn hạn	310		1.186.828.914.068	1.079.766.135.198
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	529.211.932.284	406.830.172.411
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		172.449.672.105	306.106.315.273
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	28.677.807.557	628.154.589
Phải trả người lao động	314		21.984.811.724	24.791.994.470
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	341.597.504	341.597.504
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.233.623.544	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	41.696.701.746	86.510.817.410
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	385.112.898.340	249.051.432.047
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		604.800.000	604.800.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.515.069.264	4.900.851.494
Nợ dài hạn	330		858.781.487.353	599.980.149.603
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		821.021.661.314	248.703.394.030
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	37.759.826.039	351.276.755.573
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		178.585.253.431	181.368.609.934
Vốn chủ sở hữu	410	18	178.585.253.431	181.368.609.934
Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		36.751.678.000	36.751.678.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		47.889.980.677	45.700.077.367
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.943.594.754	18.916.854.567
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.379.484.337	5.935.877.703
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.564.110.417	12.980.976.864
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.224.195.654.852	1.861.114.894.735



Trần Xuân Lâm
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Trọng Hiện
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Cúc
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	1.068.571.220.178	1.143.304.013.738
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.068.571.220.178	1.143.304.013.738
Giá vốn hàng bán	11	20	1.007.349.864.959	1.096.882.947.893
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		61.221.355.219	46.421.065.845
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	776.617.202	51.063.241
Chi phí tài chính	22	22	17.514.341.324	22.995.867.247
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		17.334.490.473	22.969.040.873
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	19.297.472.685	18.304.507.371
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.186.158.412	5.171.754.468
Thu nhập khác	31	24	8.508.834.729	11.706.849.335
Chi phí khác	32	25	14.921.239.156	196.682.846
Lợi nhuận khác	40		(6.412.404.427)	11.510.166.489
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.773.753.985	16.681.920.957
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	8.209.643.568	3.700.944.093
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.564.110.417	12.980.976.864
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	1.217	1.494



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Trọng Hiện
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Cúc
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	18.773.753.985	16.681.920.957
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.888.062.697	9.168.333.458
Các khoản dự phòng	03	8.330.196	(17.530.654.604)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(35.908.040)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(409.871.075)	(1.977.180.654)
Chi phí lãi vay	06	17.334.490.473	22.969.040.873
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	42.594.766.276	29.275.551.990
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	5.186.428.017	(53.749.124.746)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(62.335.922.551)	109.097.058.968
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	552.355.165.090	59.677.927.820
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5.436.893.263)	13.080.262.472
Tiền lãi vay đã trả	14	(17.334.490.473)	(22.320.094.037)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.875.508.786)	(9.186.360.311)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(5.733.249.150)	(1.390.970.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	491.420.295.160	124.484.252.156
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(230.237.227.138)	(116.626.743.196)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	600.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	776.617.202	15.155.201
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(229.460.609.936)	(116.011.587.995)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	647.932.651.818	545.895.741.957
Tiền trả nợ gốc vay	34	(825.388.115.059)	(510.212.555.831)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.969.851.062)	(3.424.795.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(192.425.314.303)	32.258.390.476
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	69.534.370.921	40.731.054.637
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	85.317.976.590	44.551.013.913
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	35.908.040
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	154.852.347.511	85.317.976.590



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Hiện
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Cúc
Người lập

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Công ty Xây dựng số 1, trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, theo Quyết định số 1820/QĐ-BXD ngày 23/09/2005 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 2088/QĐ-BXD ngày 08/11/2005 của Bộ Xây dựng về việc bổ sung Quyết định số 1820/QĐ-BXD. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là: 80.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng chẵn./.*) chia thành 8.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Trong đó:

- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty Cổ phần nắm giữ 4.028.865 cổ phần, tương ứng với số tiền 40.288.650.000 đồng, chiếm tỷ lệ 50,36%;
- Các cổ đông khác nắm giữ 3.971.135 cổ phần, tương ứng với số tiền 39.711.350.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,64%.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 59 - Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông (cầu, đường, sân bay, bến cảng), thủy lợi (đê, đập, kênh mương), buro điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, thương mại du lịch (lữ hành nội địa, quốc tế);
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển giao (BOT) các dự án giao thông, thủy điện;
- Xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, các công trình cấp thoát nước và trạm bơm;
- Lắp đặt và sửa chữa các thiết bị cơ điện nước công trình, thiết bị điện dân dụng, công nghiệp, điện máy, điện lạnh và gia nhiệt;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, các loại vật tư, xăng dầu, vật liệu xây dựng.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Tổng Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

- 1 Văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội
- 2 Chi nhánh Xây dựng số 102
- 3 Chi nhánh Xây dựng số 103
- 4 Chi nhánh Xây dựng số 105
- 5 Chi nhánh Xây dựng số 106
- 6 Chi nhánh Xây dựng số 110 (*)
- 7 Chi nhánh Xây dựng và Phát triển Hạ tầng
- 8 Chi nhánh Gia công Cơ khí
- 9 Chi nhánh Lắp máy Điện nước và Xây dựng
- 10 Ban Quản lý Các dự án Phát triển Nhà

(*) Năm 2016, Công ty thực hiện giải thể Chi nhánh Xây dựng số 110. Số liệu được kết chuyển toàn bộ về Văn phòng Công ty.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội được lập trên cơ sở hợp cộng số liệu Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty (đã được trình bày tại Thuyết minh số 1.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính).

