

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 31/12/2017

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 - 40

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 31/12/2017.

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 2017 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

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 Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Hiện	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Ông Ngô Hữu Nam	Trưởng ban
Ông Ninh Văn Nam	Thành viên
Bà Trần Thị Lan Nhung	Thành viên

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.

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 Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng với Công ty đại chúng có hiệu lực từ ngày 01/08/2017 và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc, 



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

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 16/03/2018, trình bày từ trang 05 đến trang 40 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 31/12/2017, 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: 1226-2018-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Thị Thu Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số: 2277-2018-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2017	Tại 01/01/2017
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.150.865.541.991	1.415.292.964.756
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	101.794.918.303	154.852.347.511
Tiền	111		95.794.918.303	107.852.347.511
Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	47.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.711.193.830	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	10	6.711.193.830	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		414.059.997.250	493.239.152.113
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	356.055.771.227	393.666.005.055
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		50.770.085.765	104.138.022.950
Phải thu ngắn hạn khác	136	6	48.616.430.385	42.051.164.259
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(41.390.582.045)	(46.616.040.151)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		8.291.918	-
Hàng tồn kho	140	7	618.216.772.488	762.534.527.570
Hàng tồn kho	141		618.216.772.488	762.534.527.570
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.082.660.120	4.666.937.562
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	5.923.575.129	4.666.937.562
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	4.159.084.991	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		308.928.125.264	808.902.690.096
Tài sản cố định	220		10.537.485.827	5.102.298.090
Tài sản cố định hữu hình	221	8	10.364.235.827	5.102.298.090
- Nguyên giá	222		73.279.681.588	67.067.124.514
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62.915.445.761)	(61.964.826.424)
Tài sản cố định vô hình	227	11	173.250.000	-
- Nguyên giá	228		189.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.750.000)	-
Bất động sản đầu tư	230	12	13.145.302.402	16.517.080.360
- Nguyên giá	231		40.481.208.821	43.004.771.458
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.335.906.419)	(26.487.691.098)
Tài sản dở dang dài hạn	240		245.716.832.649	727.523.742.746
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	245.716.832.649	727.523.742.746
Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	29.274.941.986	36.910.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		31.300.000.000	36.910.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.025.058.014)	-
Tài sản dài hạn khác	260		10.253.562.400	22.849.568.900
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	9.133.907.687	14.863.655.619
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.119.654.713	7.985.913.281
TỔNG TÀI SẢN	270		1.459.793.667.255	2.224.195.654.852

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2017	Tại 01/01/2017
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.264.265.246.353	2.045.610.401.421
Nợ ngắn hạn	310		1.262.298.761.601	1.186.828.914.068
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	485.747.855.676	529.211.932.284
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		140.468.978.653	172.448.672.105
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	3.207.252.993	28.678.807.557
Phải trả người lao động	314		25.739.093.587	21.984.811.724
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	817.594.820	341.597.504
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		179.146.506.264	2.233.623.544
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	66.989.507.328	41.696.701.746
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	356.437.300.728	385.112.898.340
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		716.300.767	604.800.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.028.370.785	4.515.069.264
Nợ dài hạn	330		1.966.484.752	858.781.487.353
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	821.021.661.314
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	1.966.484.752	37.759.826.039
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		195.528.420.902	178.585.253.431
Vốn chủ sở hữu	410	19	195.528.420.902	178.585.253.431
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		48.946.391.719	47.889.980.677
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29.830.351.183	13.943.594.754
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		4.058.978.191	3.379.484.337
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		25.771.372.992	10.564.110.417
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.459.793.667.255	2.224.195.654.852



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

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 31/12/2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	2.059.879.024.941	1.068.571.220.178
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.059.879.024.941	1.068.571.220.178
Giá vốn hàng bán	11	21	1.991.600.320.681	1.007.349.864.959
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		68.278.704.260	61.221.355.219
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	2.782.526.027	776.617.202
Chi phí tài chính	22	23	13.658.107.930	17.514.341.324
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		11.625.399.916	17.334.490.473
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	18.565.220.545	19.297.472.685
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.837.901.812	25.186.158.412
Thu nhập khác	31	25	12.074.122.585	8.508.834.729
Chi phí khác	32	26	3.197.464.124	14.921.239.156
Lợi nhuận khác	40		8.876.658.461	(6.412.404.427)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		47.714.560.273	18.773.753.985
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	21.943.187.281	8.209.643.568
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.771.372.992	10.564.110.417
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	3.023	1.217



