



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

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

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Thạch Kim	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)
Ông Thạch Anh Đức	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)
	Ủy viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên	
Ông Đinh Hoàng Diệp	Ủy viên	
Ông Vũ Nhất	Ủy viên	
Ông Hoàng Văn Trình	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)
	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)
Ông Thạch Anh Đức	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2018)
Ông Đinh Hoàng Diệp	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2019)
Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc	

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng 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 xét 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

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

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Văn Trình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2019

2500  
G TY  
M HỮU  
ITTE  
NAM  
TP. H

Số: 473 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 15 tháng 02 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán đề ngày 12 tháng 3 năm 2018.



**Trần Thị Thủy Ngọc**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0031-2018-001-1

**Phạm Nam Phong**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0929-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 15 tháng 02 năm 2019  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số Thuyết minh		Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>796.928.682.426</b>	<b>728.951.071.583</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>17.433.824.278</b>	<b>27.316.808.089</b>
1. Tiền	111		17.433.824.278	27.316.808.089
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>435.515</b>	<b>50.829.722</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		435.515	50.829.722
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>450.255.930.870</b>	<b>438.816.361.397</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	440.561.150.515	423.209.990.548
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	9.132.973.155	19.202.951.237
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	84.121.857.520	57.283.943.528
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(83.560.050.320)	(60.880.523.916)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>329.192.874.533</b>	<b>262.677.592.956</b>
1. Hàng tồn kho	141		330.829.241.724	263.719.528.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.636.367.191)	(1.041.935.562)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.617.230</b>	<b>89.479.419</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	45.617.230	89.479.419
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>88.633.437.171</b>	<b>84.164.264.252</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	50.000.000	50.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.075.675.582</b>	<b>10.270.892.141</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	12.075.675.582	10.270.892.141
- Nguyên giá	222		90.351.841.667	92.296.053.167
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78.276.166.085)	(82.025.161.026)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>53.262.078.160</b>	<b>54.705.212.476</b>
- Nguyên giá	231		114.483.130.217	114.483.130.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.221.052.057)	(59.777.917.741)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>3.330.788.837</b>	<b>2.977.214.524</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.848.000.000	6.848.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.517.211.163)	(3.870.785.476)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.914.894.592</b>	<b>16.160.945.111</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	19.914.894.592	16.160.945.111
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>885.562.119.597</b>	<b>813.115.335.835</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>646.796.922.030</b>	<b>572.981.058.098</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>646.456.922.030</b>	<b>567.487.852.336</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	317.885.399.760	246.001.207.664
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	72.056.325.535	18.943.250.026
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	9.843.729.107	20.568.451.800
4. Phải trả người lao động	314		33.133.667.076	18.035.412.450
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	9.924.972.400	25.332.481.005
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	62.743.142.398	80.149.843.199
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	132.849.706.007	126.897.129.482
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	19	5.124.619.571	24.872.177.852
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.895.360.176	6.687.898.858
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>340.000.000</b>	<b>5.493.205.762</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	340.000.000	345.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	-	5.148.205.762
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>238.765.197.567</b>	<b>240.134.277.737</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>238.765.197.567</b>	<b>240.134.277.737</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.000.164	86.000.164
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.020.770.628	70.020.770.628
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.658.426.775	50.027.506.945
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		32.851.142.081	34.851.741.184
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		15.807.284.694	15.175.765.761
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>885.562.119.597</b>	<b>813.115.335.835</b>



**Nguyễn Thụy Phương**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Hà**  
Kế toán trưởng



**Hoàng Văn Trình**  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 02 năm 2019



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh		Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>501.707.886.354</b>	<b>623.226.514.371</b>
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	461.133.281.428	560.230.702.853
<b>3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=01-11)</b>	<b>20</b>		<b>40.574.604.926</b>	<b>62.995.811.518</b>
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	8.149.929.595	840.376.548
5. Chi phí tài chính	22	27	10.159.734.751	10.367.966.633
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.513.154.195	10.856.394.945
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	43.708.015.915	41.251.249.677
<b>7. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)</b>	<b>30</b>		<b>(5.143.216.145)</b>	<b>12.216.971.756</b>
8. Thu nhập khác	31	29	28.313.050.998	11.433.468.155
9. Chi phí khác	32	30	2.673.383.187	1.354.531.976
<b>10. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>25.639.667.811</b>	<b>10.078.936.179</b>
<b>11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>20.496.451.666</b>	<b>22.295.907.935</b>
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	4.689.166.972	7.120.142.174
<b>13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>15.807.284.694</b>	<b>15.175.765.761</b>
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	1.317	1.019