Các số dư và giao dịch nội bộ giữa các đơn vị thuộc Công ty được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính này.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2015.

3.2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

3.3 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu bao gồm: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo. Đối với các khoản công nợ của các công trình chưa được xác nhận do chủ đầu tư chưa quyết toán xong, Công ty ghi nhận công nợ theo giá trị thực tế phát sinh và sẽ thực hiện điều chỉnh khi có quyết toán chính thức.

Các khoản dự phòng của Công ty được trích lập theo theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, chủ yếu là các công trình xây dựng dở dang chưa được xác định doanh thu. Các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được tập hợp trên cơ sở các chi phí trực tiếp tại các công trình. Giá trị xây lắp dở dang được xác định mang tính ước tính.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất hàng tồn kho được áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

3.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chủ yếu là giá trị còn lại của những công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai với thời hạn sử dụng trên một năm. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong 2 năm.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá tài sản cố định, không điều chỉnh số khấu hao đã trích mà chỉ điều chỉnh mức khấu hao hàng năm tương ứng với thời gian sử dụng còn lại của tài sản cố định.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính và phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác	2 - 6

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ HAO MÒN

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian khấu hao được xác định tương đương với tài sản cố định cùng loại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư bao gồm đầu tư vào các Công ty liên doanh, liên kết; đầu tư vào các công cụ vốn của các doanh nghiệp mà Công ty không có quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu. Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc.

Lợi nhuận được chia hàng năm từ các Công ty liên doanh, liên kết mà Công ty có tham gia góp vốn được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính.

3.12 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

Công ty thực hiện trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình xây lắp đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”. Mức trích lập dự phòng bảo hành công trình được định theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về nghĩa vụ bảo hành có thể phát sinh cho từng dự án hoàn thành nhưng không vượt quá 5% doanh thu lũy kế của dự án đến ngày kết thúc năm tài chính.

3.13 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng (chi tiết tại thuyết minh số 3.15).

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Đối với Bất động sản, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm, nếu có) tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.13 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp)

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của ngân hàng.

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

Ghi nhận chi phí

Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán. Đối với giá vốn của các công trình xây lắp được ghi nhận căn cứ trên chi phí đã phát sinh để thực hiện phần công việc đã được chủ đầu tư nghiệm thu, chấp nhận thanh toán và phù hợp doanh thu đã ghi nhận. Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được kết chuyển căn cứ trên cơ sở tỷ lệ lợi nhuận dự toán.

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản (vốn hóa) cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.15 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (TIẾP)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này phát sinh.

Doanh thu xây dựng được xác định khi công trình đã hoàn thành, có quyết toán, bàn giao cho khách hàng và khách hàng chấp nhận thanh toán. Đối với những công trình có nhiều hạng mục, doanh thu được ghi nhận cho từng hạng mục (hoặc phần công việc) đã hoàn thành trên cơ sở Biên bản nghiệm thu khối lượng có xác nhận của chủ đầu tư hoặc theo số tiền nhận được từ khách hàng.

3.16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp được áp dụng theo quy định hiện hành là 20%. Thuế Thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế của năm hiện hành phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (trong trường hợp Công ty điều chỉnh các khoản thuế hoãn lại hoặc áp dụng chính sách kế toán phản ánh doanh thu và chi phí khác với chính sách thuế của năm hiện hành), không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên Kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ được xác định sau cùng phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.17 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam (VND) theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong các nghiệp vụ thanh toán được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 NGOẠI TỆ (TIẾP)