Trần Xuân Lâm
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

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 31/12/2017

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		47.714.560.273	18.773.753.985
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.073.986.643	6.888.062.697
Các khoản dự phòng	03		(3.088.899.325)	8.330.196
Lãi/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.991.869)	-
Lãi/lỗ hoạt động đầu tư	05		(5.141.778.202)	(409.871.075)
Chi phí lãi vay	06		11.625.399.916	17.334.490.473
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.179.277.436	42.594.766.276
Tăng/giảm các khoản phải thu	09		80.245.527.978	5.186.428.017
Tăng/giảm hàng tồn kho	10		626.124.665.179	(62.335.922.551)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(716.128.537.551)	552.355.165.090
Tăng/giảm chi phí trả trước	12		4.473.110.365	(5.436.893.263)
Tiền lãi vay đã trả	14		(11.263.734.213)	(17.334.490.473)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.765.538.768)	(17.875.508.786)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.314.904.000)	(5.733.249.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.549.866.426	491.420.295.160
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.978.918.183)	(230.237.227.138)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.265.962.075	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.711.193.830)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.737.803.730	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.778.534.158	776.617.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.907.812.050)	(229.460.609.936)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		355.629.228.363	647.932.651.818
Tiền trả nợ gốc vay	34		(420.098.167.262)	(825.388.115.059)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.234.536.554)	(14.969.851.062)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(69.703.475.453)	(192.425.314.303)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(53.061.421.077)	69.534.370.921
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	154.852.347.511	85.317.976.590
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.991.869	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	101.794.918.303	154.852.347.511



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Trọng Hiện
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Cúc
Người lập

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), bưu 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

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

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)

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Các đơn vị thành viên hạch toán độc lập với Công ty được hợp cộng trong Báo cáo này 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 106
- 5 Chi nhánh Xây dựng và Phát triển Hạ tầng
- 6 Chi nhánh Gia công Cơ khí
- 7 Chi nhánh Lắp máy Điện nước và Xây dựng
- 8 Ban Quản lý Các dự án Phát triển Nhà

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.

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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 độc lập 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 31/12/2017.

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 31/12/2017 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 31/12/2016.

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.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, 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; Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC. 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

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)

3.9 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.

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI 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).

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa 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.

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.

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)

3.14 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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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.

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

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 năm tài chính 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.
- 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.

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****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.

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	325.394.568	628.416.208
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	95.469.523.735	107.223.931.303
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	47.000.000.000
	101.794.918.303	154.852.347.511

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)

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	356.055.771.227	(39.670.601.401)	393.666.005.055	(46.219.984.433)
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bắc Hà	10.316.455.413	-	7.432.969.184	-
- Công ty TNHH Công nghiệp Hạ Long - CFG	60.544.615.623	-	7.065.646.434	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kỹ Thuật Vinaconex	18.408.121.719	-	18.408.121.719	-
- Văn phòng Điều Hành The Zentaka Corporation	-	-	44.822.389.958	-
- Văn phòng Điều hành Xây dựng Bệnh viện Đa khoa Yên Bái	12.845.750.000	-	6.033.484.429	-
- Công ty CP Sông Đà 1.01	-	-	-	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty CP	15.658.366.814	(1.323.924.926)	18.218.838.348	(1.323.924.926)
- Công ty CP Tíd Ban quản lý Dự án Dolphin Plaza	7.860.183.793	-	37.794.017.171	-
- Ban quản lý Dự án công trình huyện Tiên Yên	15.718.936.000	-	-	-
- Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	(7.439.869.743)	7.439.869.743	(7.439.869.743)
- Công ty CP Thương mại Ngôi nhà mới	16.247.070.000	-	-	-
- Công ty CP Tập đoàn T&T	18.779.169.152	-	35.978.475.944	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	172.237.232.970	(30.906.806.732)	210.472.192.125	(37.456.189.764)
Cộng	356.055.771.227	(39.670.601.401)	393.666.005.055	(46.219.984.433)
Trong đó, Phải thu khách hàng là bên liên quan	15.658.366.814	-	18.218.838.348	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty Cổ phần	15.658.366.814	-	18.218.838.348	-