Nguyễn Thụy Phương  
Người lập biểu

Nguyễn Văn Hà  
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Trình  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 02 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>20.496.451.666</b>	<b>22.295.907.935</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.178.533.146	6.429.685.609
Các khoản dự phòng	03	(1.975.380.323)	5.707.048.585
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(277.816)	(241.877)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(6.778.170.580)	(3.317.407.398)
Chi phí lãi vay	06	10.513.154.195	10.856.394.945
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>28.434.310.288</b>	<b>41.971.387.799</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(37.342.051.871)	(30.688.571.284)
Tăng hàng tồn kho	10	(67.109.713.206)	(12.892.497.728)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	108.576.449.634	(12.770.120.346)
Tăng chi phí trả trước	12	(3.935.767.661)	(519.554.247)
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.462.075.492)	(9.058.704.927)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.257.583.354)	(7.513.869.848)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.568.903.546)	(3.788.459.387)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>6.334.664.792</b>	<b>(35.260.389.968)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.358.364.091)	(3.038.930.217)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.266.818.183	2.477.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(50.776.793)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	50.394.207	5.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.511.352.397	90.134.671
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>470.200.696</b>	<b>4.477.700.388</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước (Trình bày lại)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	-	3.720.200.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	184.938.768.124	314.416.139.124
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(187.146.191.599)	(284.785.964.526)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.480.703.640)	(6.203.890.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(16.688.127.115)</b>	<b>27.146.483.998</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(9.883.261.627)</b>	<b>(3.636.205.582)</b>
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>27.316.808.089</b>	<b>30.952.771.794</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	277.816	241.877
<b>Tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>17.433.824.278</b>	<b>27.316.808.089</b>

Nguyễn Thụy Phương  
Người lập biểu

Nguyễn Văn Hà  
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Trình  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 02 năm 2019

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2003, thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 là 120.000.000.000 VND.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 410 người (31 tháng 12 năm 2017: 654 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng. Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
	VND	VND	VND
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Tiền (i)	31.082.901.709	(3.766.093.620)	27.316.808.089
Phải thu ngắn hạn khác (i)	53.517.849.908	3.766.093.620	57.283.943.528
Dự phòng phải trả ngắn hạn (ii)	-	24.872.177.852	24.872.177.852
Dự phòng phải trả dài hạn (ii)	30.020.383.614	(24.872.177.852)	5.148.205.762
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>			
Tăng các khoản phải thu	(26.922.477.664)	(3.766.093.620)	(30.688.571.284)

(i) Phân loại lại khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn theo Hợp đồng ký quỹ;

(ii) Phân loại lại dự phòng bảo hành công trình có thời hạn bảo hành dưới 12 tháng tại thời điểm lập báo cáo.

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

**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, 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 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.



### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên và thực sự khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### **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 của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển trên đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b>Năm nay</b> (Số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	4 - 6
Phương tiện vận tải	3 - 10
Tài sản khác	2 - 5

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong khoảng từ 25 tới 45 năm.

### **Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán như trả trước tiền thuê đất, chi phí mua giàn giáo, cốp pha và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là 48 năm.

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

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Công ty áp dụng quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ("Thông tư 200") về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, 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 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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



#### Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời điểm và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy 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.

#### 4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	345.870.889	197.269.908
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.087.953.389	27.119.538.181
	<b>17.433.824.278</b>	<b>27.316.808.089</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần ADG HOLDING	105.206.460.805	58.435.205.604
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	95.037.790.898	95.555.195.900
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	75.768.423.717	89.771.468.389
Bệnh viện nhi Hải Dương	30.858.614.621	4.383.494.000
Chi nhánh Mở tuyến đồng Sin Quyền, Lào Cai - Vimico	12.203.520.072	7.816.554.001
Công ty Cổ phần Tasco	12.171.479.456	15.779.015.659
Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	10.193.995.000	11.193.995.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	9.234.614.791	8.866.038.546
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	8.116.119.639	9.272.234.987
Công ty TNHH Thăng Long	7.453.075.500	19.453.075.500
Bệnh viện Nội tiết	7.061.153.872	7.061.153.872
Công ty Cổ phần Vimeco	6.709.808.338	6.709.808.338
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	6.360.512.814
Các khoản phải thu khách hàng khác	54.185.580.992	82.552.237.938
	<b><u>440.561.150.515</u></b>	<b><u>423.209.990.548</u></b>
<b>Trong đó</b>		
Các khoản phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	83.985.674.367	97.988.719.039