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

3.18 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.19 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được Báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh Bất động sản, vì thế Công ty xác định không có sự khác biệt giữa các lĩnh vực kinh doanh.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh tại Việt Nam. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	628.416.208	1.876.165.120
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	107.223.931.303	61.783.171.669
Các khoản tương đương tiền	47.000.000.000	21.658.639.801
	<u>154.852.347.511</u>	<u>85.317.976.590</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	393.666.005.055	(44.896.059.507)	454.512.730.152	(45.087.160.288)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bắc Hà	7.432.969.184	-	11.650.943.026	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3 Hà Nội	-	-	21.217.540.943	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kỹ Thuật Vinaconex	18.408.121.719	-	16.859.258.110	-
- Văn phòng Điều Hành The Zentaka Corporation	44.083.917.075	-	53.798.921.240	-
- Văn phòng Điều hành Xây dựng Bệnh viện Đa khoa Yên Bái	6.033.484.429	-	2.007.052.694	-
- Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	6.005.539.228	-	6.767.753.858	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty Cổ phần	18.757.502.866	-	39.224.050.895	-
- Công ty Cổ phần Ttd BQL Dự án Dolphin Plaza	37.794.017.171	-	39.994.017.128	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt	300.000.000	-	20.036.259.621	-
- Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	(7.439.869.743)	7.439.869.743	(7.439.869.743)
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển địa ốc Hoàng Gia	32.170.232.038	-	28.338.626.440	-
- Công ty CP Tập đoàn T&T	215.240.351.602	(37.456.189.764)	207.178.436.454	(37.647.290.545)
- Các khoản phải thu khách hàng khác				
Cộng	393.666.005.055	(44.896.059.507)	454.512.730.152	(45.087.160.288)
Trong đó, Phải thu khách hàng là bên liên quan	18.757.502.866	-	39.224.050.895	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty Cổ phần	18.757.502.866	-	39.224.050.895	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	42.051.164.259	(1.719.980.644)	30.740.449.503	(1.520.549.667)
- Xí nghiệp Xây lắp và Mộc nội thất	1.798.595.494	-	1.798.595.494	-
- Xí nghiệp Xây dựng 108	790.797.638	-	790.797.638	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thăng Long	772.500.000	(772.500.000)	772.500.000	(772.500.000)
- Các khoản phải thu khác	12.155.295.709	(947.480.644)	11.917.138.750	(748.049.667)
- Tạm ứng cho các cá nhân	24.702.147.494	-	15.461.417.621	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.831.827.924	-	-	-
Dài hạn	-	-	18.490.000	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	18.490.000	-
	42.051.164.259	(1.719.980.644)	30.758.939.503	(1.520.549.667)

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.989.497.241	-	3.794.674.763	-
Công cụ, dụng cụ	241.081.824	-	122.371.713	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	748.150.095.591	-	695.115.422.539	-
Thành phẩm	1.153.852.914	-	1.166.136.004	-
	762.534.527.570	-	700.198.605.019	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2016	2.201.880.654	54.380.410.260	9.204.050.082	365.678.727	223.636.364	66.375.656.087
- Mua trong năm	80.000.000	-	-	1.128.430.909	-	1.208.430.909
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	170.000.000	-	-	-	170.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(686.962.482)	-	-	(686.962.482)
- Phân loại lại cho đúng nhóm TSCĐ	11.082.251	666.190.477	(453.636.364)	-	(223.636.364)	-
31/12/2016	2.292.962.905	55.216.600.737	8.063.451.236	1.494.109.636	-	67.067.124.514
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2016	2.201.880.654	46.418.840.628	9.170.276.745	312.186.182	220.800.000	58.323.984.209
- Khấu hao trong năm	2.424.242	3.659.672.455	551.316.000	114.392.000	-	4.327.804.697
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(686.962.482)	-	-	(686.962.482)
- Phân loại lại cho đúng nhóm TSCĐ	(8.513.942)	1.886.405.061	(1.669.335.664)	12.244.545	(220.800.000)	-
31/12/2016	2.195.790.954	51.964.918.144	7.365.294.599	438.822.727	-	61.964.826.424
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2016	-	7.961.569.632	33.773.337	53.492.545	2.836.364	8.051.671.878
31/12/2016	97.171.951	3.251.682.593	698.156.637	1.055.286.909	-	5.102.298.090

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016: 32.658.350.113 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2016: 2.895.227.444 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi được VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi được VND
Xây dựng cơ bản dở dang	727.523.742.746	727.523.742.746	498.664.946.517	498.664.946.517
- Mua sắm	-	-	170.000.000	170.000.000
- Xây dựng cơ bản	727.523.742.746	727.523.742.746	498.494.946.517	498.494.946.517
+ Dự án tòa nhà hỗn hợp 2.6 Lê Văn Lương (*)	727.476.813.110	727.476.813.110	498.448.016.881	498.448.016.881
+ Dự án 242 Minh Khai	6.406.000	6.406.000	6.406.000	6.406.000
+ Dự án Cầu Bươu	40.523.636	40.523.636	40.523.636	40.523.636
	727.523.742.746	727.523.742.746	498.664.946.517	498.664.946.517

(*) Giá trị Dự án tòa nhà hỗn hợp 2.6 Lê Văn Lương được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 00.14.000666/HĐTD ngày 30/05/2014 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (sau đây gọi tắt là "Seabank") và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36.910.000.000	-	36.910.000.000	-
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	36.910.000.000	-	36.910.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (1)	30.800.000.000	-	30.800.000.000	-
+ Công ty TNHH Xây dựng Gammon-CC2 (2)	5.610.000.000	-	5.610.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hải Nam (3)	500.000.000	-	500.000.000	-

(1) Khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vạn Xuân, Mệnh giá cổ phiếu là 1.000.000VND/CP. Tỷ lệ vốn góp của Công ty là 21,8%.