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	48.616.430.385	(1.719.980.644)	42.051.164.259	(1.520.549.667)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thăng Long	772.500.000	(772.500.000)	772.500.000	(772.500.000)
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty CP	10.000.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	5.649.176.840	(947.480.644)	14.744.688.841	(748.049.667)
- Tạm ứng cho các cá nhân và các đội thi công	19.226.394.170	-	24.702.147.494	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	12.968.359.375	-	1.831.827.924	-
Dài hạn	-	-	-	-
	48.616.430.385	(1.719.980.644)	42.051.164.259	(1.520.549.667)

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	10.427.464.598	-	12.989.497.241	-
Công cụ, dụng cụ	122.043.693	-	241.081.824	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	576.056.742.809	-	748.150.095.591	-
Thành phẩm	1.153.852.914	-	1.153.852.914	-
Hàng hóa	27.497.000.000	-	-	-
Hàng gửi bán	2.959.668.474	-	-	-
	618.216.772.488	-	762.534.527.570	-

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)

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	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2017	2.292.962.905	55.216.600.737	8.063.451.236	1.494.109.636	67.067.124.514
- Mua trong năm	-	5.455.840.909	-	2.523.077.274	7.978.918.183
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.444.826.247)	(321.534.862)	-	(1.766.361.109)
31/12/2017	2.292.962.905	59.227.615.399	7.741.916.374	4.017.186.910	73.279.681.588
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2017	2.195.790.954	51.964.918.144	7.365.294.599	438.822.727	61.964.826.424
- Khấu hao trong năm	46.060.699	1.813.605.538	239.187.177	465.904.032	2.564.757.446
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.292.603.247)	(321.534.862)	-	(1.614.138.109)
31/12/2017	2.241.851.653	52.485.920.435	7.282.946.914	904.726.759	62.915.445.761
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2017	97.171.951	3.251.682.593	698.156.637	1.055.286.909	5.102.298.090
31/12/2017	51.111.252	6.741.694.964	458.969.460	3.112.460.151	10.364.235.827

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2017: 99.853.851.698 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2017: 1.697.977.876 đồng.

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)

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	245.716.832.649	245.716.832.649	727.523.742.746	727.523.742.746
- Xây dựng cơ bản	245.716.832.649	245.716.832.649	727.523.742.746	727.523.742.746
+ Dự án tòa nhà hỗn hợp 2.6 Lê Văn Lương (*)	245.669.903.013	245.669.903.013	727.476.813.110	727.476.813.110
+ 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
	245.716.832.649	245.716.832.649	727.523.742.746	727.523.742.746

(*) 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 00.14.00066/HHTD 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.

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)

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Ngắn hạn	6.711.193.830	-	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn	6.711.193.830	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31.300.000.000	(2.025.058.014)	36.910.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (1)	31.300.000.000	(2.025.058.014)	36.910.000.000	-
+ Công ty TNHH Xây dựng Gammon-CCI (2)	30.800.000.000	(2.025.058.014)	30.800.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hải Nam (3)	-	-	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%. Trong năm 2017, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển và Đô thị Vạn Xuân tại ngày 31/12/2017 tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

(2) Khoản đầu tư bằng máy móc thiết bị và tiền vào Công ty TNHH Xây dựng Gammon - CCI 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%. Trong năm 2017, Công ty TNHH Xây dựng Gammon - CCI đã hết thời hạn hoạt động theo giấy phép đầu tư và giải thể. Công ty đã thu hồi được giá trị khoản đầu tư này.

(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%. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện bán các khoản đầu tư 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)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2017	-	-
- Tăng trong năm	189.000.000	189.000.000
31/12/2017	<u>189.000.000</u>	<u>189.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2017	-	-
- Khấu hao trong năm	15.750.000	15.750.000
31/12/2017	<u>15.750.000</u>	<u>15.750.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2017	-	-
31/12/2017	<u>173.250.000</u>	<u>173.250.000</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
	<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	43.004.771.458	-	2.523.562.637	40.481.208.821
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
- Nhà cửa vật kiến trúc	26.487.691.098	2.493.479.197	1.645.263.876	27.335.906.419
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà cửa vật kiến trúc	16.517.080.360	-	3.371.777.958	13.145.302.402