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.851.291.220	1.851.291.220
Công ty TNHH Xuân Vinh	1.216.308.342	586.319.122
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Neo Việt	608.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Phát triển Công nghệ Việt	-	6.532.942.097
Công ty Cổ phần Lắp máy và Xây dựng điện	-	1.564.592.478
Các nhà cung cấp khác	5.457.373.593	8.667.806.320
	<b><u>9.132.973.155</u></b>	<b><u>19.202.951.237</u></b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại)</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho các đội xây dựng (*)	69.813.779.246	47.990.624.735
Ký cược, ký quỹ	6.780.459.972	5.766.093.620
Tạm ứng cho cá nhân	1.432.490.353	2.510.442.085
Phải thu Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	-
Phải thu khác	1.456.983.436	1.016.783.088
	<b><u>84.121.857.520</u></b>	<b><u>57.283.943.528</u></b>
<b>Trong đó</b>		
Các khoản phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	4.638.144.513	-
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký cược, ký quỹ	50.000.000	50.000.000
	<b><u>50.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
			VND			VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>						
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	95.037.790.898	(11.906.733.800)	83.131.057.098	95.555.195.900	-	95.555.195.900
Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	10.193.995.000	(10.193.995.000)	-	11.193.995.000	(7.835.796.500)	3.358.198.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	9.234.614.791	(6.395.158.855)	2.839.455.936	8.866.038.546	(5.186.887.735)	3.679.150.811
công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	(6.293.730.190)	66.782.624	6.360.512.814	(3.539.701.638)	2.820.811.176
Công ty Cổ phần Tasco	12.171.479.456	(5.186.226.087)	6.985.253.369	15.779.015.659	(1.027.038.563)	14.751.977.096
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	4.260.171.975	(4.260.171.975)	-	4.260.171.975	(4.260.171.975)	-
Công ty TNHH Thăng Long	7.453.075.500	(3.726.537.750)	3.726.537.750	19.453.075.500	(8.048.131.249)	11.404.944.251
Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	3.629.505.001	(3.629.505.001)	-	3.629.505.001	(2.540.653.501)	1.088.851.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Syrena	5.158.046.895	(3.610.632.827)	1.547.414.068	5.158.046.895	(2.579.023.448)	2.579.023.447
Công ty Cổ phần tập đoàn Dabaco Việt nam	69.041.000	(34.520.500)	34.520.500	14.560.834.000	(4.511.336.000)	10.049.498.000
Đối tượng khác	145.241.111.026	(17.740.002.048)	127.501.108.978	33.058.064.035	(12.946.064.239)	20.111.999.796
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.851.291.220	(1.851.291.220)	-	1.851.291.220	(1,851,291,220)	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>						
Tạm ứng cho các đội xây dựng	69.813.779.246	(8,731,545,067)	61,082,234,179	47,990,624,735	(6,554,427,848)	41,436,196,887
	<b>370.474.414.822</b>	<b>(83.560.050.320)</b>	<b>286.914.364.502</b>	<b>267.716.371.280</b>	<b>(60.880.523.916)</b>	<b>206.835.847.364</b>

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá gốc	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	162.932.345	-	162.932.345	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	326.738.084.779	-	259.273.802.461	-
Thành phẩm	2.632.463.186	(1.011.333.050)	2.987.032.298	(416.901.421)
Hàng hoá	1.295.761.414	(625.034.141)	1.295.761.414	(625.034.141)
	<b>330.829.241.724</b>	<b>(1.636.367.191)</b>	<b>263.719.528.518</b>	<b>(1.041.935.562)</b>

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 594.431.629 VND (năm 2017: 44.258.732 VND) cho các hàng tồn kho có giá gốc cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