(2) Khoản đầu tư bằng máy móc thiết bị và tiền vào Công ty TNHH Xây dựng Gammon - CC1 năm 1995 theo Giấy phép đầu tư số 1151/GP ngày 01/03/1995 của Ủy Ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Tỷ lệ vốn góp của Công ty là 30%.

(3) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Du lịch Hải Nam bằng giá trị thương hiệu với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2016	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà cửa vật kiến trúc	43.895.440.624	-	890.669.166	43.004.771.458
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
- Nhà cửa vật kiến trúc	24.451.356.137	2.560.258.000	523.923.039	26.487.691.098
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà cửa vật kiến trúc	19.444.084.487	(2.560.258.000)	366.746.127	16.517.080.360

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2016: 16.517.080.360 đồng.

Bất động sản đầu tư là Trụ sở làm việc và Văn phòng cho thuê tại Tòa nhà số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn	4.666.937.562	64.882.954
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.299.187.081	64.882.954
- Cốp pha Sumoc	2.367.750.481	-
Dài hạn	14.863.655.619	14.028.816.964
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	14.863.655.619	8.149.369.270
- Cốp pha Sumoc	-	5.879.447.694
	<u>19.530.593.181</u>	<u>14.093.699.918</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	529.211.932.284	529.211.932.284	406.830.172.411	406.830.172.411
- Công ty CP Xây dựng nền móng ECON	3.541.003.560	3.541.003.560	3.541.903.560	3.541.903.560
- Công ty CP Bê tông Xây dựng Hà Nội	3.102.637.444	3.102.637.444	3.102.637.444	3.102.637.444
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Linh Đô	7.873.372.744	7.873.372.744	16.353.090.143	16.353.090.143
- Xí nghiệp Cơ khí Thăng Long	3.057.039.754	3.057.039.754	3.057.039.754	3.057.039.754
- Công ty TNHH Long Giang	2.614.560.463	2.614.560.463	2.063.636.364	2.063.636.364
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	26.072.003.309	26.072.003.309	8.531.866.024	8.531.866.024
- Công ty CP Du lịch và Dịch vụ Thương mại Hồng Gai Quảng Ninh	4.549.939.905	4.549.939.905	4.037.125.909	4.037.125.909
- Công ty CP Xây lắp Điện lực & Hạ tầng PIDI	3.246.900.692	3.246.900.692	3.246.900.692	3.246.900.692
- Công ty TNHH Vận tải Tiên Mạnh	3.396.524.562	3.396.524.562	4.740.361.468	4.740.361.468
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Duy Khánh	19.382.529.064	19.382.529.064	8.340.679.516	8.340.679.516
- Công ty TNHH Tập đoàn thang máy và Thiết bị Thăng Long	18.120.000.000	18.120.000.000	-	-
- Công ty CP đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Đức	9.194.385.000	9.194.385.000	1.060.817.780	1.060.817.780
- Công ty CP Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	27.702.568.728	27.702.568.728	-	-
- Các khoản phải trả người bán khác	397.358.467.059	397.358.467.059	348.754.113.757	348.754.113.757
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-
	529.211.932.284	529.211.932.284	406.830.172.411	406.830.172.411

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất
- Các loại thuế khác

01/01/2016	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2016
VND	VND	VND	VND
-	55.872.678.703	32.479.562.201	23.393.116.502
351.273.361	22.536.708.926	17.875.508.786	5.012.473.501
273.058.829	426.295.706	427.136.981	272.217.554
3.822.399	1.920.113.488	1.923.935.887	-
-	3.000.000	3.000.000	-
628.154.589	80.758.796.823	52.709.143.855	28.677.807.557

01/01/2016	Số được khấu trừ/phải nộp trong năm VND	Số đã khấu trừ/số thực nộp trong năm VND	31/12/2016
VND	VND	VND	VND
7.306.606.945	7.306.606.945	-	-
1.873.152.881	1.873.152.881	-	-
9.179.759.826	9.179.759.826	-	-

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	341.597.504	341.597.504
- Phụ phí nộp Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	341.597.504	341.597.504
Dài hạn	-	-
Cộng	341.597.504	341.597.504

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	41.696.701.746	86.510.817.410
- Kinh phí công đoàn	15.380.991.690	15.539.094.380
- Bảo hiểm xã hội	278.480.574	95.381.334
- Bảo hiểm y tế	143.435.906	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	51.666.660	611.826.367
- Kinh phí đảng	5.249.039.341	4.877.448.121
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.593.087.575	65.387.067.208
+ <i>Phí bảo trì chung cư C4 - Xuân Đình</i>	2.062.891.362	2.193.250.862
+ <i>Nhận tiền góp vốn dự án Ngoại giao đoàn</i>	770.000.000	24.555.248.000
+ <i>Tiền đặt cọc mua căn hộ dự án 2.6 Lê Văn Lương</i>	550.000.000	3.150.000.000
+ <i>Phải trả cổ tức</i>	11.312.515.127	18.282.366.189
+ <i>Tiền thuế đất và xây dựng hạ tầng nhà 24 Minh Khai</i>	1.096.246.677	1.096.246.677
+ <i>Phải trả cho chủ đầu tư công trình Royal</i>	-	7.690.061.338
+ <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	4.801.434.409	8.419.894.142
Dài hạn	-	-
Cộng	41.696.701.746	86.510.817.410