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2017: 13.145.302.402 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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn	5.923.575.129	4.666.937.562
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.908.467.606	2.299.187.081
- Cốp pha Sumoc	-	2.367.750.481
- Các khoản khác	15.107.523	-
Dài hạn	9.133.907.687	14.863.655.619
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.133.907.687	14.863.655.619
	<u>15.057.482.816</u>	<u>19.530.593.181</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)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	485.747.855.676	485.747.855.676	529.211.932.284	529.211.932.284
- Công ty TNHH XD & TM CLX Hà Nội	6.626.902.821	6.626.902.821	3.892.875.551	3.892.875.551
- Công ty CP Xây dựng Du lịch thương mại Hải Nam	35.270.943.592	35.270.943.592	30.141.216.039	30.141.216.039
- Công ty CP TM và ĐT Xây Dựng An Hải	6.945.011.996	6.945.011.996	6.439.278.948	6.439.278.948
- Công ty TNHH Thương mại Thép Quang Minh	14.093.653.769	14.093.653.769	26.601.412.837	26.601.412.837
- Công ty CP TM và XD Duy Khánh	26.280.796.679	26.280.796.679	19.382.529.064	19.382.529.064
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	17.806.271.359	17.806.271.359	25.072.003.309	25.072.003.309
- Công ty CP VGHAU	17.215.275.502	17.215.275.502	3.188.214.766	3.188.214.766
- Công ty CP cơ điện lạnh An Tín	5.396.883.399	5.396.883.399	9.073.836.200	9.073.836.200
- Công ty TNHH phát triển giải pháp công nghệ điện - tự động hóa	7.686.400.412	7.686.400.412	7.986.290.326	7.986.290.326
- Công ty TNHH thiết bị bảo vệ và điện tử tin học Việt Anh	6.113.829.429	6.113.829.429	4.106.239.152	4.106.239.152
- Các khoản phải trả người bán khác	342.311.886.718	342.311.886.718	393.328.036.092	393.328.036.092
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
	485.747.855.676	485.747.855.676	529.211.932.284	529.211.932.284

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	23.394.116.502	17.005.922.760	40.400.039.262	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.012.473.501	15.680.976.847	17.765.538.768	2.927.911.580
- Thuế thu nhập cá nhân	272.217.554	427.785.044	420.661.185	279.341.413
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	1.876.663.548	1.876.663.548	-
- Thuế bảo vệ môi trường	-	34.110.000	34.110.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	24.900.000	24.900.000	-
	28.678.807.557	35.050.358.199	60.521.912.763	3.207.252.993
	01/01/2017	Số được khấu trừ/phải thu trong năm	Số đã khấu trừ/số thực thu trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	4.159.084.991	-	4.159.084.991
	-	4.159.084.991	-	4.159.084.991

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)

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Phụ phí nộp Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	341.597.504	341.597.504
- Chi phí lãi vay trích trước	361.665.703	-
- Chi phí phải trả khác	114.331.613	-
Cộng	817.594.820	341.597.504

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	66.989.507.328	41.696.701.746
- Tài sản thừa chờ giải quyết	1.879.282.438	-
- Kinh phí công đoàn	14.678.898.730	15.375.092.590
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm tai nạn lao động	420.435.330	284.379.674
- Bảo hiểm y tế	74.391.660	143.435.906
- Bảo hiểm thất nghiệp	32.975.320	51.666.660
- Kinh phí đảng	5.405.553.769	5.249.039.341
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.497.970.081	20.593.087.575
+ <i>Phí bảo trì chung cư C4 - Xuân Đình</i>	<i>2.009.660.951</i>	<i>2.062.891.362</i>
+ <i>Nhận tiền góp vốn dự án Ngoại giao đoàn</i>	<i>6.843.961.105</i>	<i>770.000.000</i>
+ <i>Tiền đặt cọc mua căn hộ dự án 2.6 Lê Văn Lương</i>	<i>15.670.170.476</i>	<i>550.000.000</i>
+ <i>Phải trả cổ tức</i>	<i>14.077.978.573</i>	<i>11.312.515.127</i>
+ <i>Tiền thuế đất và xây dựng hạ tầng nhà 24 Minh Khai</i>	<i>1.096.246.677</i>	<i>1.096.246.677</i>
+ <i>Đặt cọc tiền thuê nhà 59 Quang Trung</i>	<i>2.029.089.974</i>	<i>2.128.662.084</i>
+ <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>2.770.862.325</i>	<i>2.672.772.325</i>
Dài hạn	-	-
Cộng	66.989.507.328	41.696.701.746