- (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư lớn như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Kinh doanh bất động sản</b>		
Dự án DSK	44.809.198.789	46.507.440.203
<b>Xây dựng công trình</b>		
Công trình Sao Ánh Dương 2	73.340.005.269	37.658.872.691
Toà nhà Đại Đông Á	32.167.250.308	-
Dự án khu nhà ở HH1 khu đô thị Dương Nội	31.202.173.972	-
Công trình KĐT Nam Thăng Long	30.541.188.001	36.279.830.572
Phần ngầm CT6 Dương Nội	24.474.034.774	-
Tòa nhà HH1 - Chúc Sơn	11.223.136.240	13.046.054.139
Công trình tổ hợp khách sạn Sao Ánh Dương	8.073.940.885	16.777.311.705
Công trình Mai Trang Tower	6.828.574.110	12.210.314.945
Dự án khu nhà ở Hà Khánh - Quảng Ninh	6.629.051.733	6.025.084.843
Công trình Bảo tàng Hà Nội	5.579.306.643	6.634.381.398
Dự án khu nhà ở Lotus	5.281.565.731	5.041.424.518
Nhà ở cao tầng HH.III.12.2 Pháp Vân	2.007.526.525	10.080.659.970
Công trình Bệnh viện Nhi Hải Dương	-	9.660.935.491
Công trình trạm bơm tăng áp và các bể chứa tại Lâm Đồng	-	5.021.983.161
Các công trình khác	44.581.131.799	54.329.508.825
	<b>326.738.084.779</b>	<b>259.273.802.461</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Phương tiện vận tải		Khác		Tổng	
	VND		VND		VND		VND		VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>										
Số dư đầu năm	23.628.323.638	61.775.932.858	5.796.208.103	1.095.588.568	92.296.053.167					
Tăng trong năm	174.000.000	6.153.364.091	-	31.000.000	6.358.364.091					
Thanh lý, nhượng bán	(142.857.571)	(6.980.358.899)	(612.216.700)	(567.142.421)	(8.302.575.591)					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23.659.466.067</b>	<b>60.948.938.050</b>	<b>5.183.991.403</b>	<b>559.446.147</b>	<b>90.351.841.667</b>					
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>										
Số dư đầu năm	17.694.731.713	58.479.902.638	4.771.626.282	1.078.900.393	82.025.161.026					
Khấu hao trong năm	1.940.126.059	2.286.624.700	309.697.272	17.132.619	4.553.580.650					
Thanh lý, nhượng bán	(142.857.571)	(6.980.358.899)	(612.216.700)	(567.142.421)	(8.302.575.591)					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.492.000.201</b>	<b>53.786.168.439</b>	<b>4.469.106.854</b>	<b>528.890.591</b>	<b>78.276.166.085</b>					
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>										
Tại ngày đầu năm	<b>5.933.591.925</b>	<b>3.296.030.220</b>	<b>1.024.581.821</b>	<b>16.688.175</b>	<b>10.270.892.141</b>					
Tại ngày cuối năm	<b>4.167.465.866</b>	<b>7.162.769.611</b>	<b>714.884.549</b>	<b>30.555.556</b>	<b>12.075.675.582</b>					

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp tài sản với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5.374.927.883 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.216.767.075 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá của TSCĐ bao gồm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 55.612.314.484 VND (31 tháng 12 năm 2017: 63.850.890.075 VND).



**11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Nhà cửa</b>
	<b>VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	114.483.130.217
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>114.483.130.217</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	59.777.917.741
Trích khấu hao trong năm	1.443.134.316
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>61.221.052.057</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>54.705.212.476</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>53.262.078.160</b>

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 51.749.056.292 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 53.066.105.444 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 52.063.789.385 VND (31 tháng 12 năm 2017: 52.063.789.385 VND).

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thuê đất	7.010.101.027	7.191.919.207
Chi phí mua giàn giáo, cốp pha	10.981.295.753	6.641.557.021
Các khoản khác	1.923.497.812	2.327.468.883
	<b>19.914.894.592</b>	<b>16.160.945.111</b>