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	385.112.898.340	385.112.898.340	633.210.152.749	497.148.686.456	249.051.432.047	249.051.432.047
<i>Các khoản vay ngắn hạn</i>	<i>171.955.359.018</i>	<i>171.955.359.018</i>	<i>420.052.613.427</i>	<i>497.148.686.456</i>	<i>249.051.432.047</i>	<i>249.051.432.047</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	136.626.180.621	136.626.180.621	410.798.775.369	480.777.645.501	206.605.050.753	206.605.050.753
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (2)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	222.000.000	18.880.000.000	18.880.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội (3)	5.624.666.667	5.624.666.667	5.624.666.667	-	-	-
- Vay cá nhân (4)	9.622.132.331	9.622.132.331	3.629.171.391	15.264.292.955	21.257.253.895	21.257.253.895
- Vay ngắn hạn VND: Đối tượng khác	1.424.379.399	1.424.379.399	-	884.748.000	2.309.127.399	2.309.127.399
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)</i>	<i>213.157.539.322</i>	<i>213.157.539.322</i>	<i>213.157.539.322</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	25.465.474.564	25.465.474.564	25.465.474.564	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (6)	187.692.064.758	187.692.064.758	187.692.064.758	-	-	-
Vay dài hạn	37.759.826.039	37.759.826.039	227.880.038.391	541.396.967.925	351.276.755.573	351.276.755.573
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	780.000.000	780.000.000	79.531.130.215	96.738.329.261	17.987.199.046	17.987.199.046
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (6)	36.609.826.039	36.609.826.039	147.978.908.176	444.658.638.664	333.289.556.527	333.289.556.527
Vay cá nhân	370.000.000	370.000.000	370.000.000	-	-	-
	422.872.724.379	422.872.724.379	861.090.191.140	1.038.545.654.381	600.328.187.620	600.328.187.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/134616/HĐTD ngày 24 tháng 6 năm 2016 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (sau đây gọi tắt là "BIDV") và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, cấp giới hạn tín dụng 880.000.000.000VND, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa tại mọi thời điểm là 280.000.000.000VND. Thời hạn cấp hạn mức từ ngày 24/06/2016 đến hết ngày 24/06/2017. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản bảo đảm bao gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại Trung tâm thương mại 2 (TM2) Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B - phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (Số công chứng 344); Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo Hợp đồng ký giữa Ngân hàng và Bên vay;
- Các dây chuyền, máy móc, thiết bị thi công theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo hợp đồng ký giữa Ngân hàng và Bên vay;
- Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hoàn thành các hợp đồng thi công xây lắp theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 01/2010/134616/HĐTC ngày 03/05/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo Hợp đồng ký giữa Ngân hàng và Bên vay;
- Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 01/2013/HĐTC/QĐN ngày 11/12/2013 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo Hợp đồng ký giữa Ngân hàng và Bên vay.
- Tài sản gắn liền với đất tại 59 Quang Trung - Hai Bà Trưng - Hà Nội theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo Hợp đồng ký giữa Ngân hàng và Bên vay;

Tài sản bảo đảm bổ sung:

- Mô tả chi tiết về tài bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức xử lý tài sản bảo đảm quy định tại các Hợp đồng thế chấp tài sản và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;
- Đảm bảo bằng toàn bộ số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ (nếu có) của Bên vay trên tài khoản tiền gửi của Bên vay tại BIDV Hà Nội và các tổ chức tín dụng khác để đảm bảo nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh ký với BIDV Hà Nội;
- Đảm bảo bằng toàn bộ doanh thu từ các hợp đồng kinh tế do Ngân hàng tài trợ vốn làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay và thanh toán các nghĩa vụ khác cho Ngân hàng;
- Cam kết chuyển toàn bộ doanh thu từ các Hợp đồng kinh tế do Ngân hàng tài trợ vốn về tài khoản của bên vay tại Ngân hàng;
- Cam kết chuyển doanh thu theo các hợp đồng kinh tế mà bên vay là người thụ hưởng về tài khoản của bên vay tại Ngân hàng;
- Cam kết thực hiện bổ sung các biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng trong những trường hợp cần thiết và theo chính sách khách hàng của BIDV Hà Nội từng thời kỳ.