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 31/12/2017

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. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2017		01/01/2017			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
	VND	VND	VND	VND		
Vay ngắn hạn	356.437.300.728	356.437.300.728	501.009.119.150	529.684.716.762	385.112.898.340	385.112.898.340
<i>Các khoản vay ngắn hạn</i>	<i>177.850.312.975</i>	<i>177.850.312.975</i>	<i>322.422.131.397</i>	<i>316.527.177.440</i>	<i>171.955.359.018</i>	<i>171.955.359.018</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	142.598.288.992	142.598.288.992	258.914.495.491	252.942.387.120	136.626.180.621	136.626.180.621
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (2)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội (3)	10.791.388.529	10.791.388.529	63.163.731.505	57.997.009.643	5.624.666.667	5.624.666.667
- Vay cá nhân (4)	4.991.193.930	4.991.193.930	320.442.276	4.951.380.677	9.622.132.331	9.622.132.331
- Vay ngắn hạn VND: Đối tượng khác	811.441.524	811.441.524	23.462.125	636.400.000	1.424.379.399	1.424.379.399
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	178.586.987.753	178.586.987.753	178.586.987.753	213.157.539.322	213.157.539.322	213.157.539.322
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	61.362.464.091	61.362.464.091	61.362.464.091	25.465.474.564	25.465.474.564	25.465.474.564
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (6)	117.224.523.662	117.224.523.662	117.224.523.662	187.692.064.758	187.692.064.758	187.692.064.758
Vay dài hạn	1.966.484.752	1.966.484.752	33.207.096.966	69.000.438.253	37.759.826.039	37.759.826.039
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	-	-	24.894.525.436	25.674.525.436	780.000.000	780.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (6)	1.966.484.752	1.966.484.752	8.312.571.530	42.955.912.817	36.609.826.039	36.609.826.039
Vay cá nhân	-	-	-	370.000.000	370.000.000	370.000.000
	358.403.785.480	358.403.785.480	534.216.216.116	598.685.155.015	422.872.724.379	422.872.724.379

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. 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)

18. 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 cần 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 tại từng thời điểm nhận nợ vay.

Tài sản bảo đảm bao gồm: Thế chấp tài sản là 02 bộ cần 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 cần 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 cần 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 Đỉnh, 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)

18. 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 VNĐ 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 động 3,05% , nhưng không thấp hơn lãi suất thu chi hệ 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 - HACC1 ngày 12/01/2016.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT Cổ đông	31/12/2017		01/01/2017	
	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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND	VND	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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 đầu tư phát triển	-	-	-	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
01/01/2017	80.000.000.000	36.751.678.000		47.889.980.677	13.943.594.754	178.585.253.431
- Lãi trong năm	-	-	-	-	25.771.372.992	25.771.372.992
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.056.411.042	(1.056.411.042)	-
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(828.205.521)	(828.205.521)
- Trả cổ tức năm 2016	-	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
31/12/2017	80.000.000.000	36.751.678.000		48.946.391.719	29.830.351.183	195.528.420.902

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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2017 VND	Năm 2016 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
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	5.234.536.554	14.969.851.062

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2017 CP	01/01/2017 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

19.5 CÁC QUỸ

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	48.946.391.719	47.889.980.677

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu	2.059.879.024.941	1.068.571.220.178
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.163.151.051.207	13.937.838.854
Doanh thu hoạt động xây lắp	876.200.837.952	1.038.024.989.162
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.527.135.782	16.608.392.162
	2.059.879.024.941	1.068.571.220.178
Doanh thu với các bên liên quan	236.982.783	4.630.868.310
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	236.982.783	4.630.868.310
Doanh thu lũy kế hợp đồng xây dựng	2.360.654.110.751	1.474.521.528.809

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)

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.043.182.437.678	3.171.180.644
Giá vốn của hoạt động xây lắp	937.896.801.423	999.537.947.208
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.521.081.580	4.640.737.107
	1.991.600.320.681	1.007.349.864.959

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	968.847.860	776.617.202
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.809.686.298	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.991.869	-
	2.782.526.027	776.617.202

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí lãi vay	11.625.399.916	17.334.490.473
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.025.058.014	-
Chi phí tài chính khác	7.650.000	179.850.851
	13.658.107.930	17.514.341.324

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.457.224.133	10.518.194.200
Chi phí đồ dùng văn phòng	958.216.576	510.784.975
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.134.752.905	1.798.737.160
Các khoản chi phí dự phòng	-	8.330.196
Thuế phí, lệ phí	1.517.698.968	1.138.281.091
Chi phí xăng xe, cầu phà	307.005.106	634.652.913
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.745.808.621	3.661.771.436
Chi phí quản lý khác	1.444.514.236	1.026.720.714
	18.565.220.545	19.297.472.685

