

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 43

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây dựng số 3 – thành viên 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), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 vào ngày 26 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là xây lắp, sản xuất, kinh doanh bất động sản và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Đức Toàn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên	
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Quỳnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Kiều Xuân Nam	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2019
Ông Bùi Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Xuân Ưởng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Đặng Minh Huệ, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 27 tháng 3 năm 2020.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61357015/21041538

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Trịnh Xuân Hòa
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

二〇二〇年三月三十日

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		629.138.202.404	456.496.693.131
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	104.604.448.782	110.227.583.943
111	1. Tiền		35.334.448.782	7.327.583.943
112	2. Các khoản tương đương tiền		69.270.000.000	102.900.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		371.090.629.666	210.224.680.060
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	115.473.897.271	126.705.897.236
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	54.664.309.700	33.954.650.247
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	13.000.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	237.772.557.701	86.384.267.583
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(49.820.135.006)	(49.820.135.006)
140	III. Hàng tồn kho	9	152.990.080.837	131.525.397.682
141	1. Hàng tồn kho		159.127.236.337	137.662.553.182
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.137.155.500)	(6.137.155.500)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		453.043.119	4.519.031.446
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		166.667.000	6.879.452
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		286.376.119	4.512.151.994

99
TY
H
OUN
AM
ANH
ĐI
-TPP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		238.927.594.253	242.051.456.684
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		96.713.790	96.713.790
216	1. Phải thu dài hạn khác		96.713.790	96.713.790
220	II. Tài sản cố định		12.792.976.193	13.192.929.529
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.560.172.596	9.960.125.932
222	Nguyên giá		27.516.687.267	32.086.196.126
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.956.514.671)	(22.126.070.194)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.232.803.597	3.232.803.597
228	Nguyên giá		4.690.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.458.090.786)	(1.458.090.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	39.868.754.727	43.217.166.724
231	1. Nguyên giá		86.631.994.392	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(46.763.239.665)	(43.414.827.668)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.586.012.681	1.586.012.681
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.586.012.681	1.586.012.681
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	183.274.249.670	183.274.249.670
251	1. Đầu tư vào công ty con		183.274.249.670	183.274.249.670
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.308.887.192	684.384.290
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.308.887.192	684.384.290
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		868.065.796.657	698.548.149.815

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		460.400.009.335	346.750.962.633
310	I. Nợ ngắn hạn		381.592.074.149	241.517.207.136
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	68.583.384.533	100.326.736.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	11.796.756.226	28.247.836.961
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	8.483.766.673	426.342.082
314	4. Phải trả người lao động		259.860.492	418.573.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	74.063.624.689	54.600.739.006
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	3.892.809.750	3.868.455.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	124.610.022.510	28.449.680.761
320	8. Vay ngắn hạn	19	87.755.020.677	22.574.114.406
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.146.828.599	2.604.728.599
330	II. Nợ dài hạn		78.807.935.186	105.233.755.497
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	47.906.046.922	43.481.651.497
338	2. Vay dài hạn	19	30.901.888.264	61.752.104.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		407.665.787.322	351.797.187.182
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	407.665.787.322	351.797.187.182
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		326.361.810.000	283.794.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		326.361.810.000	283.794.610.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		79.147.369.103	65.845.968.963
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		23.191.768.963	44.509.051.115
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		55.955.600.140	21.336.917.848
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		868.065.796.657	698.548.149.815

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc


Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	270.468.414.587	264.086.512.116
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	270.468.414.587	264.086.512.116
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(166.553.402.551)	(215.726.562.753)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		103.915.012.036	48.359.949.363
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.079.823.042	7.731.015.109
22	7. Chi phí tài chính		(2.814.690.898)	(4.059.722.966)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.814.690.898)	(4.059.722.966)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(33.076.724.621)	(24.229.251.140)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		69.103.419.559	27.801.990.366
31	11. Thu nhập khác	24	2.035.437.472	1.896.782.928
32	12. Chi phí khác	24	(1.103.186.033)	(1.214.509.689)
40	13. Lợi nhuận khác	24	932.251.439	682.273.239
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		70.035.670.998	28.484.263.605
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(14.080.070.858)	(7.147.345.757)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		55.955.600.140	21.336.917.848