(2) Là khoản vay theo hợp đồng số HĐ 01/2011/VX ngày 9/5/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Vạn Xuân, thời hạn cho vay bắt đầu từ ngày 9/5/2011 đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn trả vốn vay, lãi suất cho vay là 0%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo hợp đồng cấp tín dụng số 90164.16.002.836297.TD ngày 6/2/2016 với mục đích bổ sung vốn lưu động, cấp hạn mức cho vay 80.000.000.000VND, hạn mức phát hành L/C 20.000.000.000VND và hạn mức bảo lãnh 200.000.000.000VND, tổng dư nợ cho vay và dư bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm không vượt quá 100.000.000.000VND, thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến ngày 2/12/2017, lãi suất theo văn bản nhận nợ của bên vay với Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là: sản lượng dở dang và quyền đòi nợ phát sinh từ các công trình được Ngân hàng tài trợ và tài sản bảo đảm khác theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(4) Là khoản vay với các cá nhân, lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất ngân hàng tại từng thời điểm.

(5) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo từng hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2015/134616/HĐTD giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội ngày 13/08/2015 với tổng số tiền tối đa là 2.220.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư 02 căn cầu thép - kiểu cố định model TCT 5010 được phê duyệt, thời hạn vay 42 tháng kể từ ngày giải ngân. Thời gian rút vốn phù hợp với tiến độ đầu tư dự án, tuy nhiên trong mọi trường hợp, thời hạn rút vốn muộn nhất không quá ngày 31/12/2015. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 06 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh theo thông báo lãi suất vay của BIDV, lãi suất cho vay kỳ đầu áp dụng mức lãi suất cho vay trung hạn theo thông báo ngân hàng BIDV tài từng thời điểm nhận nợ vay.

Tài sản bảo đảm bao gồm: Thế chấp tài sản là 02 bộ cầu thép - Kiểu cố định model TCT5010, cam kết chuyển toàn bộ doanh thu theo các hợp đồng kinh tế liên quan đến việc khai thác và sử dụng 02 bộ cầu thép. Ngoài ra bên vay cam kết chuyển toàn bộ Doanh thu theo các Hợp đồng kinh tế liên quan đến việc khai thác và sử dụng 02 bộ cầu thép - kiểu cố định model TCT5010 về tài khoản của Bên vay tại BIDV Hà Nội.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 03/2015/134616/HĐTD giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty CP XD số 1 Hà Nội ngày 31/08/2015, với số tiền vay là: 182.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí thực hiện dự án Chung cư cao tầng N03 T5 tại Khu đoàn ngoại giao tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, thời hạn vay 36 tháng, thời hạn rút vốn muộn nhất là ngày 31/12/2017, thời gian ân hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 06 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên được điều chỉnh vào vào ngày 01 tháng đầu tiên, lãi suất cho vay các kỳ áp dụng mức lãi suất cho vay theo thông báo của ngân hàng từng thời điểm. Tài sản bảo đảm bao gồm:

- + Thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai thuộc dự án và/hoặc;
- + Thế chấp toàn bộ các quyền phát sinh theo các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng/cho thuê thuộc Dự án;
Mô tả chi tiết về tài sản bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2015/134616/HĐTC ngày 31/08/2015 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- + Cam kết chuyển toàn bộ các nguồn thu từ Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng/cho thuê và nguồn thu khác từ Dự án được chuyển về tài khoản của Bên vay tại BIDV Hà Nội (điều khoản này được thể hiện rõ trong hợp đồng mua bán với khách hàng;
- + Đảm bảo bằng số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND và USD của Bên vay tại BIDV Hà Nội và các tổ chức tín dụng khác.