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.265.962.075	-
Các khoản công nợ không phải trả	1.251.091.632	316.000.546
Thu tiền bồi thường	1.285.333.909	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	5.225.458.106	-
Thu nhập khác	1.046.276.863	8.192.834.183
	12.074.122.585	8.508.834.729

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)

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lỗi từ thanh lý TSCĐ	-	55.837.036
Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm	-	122.272.357
Phạt vi phạm hợp đồng	1.158.189.214	-
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính về thuế	704.078.082	13.767.584.516
Các khoản chi phí phạt do kê khai sai thuế	36.180.841	328.749.207
Thuế GTGT không được khấu trừ	-	175.227.973
Phạt vi phạm hành chính	80.000.000	-
Xử lý ngân hàng tồn đọng	17.900.978	-
Các khoản chi phí khác	1.201.115.009	471.568.067
	3.197.464.124	14.921.239.156

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	47.714.560.273	18.773.753.985
Các khoản chi phí không được khấu trừ	928.159.901	14.447.834.053
- Các khoản chi phí phạt do kê sai thuế	36.180.841	328.749.207
- Tiền chậm nộp thuế	704.078.082	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	90.000.000	54.000.000
- Xử lý các tài khoản ngân hàng tồn đọng	17.900.978	-
- Phạt vi phạm hành chính khác	80.000.000	-
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	(1.809.686.298)	-
Thu nhập từ cổ tức nhận được	(1.809.686.298)	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	46.833.033.876	33.221.588.038
Trong đó:		
+ Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	109.715.936.405	-
+ Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(62.882.902.529)	33.221.588.038
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.943.187.281	6.644.317.608
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	21.943.187.281	8.209.643.568

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. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	25.771.372.992	10.564.110.417
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	(1.588.568.650)	(828.205.521)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	24.182.804.342	9.735.904.897
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)	3.023	1.217

(*) Trong năm 2017, Công ty thực hiện tính lãi cơ bản trên cổ phiếu sau khi đã trừ quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 là với số tiền 1.588.568.650 đồng

29. 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 3.19.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	101.794.918.303	154.852.347.511
Phải thu khách hàng và phải thu khác	344.055.225.397	364.398.981.669
Đầu tư tài chính	35.986.135.816	36.910.000.000
Cộng	488.547.473.346	556.161.329.180
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ thuê tài chính	358.403.785.480	422.872.724.379
Phải trả người bán và phải trả khác	532.125.108.195	549.805.019.859
Cộng	890.528.893.675	972.677.744.238
Trạng thái ròng	(401.981.420.329)	(416.516.415.058)

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2017, 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).

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.

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)****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).

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2017			
Vay và nợ thuê tài chính	356.437.300.728	1.966.484.752	358.403.785.480
Phải trả người bán và phải trả khác	532.125.108.195	-	532.125.108.195
Cộng	888.562.408.923	69.000.438.253	890.528.893.675
01/01/2017			
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	37.759.826.039	972.677.744.238

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.

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp)

	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	101.794.918.303	-	101.794.918.303
Phải thu khách hàng và phải thu khác	344.055.225.397	-	344.055.225.397
Đầu tư tài chính	6.711.193.830	29.274.941.986	35.986.135.816
Cộng	459.272.531.360	29.274.941.986	488.547.473.346
01/01/2017			
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
Đầu tư tài chính	-	36.910.000.000	36.910.000.000
Cộng	519.251.329.180	36.910.000.000	556.161.329.180

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 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 Công ty.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Ban 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 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.

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)

30. THÔNG TIN KHÁC

30.1 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-TTr 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.

30.2 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 31/12/2017 như sau:

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

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)

30. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

30.2 Thông tin về Bên liên quan (tiếp)

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu với các bên liên quan		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	236.982.783	4.630.868.310
Thanh toán khoản vay bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	-	222.000.000
Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản phải thu		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	15.658.366.814	18.218.838.348
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	18.658.000.000
Phải trả khác (tiền cổ tức)		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	13.629.065.711	10.957.509.765
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của ban Giám đốc	2.932.905.000	1.974.720.000
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	2.932.905.000	1.974.720.000

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán.



Trần Xuân Lân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Trọng Hiện
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Cúc
Người lập