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	6.148.000.000	(2.953.978.390)	6.148.000.000	(3.302.465.999)
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	200.000.000	(63.232.773)	200.000.000	(68.319.477)
	<b>6.848.000.000</b>	<b>(3.517.211.163)</b>	<b>6.848.000.000</b>	<b>(3.870.785.476)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	73.348.828.632	73.348.828.632	28.504.317.821	28.504.317.821
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	36.829.261.855	36.829.261.855	19.730.431.099	19.730.431.099
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	15.916.340.803	15.916.340.803	18.461.314.904	18.461.314.904
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt	13.757.708.800	13.757.708.800	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Chế biến Lâm sản Hải Hùng	7.136.867.111	7.136.867.111	5.398.290.857	5.398.290.857
Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến vật liệu xây dựng An Phúc	6.829.835.136	6.829.835.136	11.589.038.414	11.589.038.414
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng An Phúc	6.512.209.931	6.512.209.931	6.480.974.410	6.480.974.410
Công ty Cổ phần ADG HOLDING	157.554.347.492	157.554.347.492	155.836.840.159	155.836.840.159
<b>Phải trả cho các đối tượng khác</b>	<b>317.885.399.760</b>	<b>317.885.399.760</b>	<b>246.001.207.664</b>	<b>246.001.207.664</b>
	5.638.922.945	5.638.922.945	6.400.241.042	6.400.241.042

**Trong đó:**  
Các khoản phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)



**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	25.087.307.318	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Tân Sáng	10.718.181.818	-
Ban quản lý Dự án Quận Thanh Xuân	4.602.879.226	4.602.879.226
Ban quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên Thành phố Đà Nẵng	3.043.816.535	-
Ban quản lý Dự án Trung tâm điều hành viễn thông Quốc gia	788.776.727	1.662.634.000
Các khách hàng khác	7.815.363.911	12.677.736.800
	<b>72.056.325.535</b>	<b>18.943.250.026</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp /thu trong năm	Số đã thực nộp /thu trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	89.479.419	(43.862.189)	-	45.617.230
	<b>89.479.419</b>	<b>(43.862.189)</b>	<b>-</b>	<b>45.617.230</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	12.128.175.222	51.277.433.320	62.412.894.079	992.714.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.079.693.244	4.645.304.783	4.257.583.354	2.467.414.673
Thuế thu nhập cá nhân	282.376.580	864.475.573	841.458.939	305.393.214
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	6.078.206.754	2.526.747.778	2.526.747.775	6.078.206.757
Các loại thuế khác	-	115.271.430	115.271.430	-
	<b>20.568.451.800</b>	<b>59.429.232.884</b>	<b>70.153.955.577</b>	<b>9.843.729.107</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí cho dự án cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắc Nông	2.087.836.440	7.975.715.010
Trích trước chi phí cho dự án DSK	2.599.999.900	7.834.415.854
Trích trước chi phí cho dự án Bệnh viện nhi Hải Dương	1.934.277.432	-
Trích trước chi phí lãi vay của quỹ bảo trì tòa nhà Vinaconex	626.712.748	1.367.618.357
Chi phí lãi vay	129.377.250	307.332.017
Trích trước chi phí cho dự án Goldensilk Complex	-	7.847.399.767
Khác	2.546.768.630	-
	<b>9.924.972.400</b>	<b>25.332.481.005</b>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các khoản phải trả các đội xây dựng	40.445.557.399	49.484.016.833
Kinh phí bảo trì	12.196.739.148	12.190.780.284
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội	1.442.114.026	2.083.755.544
Cổ tức phải trả	830.891.285	9.071.594.925
Lãi vay phải trả	458.416.995	488.477.916
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.640.000.000	90.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.729.423.545	6.741.217.697
	<b>62.743.142.398</b>	<b>80.149.843.199</b>
<b>Trong đó:</b>		
Các khoản phải trả khác với các bên liên quan (Trình bày tại Thuyết minh số 33)	467.519.026	491.914.645
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.000.000	105.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	240.000.000	240.000.000
	<b>340.000.000</b>	<b>345.000.000</b>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK) trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao tài sản cho khách hàng.

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

	Dự phòng bảo hành công trình	
	VND	
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>30.020.383.614</b>	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	(23.586.191)	
Hoàn nhập dự phòng (*)	(24.872.177.852)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.124.619.571</b>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Phân loại lại) VND
Chi tiết:		
Nợ ngắn hạn	5.124.619.571	24.872.177.852
Nợ dài hạn	-	5.148.205.762
	<b>5.124.619.571</b>	<b>30.020.383.614</b>

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng là ước tính chính xác nhất của Ban Tổng Giám đốc về khoản chi phí phát sinh cho việc sửa chữa Dự án DSK cho thời hạn bảo hành 60 tháng trên cơ sở kinh nghiệm của Công ty về xác suất công trình lỗi hỏng. Khoản chi phí này không được chiết khấu để xác định dự phòng bảo hành công trình do ảnh hưởng của chúng là không trọng yếu.