(6) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 00.14.00066/HĐTD ngày 30/05/2014 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (sau đây gọi tắt là "Seabank") và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội cùng các phụ lục hợp đồng, bao gồm khoản vay 01 với hạn mức 450.000.000.000 đồng, chưa bao gồm dư nợ tăng thêm do lãi nhập gốc trong thời gian ân hạn 01 năm đầu, bao gồm cho vay và phát hành bảo lãnh các loại, thời hạn vay 36 tháng và khoản vay 02 với hạn mức 300.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày 15/09/2018. Mục đích vay: Tài trợ cho dự án "Nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại Lô đất 2.6 NO Đường Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội", trong đó: Số tiền 200 tỷ đồng cho mục đích hoàn trả tiền sử dụng đất lâu dài cho chủ đầu tư đối với diện tích xây dựng nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại (2.662m²) và tài trợ các khoản tiền liên quan đến việc thực hiện ký hợp đồng thuê đất với sở tài nguyên môi trường cho diện tích còn lại của dự án, số tiền còn lại được tài trợ để đầu tư xây dựng dự án. Lãi suất vay trong hạn được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân với hạn có quy định lãi suất cao nhất cộng biên độ 3,05% , nhưng không thấp hơn lãi suất thu chi hộ cộng biên độ 3,0%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh vào ngày đầu mỗi quý hoặc theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc dự án 2.6 Lê Văn Lương. Các bên thống nhất định giá tài sản đảm bảo nêu trên là 1.193.000.000.000 VND theo biên bản đánh giá tài sản đảm bảo số 12012016/LP/Seabank SGD - HACCI ngày 12/01/2016.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Cổ đông	31/12/2016		01/01/2016	
		Số vốn góp VND	Tỷ lệ %	Số vốn góp VND	Tỷ lệ %
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội-CTCP	40.288.650.000	50,36%	40.288.650.000	50,36%
2	Cổ đông khác	39.711.350.000	49,64%	39.711.350.000	49,64%
		80.000.000.000	100%	80.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2015	80.000.000.000	36.751.678.000	43.295.880.983	17.441.123.183	177.488.682.166
- Lãi trong năm	-	-	-	12.980.976.864	12.980.976.864
- Trích quỹ từ lợi nhuận	-	-	2.404.196.384	(3.505.245.480)	(1.101.049.096)
- Trả cổ tức năm 2014	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
31/12/2015	80.000.000.000	36.751.678.000	45.700.077.367	18.916.854.567	181.368.609.934
01/01/2016	80.000.000.000	36.751.678.000	45.700.077.367	18.916.854.567	181.368.609.934
- Lãi trong năm	-	-	-	10.564.110.417	10.564.110.417
- Trích quỹ từ lợi nhuận	-	-	2.189.903.310	(2.189.903.310)	-
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.029.967.770)	(1.029.967.770)
- Trả cổ tức năm 2015	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
- Phân phối lợi nhuận từ 30% dự án 174 Lạc Long Quân	-	-	-	(4.317.499.150)	(4.317.499.150)
31/12/2016	80.000.000.000	36.751.678.000	47.889.980.677	13.943.594.754	178.585.253.431

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

18.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2016 CP	01/01/2016 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

18.5 CÁC QUỸ

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư phát triển	47.889.980.677	45.700.077.367

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu	1.068.571.220.178	1.143.304.013.738
Doanh thu kinh doanh bất động sản	13.937.838.854	261.272.588.724
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.038.024.989.162	868.578.210.522
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.608.392.162	13.453.214.492
	1.068.571.220.178	1.143.304.013.738
Doanh thu với các bên liên quan	4.630.868.310	2.878.346.512
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	4.630.868.310	2.878.346.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.171.180.644	250.374.223.689
Giá vốn của hoạt động xây lắp	999.537.947.208	840.742.025.512
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.640.737.107	5.766.698.692
	1.007.349.864.959	1.096.882.947.893

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	776.617.202	15.155.201
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	35.908.040
	776.617.202	51.063.241

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	17.334.490.473	22.969.040.873
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	4.326.374
Chi phí tài chính khác	179.850.851	22.500.000
	17.514.341.324	22.995.867.247

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.518.194.200	9.031.005.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	510.784.975	125.003.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.798.737.160	3.412.476.143
Các khoản chi phí dự phòng	8.330.196	-
Thuế phí, lệ phí	1.138.281.091	1.154.071.336
Chi phí xăng xe, cầu phà	634.652.913	694.909.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.661.771.436	2.223.425.552
Chi phí quản lý khác	1.026.720.714	1.663.617.167
	19.297.472.685	18.304.507.371

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.962.025.453
Các khoản công nợ không phải trả	316.000.546	6.236.358.903
Thu nhập khác	8.192.834.183	3.508.464.979
	8.508.834.729	11.706.849.335

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lỗi từ thanh lý TSCĐ	55.837.036	-
Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm	122.272.357	86.552.192
Phạt vi phạm hợp đồng	-	110.129.138
Phạt chậm nộp thuế	13.767.584.516	-
Các khoản chi phí phạt do kê khai sai thuế	328.749.207	-
Thuế GTGT không được khấu trừ	175.227.973	-
Các khoản chi phí khác	471.568.067	1.516
	14.921.239.156	196.682.846

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.773.753.985	16.681.920.957
Các khoản chi phí không được khấu trừ	14.447.834.053	140.552.192
- Các khoản chi phí phạt do kê sai thuế	328.749.207	86.552.192
- Tiền chậm nộp thuế	13.767.584.516	-
- Tiền chậm nộp Bảo hiểm xã hội	122.272.357	-
- Thuế GTGT không được khấu trừ	175.227.973	-
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	54.000.000	54.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	33.221.588.038	16.822.473.149
Thuế suất	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.644.317.608	3.700.944.093
Chi phí thuế TNDN các năm trước theo biên bản quyết toán thuế các năm trước	1.565.325.960	-
Tổng chi phí thuế TNDN trong năm	8.209.643.568	3.700.944.093