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		70.035.670.998	28.484.263.605
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		4.923.442.997	5.456.973.676
03	Các khoản dự phòng		-	(806.848.578)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(213.231.616)	(9.587.708.837)
06	Chi phí lãi vay		2.814.690.898	4.059.722.966
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		77.560.573.277	27.606.402.832
09	Tăng các khoản phải thu		(156.640.173.731)	(11.740.083.991)
10	Tăng hàng tồn kho		(21.464.683.155)	(85.551.708.487)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		65.498.625.264	(112.340.042.894)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(784.290.450)	276.617.330
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.661.013.676)	(6.915.609.879)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.015.046.267)	(6.221.860.004)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(544.900.000)	(65.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(44.050.908.738)	(194.951.285.093)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.615.760.000	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		401.500.000	12.590.100.000
24	Tiền thu hồi cho vay		-	25.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(9.034.051.180)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	91.861.573.100
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.079.823.042	6.602.127.126
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		4.097.083.042	127.019.749.046

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		84.726.916.259	164.904.404.027
34	Tiền trả nợ gốc vay		(50.396.225.724)	(157.895.702.791)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		34.330.690.535	7.008.701.236
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.623.135.161)	(60.922.834.811)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		110.227.583.943	171.150.418.754
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	104.604.448.782	110.227.583.943


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (“Công ty”), trước đây là Công ty Xây dựng số 3 – thành viên 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), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 vào ngày 26 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây lắp, sản xuất và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty căn cứ theo thời gian thi công của các công trình và các dự án kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 276 (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 258).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 4 công ty con (31 tháng 12 năm 2018: 4 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	51%	51%	Số 249 Đường Hoàng Quốc Việt, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Xây lắp
2	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	95,13%	95,13%	Tầng 5, tòa nhà Geleximco số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3 (*)	90%	85,62%	Số 249 Đường Hoàng Quốc Việt, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Xây lắp
4	Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế (*)	51%	48,52%	323 Bùi Thị Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

(*) Công ty nắm giữ các công ty con này gián tiếp qua một công ty con khác của Công ty là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 27 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hoá bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyên nghiệm đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hoá bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

1902
NG
TNH
P &
TETI
NH
HÀ T
KIẾN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	20 - 30 năm
Cơ sở hạ tầng	20 - 30 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư.

151-2020-1000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển:* quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi:* quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.
- ▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:* là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.16 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ xây lắp. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	16.898.418.457	3.198.694.656
Tiền gửi ngân hàng	18.436.030.325	4.128.889.287
Các khoản tương đương tiền (*)	69.270.000.000	102.900.000.000
TỔNG CỘNG	104.604.448.782	110.227.583.943

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3% đến 4,7%/năm (31 tháng 12 năm 2018: từ 4,1% đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm số dư quỹ bảo trì căn hộ nhận giữ hộ khách hàng với giá trị là 112 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6,3 tỷ VND).

081
 CI
 NST
 VII
 CHI
 H
 VKI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Đại Lải	23.214.170.000	-
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Phố Yên	11.990.347.419	-
Công ty Cổ phần DHI Việt Nam	-	46.578.390.873
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lắp đặt Vận hành và Bảo dưỡng Công trình Dầu Khí biển PTSC	-	4.722.375.071
Các khoản phải thu khách hàng khác	67.110.660.137	64.932.427.307
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	5.999.479.715	3.313.463.985
TỔNG CỘNG	115.473.897.271	126.705.897.236
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(32.810.932.604)	(32.810.932.604)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	14.290.629.369	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	6.070.192.000	-
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	5.558.323.500	3.611.003.500
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.742.597.900	1.756.847.000
Các khoản trả trước khác	27.002.566.931	28.586.799.747
TỔNG CỘNG	54.664.309.700	33.954.650.247