(\*) Giá trị dự phòng hoàn nhập là giá trị dự phòng cho các căn hộ và khu văn phòng hết thời hạn bảo hành trong năm hoặc số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây dựng lớn hơn chi phí thực tế phát sinh. Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin tưởng rằng việc hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình Dự án Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK) do thời hạn bảo hành 60 tháng kể từ ngày bàn giao tài sản cho khách hàng đã kết thúc là hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng (i)	109.646.129.482	109.646.129.482	182.098.768.124	180.146.191.599	111.598.706.007	111.598.706.007
Công ty mẹ (ii)	10.251.000.000	10.251.000.000	11.000.000.000	-	21.251.000.000	21.251.000.000
Cá nhân	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	-
	<b>126.897.129.482</b>	<b>126.897.129.482</b>	<b>193.098.768.124</b>	<b>187.146.191.599</b>	<b>132.849.706.007</b>	<b>132.849.706.007</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản vay ngân hàng có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất từ 7,5% đến 8,5%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty (xem Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 11).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản vay Công ty mẹ - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất từ 2,6% đến 6,2%/năm, được đảm bảo bằng quyền phải thu từ dự án của Công ty được tài trợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>74.000.000.000</b>	<b>32.364.960.000</b>	<b>(3.634.199.836)</b>	<b>83.655.810.628</b>	<b>52.328.836.406</b>	<b>238.715.407.198</b>
Tái phát hành cổ phiếu	-	86.000.164	3.634.199.836	-	-	3.720.200.000
Sử dụng các quỹ	46.000.000.000	(32.364.960.000)	-	(13.635.040.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	15.175.765.761	15.175.765.761
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(3.068.695.222)	(3.068.695.222)
phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.408.400.000)	(14.408.400.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>86.000.164</b>	<b>-</b>	<b>70.020.770.628</b>	<b>50.027.506.945</b>	<b>240.134.277.737</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	15.807.284.694	15.807.284.694
Trích thưởng Hội đồng	-	-	-	-	(324.000.000)	(324.000.000)
Quản trị, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-
(i)	-	-	-	-	(2.452.364.864)	(2.452.364.864)
Trích quỹ khen thưởng,	-	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>86.000.164</b>	<b>-</b>	<b>70.020.770.628</b>	<b>48.658.426.775</b>	<b>238.765.197.567</b>

(i) Theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VCI ngày 23 tháng 3 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

- Chia cổ tức (\*): 14.400.000.000 VND;
- Trích quỹ khen thưởng: 934.788.288 VND;
- Trích quỹ phúc lợi: 1.517.576.576 VND;
- Trích quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát Công ty: 324.000.000 VND.

(\*): Phần cổ tức còn lại chưa thanh toán với số tiền 830.891.285 VND đang được phân ảnh trên khoản mục phải trả khác.

**Vốn góp của chủ sở hữu**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 120.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>12.000.000</i>	<i>12.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>12.000.000</i>	<i>12.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
USD	15.265.342	15.278.554
EUR	458.825	765.295

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	489.151.814.887	587.455.865.404
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.744.500.459	27.331.416.801
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	214.473.862	7.472.737.246
- Doanh thu khác	5.597.097.146	966.494.920
	<b><u>501.707.886.354</u></b>	<b><u>623.226.514.371</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	3.479.369.308	121.342.335.269

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí hoạt động xây lắp	455.011.265.387	547.301.812.669
Chi phí kinh doanh bất động sản	922.569.314	11.557.832.325
Chi phí cung cấp dịch vụ	3.844.101.207	4.947.281.709
Trích lập/(Hoàn nhập) các khoản dự phòng	594.431.629	(4.575.846.530)
Chi phí khác	760.913.891	999.622.680
	<b><u>461.133.281.428</u></b>	<b><u>560.230.702.853</u></b>

I.T.N.H. 10

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	289.670.550.695	331.859.638.062
Chi phí nhân công	190.751.583.511	186.400.684.943
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.996.714.966	6.429.685.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.372.999.693	41.557.002.604
Chi phí dự phòng	22.679.526.404	19.494.399.880
Chi phí khác bằng tiền	23.885.203.651	33.208.885.690
	<b>571.356.578.920</b>	<b>618.950.296.788</b>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.511.352.397	90.134.671
Lãi chậm thanh toán từ Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh	4.638.144.513	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	750.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	432.685	241.877
	<b>8.149.929.595</b>	<b>840.376.548</b>