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	10.564.110.417	12.980.976.864
Các khoản điều chỉnh giảm	(828.205.521)	(1.029.967.770)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	9.735.904.897	11.951.009.094
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	1.217	1.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty vừa có thể hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ đã trình bày tại Bảng cân đối kế toán, phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông Công ty bao gồm vốn góp, quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu được trình bày tại Thuyết minh số 3.18.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	154.852.347.511	85.317.976.590
Phải thu khách hàng và phải thu khác	364.398.981.669	423.202.542.079
Cộng	519.251.329.180	508.520.518.669
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ thuê tài chính	422.872.724.379	600.328.187.620
Phải trả người bán và phải trả khác	549.805.019.859	472.217.239.619
Cộng	972.677.744.238	1.072.545.427.239
Trạng thái ròng	(453.426.415.058)	(564.024.908.570)

Tại ngày 31/12/2016 Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính (Thông tư 210) cũng như các qui định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc này. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và vận hành các chính sách nhằm kiểm soát rủi ro (phát hiện, ngăn ngừa và hạn chế ảnh hưởng của các rủi ro).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá, lãi suất, giá hàng hóa và rủi ro về giá khác như giá cổ phần. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Các loại công cụ tài chính

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch kinh doanh và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Một số khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà vì mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này nên rủi ro về giá là thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các khoản nợ phải trả tài chính theo thời hạn thanh toán. Số liệu trình bày trên cơ sở dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả, bao gồm các khoản gốc và tiền lãi (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2016			
Vay và nợ thuê tài chính	385.112.898.340	37.759.826.039	422.872.724.379
Phải trả người bán và phải trả khác	549.805.019.859	-	549.805.019.859
Cộng	934.917.918.199	541.396.967.925	972.677.744.238
01/01/2016			
Vay và nợ thuê tài chính	249.051.432.047	351.276.755.573	600.328.187.620
Phải trả người bán và phải trả khác	472.217.239.619	-	472.217.239.619
Cộng	721.268.671.666	351.276.755.573	1.072.545.427.239

Bảng sau đây trình bày chi tiết các khoản nợ phải trả tài chính theo thời gian quá hạn thanh toán tính từ ngày đáo hạn theo hợp đồng đến ngày lập bảng cân đối kế toán. Số liệu trong bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	154.852.347.511	-	154.852.347.511
Phải thu khách hàng và phải thu khác	364.398.981.669	-	364.398.981.669
Cộng	519.251.329.180	-	519.251.329.180
01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.317.976.590	-	85.317.976.590
Phải thu khách hàng và phải thu khác	423.202.542.079	-	423.202.542.079
Cộng	508.520.518.669	-	508.520.518.669

Ban Giám đốc đánh giá mức độ tập trung rủi ro thanh khoản ở mức bình thường. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Tổng Công ty bị thiệt về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng của Tổng Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)**Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp)***Phải thu khách hàng và phải thu khác*

Mức độ rủi ro tín dụng của Tổng Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Ban Tổng Giám đốc có đánh giá từng khách hàng để quy định điều khoản đặt cọc trong hợp đồng cung cấp dịch vụ.

Công ty có phát sinh một số khoản công nợ tồn đọng. Đối với các khoản công nợ tồn đọng, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng đầy đủ trên cơ sở thận trọng theo các quy định hiện hành có liên quan.

Số dư với ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán.

29. THÔNG TIN KHÁC**29.1 Thông tin khác***Kết luận của Thanh tra Chính phủ về Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh:*

Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2013 và văn bản số 3034/TB-TTTP ngày 23/10/2015 của Thanh tra Chính phủ về công tác quản lý đầu tư xây dựng của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh (thời kỳ 2001 - 2010) có nội dung yêu cầu thu hồi số tiền liên quan đến Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội làm chủ đầu tư.

Bộ xây dựng và UBND tỉnh Quảng Ninh đã có công văn gửi Thanh tra chính phủ và Thủ tướng Chính phủ (Công văn số 3015/BXD-TTtr ngày 20/11/2014 của Bộ xây dựng và Công văn số 6207/UBND-XD1 ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh) kiến nghị về kết luận 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2013 của Thanh tra chính phủ về dự án Cao Xanh - Hà Khánh B là trách nhiệm không thuộc về Công ty cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội và không thu tạm giữ số tiền theo như kết luận nêu trên.

Hiện nay, Công ty đang gửi đơn kiến nghị lên Thủ tướng Chính Phủ, Thanh tra Chính phủ và Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh đề nghị xem xét việc Công ty có phải chịu trách nhiệm đối với việc vi phạm chi trả khoản tiền thu hồi theo kết luận của Thanh tra Chính phủ hay không. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình trao đổi và làm việc với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nội dung nêu trên.

29.2 Thông tin về Bên liên quan

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

29. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

29.2 Thông tin về Bên liên quan (tiếp)

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vạn Xuân	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Doanh thu với các bên liên quan		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	4.630.868.310	2.878.346.512
Thanh toán khoản vay bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	222.000.000	150.000.000

Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2016</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2016</u> <u>VND</u>
Các khoản phải thu		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	18.757.502.866	39.224.050.895
Chi phí phải trả		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	341.597.504	341.597.504
Vay ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	18.658.000.000	18.880.000.000

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty đã được kiểm toán.



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Trọng Hiện
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Cúc
Người lập