**Trong đó:**

Doanh thu từ hoạt động tài chính phát sinh với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	4.638.144.513	-
---	---------------	---

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	10.513.154.195	10.856.394.945
Lỗ chênh lệch tỷ giá	154.869	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(353.574.313)	(488.428.312)
	<b>10.159.734.751</b>	<b>10.367.966.633</b>

**Trong đó:**

Chi phí tài chính phát sinh với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	907.457.889	649.400.850
--	-------------	-------------

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân công	13.487.073.598	14.516.042.366
Chi phí khấu hao	910.732.980	846.281.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.186.662.961	1.360.453.006
Chi phí dự phòng	22.679.526.404	19.494.399.880
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.444.019.972	5.034.073.058
	<b>43.708.015.915</b>	<b>41.251.249.677</b>

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	3.266.818.183	2.477.272.727
Hoàn nhập dự phòng bảo hành (chi tiết tại Thuyết minh số 19)	24.872.177.852	8.633.362.328
Các khoản khác	174.054.963	322.833.100
	<b>28.313.050.998</b>	<b>11.433.468.155</b>

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	2.673.383.187	1.354.531.976
	<b>2.673.383.187</b>	<b>1.354.531.976</b>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.264.681.832	3.859.766.930
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	424.485.140	3.260.375.244
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.689.166.972</b>	<b>7.120.142.174</b>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	20.496.451.666	22.295.907.935
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Chi phí được trừ</i>	(2.122.425.696)	(4.620.105.260)
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	2.949.383.187	1.623.031.975
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	21.323.409.157	19.298.834.650
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	4.264.681.832	3.859.766.930
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>4.264.681.832</b>	<b>3.859.766.930</b>

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	15.807.284.694	15.175.765.761
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (*) (VND)	-	(3.068.695.222)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	15.807.284.694	12.107.070.539
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	12.000.000	11.886.812
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.317</b>	<b>1.019</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VC1 ngày 23 tháng 3 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Năm trước Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	15.175.765.761	15.175.765.761
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (*) (VND)	-	(3.068.695.222)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	15.175.765.761	12.107.070.539
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	11.886.812	11.886.812
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.277</b>	<b>1.019</b>

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

**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan:**

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần xây dựng số 7	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần VIMECO	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Cùng Tổng Công ty



*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.479.369.308</b>	<b>121.342.335.269</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.479.369.308	121.339.153.451
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	3.181.818
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>	<b>1.173.459.636</b>	<b>696.916.437</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	121.053.437
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	575.863.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	253.963.636	-
Công ty Cổ phần VIMECO	919.496.000	-
<b>Cổ tức</b>	<b>7.940.160.000</b>	<b>8.160.000.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.940.160.000	8.160.000.000
<b>Nhận nợ</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	11.000.000.000	-
<b>Lãi thu từ phạt chậm thanh toán</b>	<b>4.638.144.513</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	-
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>907.457.889</b>	<b>649.400.850</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	907.457.889	649.400.850

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2,658,135,185	2,915,633,161

O.C.  
 Y  
 HẠN  
 TE  
 M  
 H A M

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày cuối năm như sau:*

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>83.985.674.367</b>	<b>97.988.719.039</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	75.768.423.717	89.771.468.389
Công ty Cổ phần VIMECO	6.709.808.338	6.709.808.338
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	441.304.312	441.304.312
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>4.638.144.513</b>	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>5.638.922.945</b>	<b>6.400.241.042</b>
Công ty Cổ phần VIMECO	4.809.503.743	3.998.058.143
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	679.221.828	2.251.985.525
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	140.817.219	140.817.219
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	9.380.155	9.380.155
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>467.519.026</b>	<b>491.914.645</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	467.519.026	491.914.645
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>21.251.000.000</b>	<b>10.251.000.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.251.000.000	10.251.000.000

**34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Trong năm 2018, tiền thu từ đi vay phát sinh trong năm nay không bao gồm 8.160.000.000 VND, là số tiền được chuyển đổi từ khoản phải trả cổ tức Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần Tiền thu từ đi vay và Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu.

  
 Nguyễn Thụy Phương  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Văn Hà  
 Kế toán trưởng

  
 Hoàng Văn Trinh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 02 năm 2019