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	13.000.000.000	13.000.000.000
TỔNG CỘNG	13.000.000.000	13.000.000.000

Đây là khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu (i)	90.000.000.000	-
Tạm ứng cho các đội thi công	70.631.049.385	46.224.640.028
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	49.552.758.000	18.567.663.000
Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động (iii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	48.906.958	-
Phải thu ngắn hạn khác	13.410.916.098	7.463.037.295
TỔNG CỘNG	237.772.557.701	86.384.267.583
Dự phòng tạm ứng cho các đội thi công	(17.009.202.402)	(17.009.202.402)

- (i) Đây là khoản đặt cọc cho các cá nhân để mua 12.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản tạm ứng này sẽ được thu hồi trước ngày 30 tháng 6 năm 2020.
- (iii) Ngày 20 tháng 9 năm 2008, Công ty ký Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 với Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC để thực hiện Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội. Theo đó, ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận từ dự án này như sau: Công ty: 45%; Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC: 15%.

Số dư phải thu cuối năm phần lớn bao gồm khoản phải thu tiền tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh sau khi đã bù trừ với phần lợi nhuận phải trả và các chi phí chi hộ khác. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty cùng các bên liên danh đang trong quá trình quyết toán lợi nhuận của thỏa thuận này, theo đó, việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh.

8. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thu hồi của Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	48.341.209.062	15.530.276.458	48.341.209.062	15.530.276.458
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	41.181.969.062	15.530.276.458	41.181.969.062	15.530.276.458
Các khoản tạm ứng	45.669.659.861	28.660.457.459	45.669.659.861	28.660.457.459
BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Công trình 280 Lương Tài Bắc Ninh	5.197.841.459	5.197.841.459	5.197.841.459	5.197.841.459
BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Cải tạo, nâng cấp TL 283	4.970.080.670	4.970.080.670	4.970.080.670	4.970.080.670
Các khoản tạm ứng khác	35.501.737.732	18.492.535.330	35.501.737.732	18.492.535.330
TỔNG CỘNG	94.010.868.923	44.190.733.917	94.010.868.923	44.190.733.917

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	2.581.608.666	(482.985.153)	2.581.608.666	(482.985.153)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	154.308.580.545	(3.821.540.378)	132.843.897.390	(3.821.540.378)
<i>Dự án Phố Yên – Thái Nguyên</i>	<i>97.120.577.998</i>	<i>-</i>	<i>49.326.515.714</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải</i>	<i>27.987.766.021</i>	<i>-</i>	<i>56.526.764.316</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên</i>	<i>2.018.814.744</i>	<i>-</i>	<i>2.018.814.744</i>	<i>-</i>
<i>Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác</i>	<i>27.181.421.782</i>	<i>(3.821.540.378)</i>	<i>24.971.802.616</i>	<i>(3.821.540.378)</i>
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
TỔNG CỘNG	159.127.236.337	(6.137.155.500)	137.662.553.182	(6.137.155.500)

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 9 tỷ VND cho Dự án Phố Yên – Thái Nguyên và Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải đối với các khoản chi phí đi vay liên quan đến khoản vay trực tiếp đến khoản đầu tư hình thành các dự án này.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	6.137.155.500	6.137.155.500
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số cuối năm	6.137.155.500	6.137.155.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	14.695.171.270	14.978.078.618	1.693.990.348	718.955.890	32.086.196.126
- Mua trong năm	-	-	2.406.669.090	-	2.406.669.090
- Thanh lý, nhượng bán	-	(6.976.177.949)	-	-	(6.976.177.949)
Số cuối năm	14.695.171.270	8.001.900.669	4.100.659.438	718.955.890	27.516.687.267
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	444.305.348	1.028.485.894	650.024.619	718.955.890	2.841.771.751
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	8.809.692.615	12.029.425.977	567.995.712	718.955.890	22.126.070.194
- Khấu hao trong năm	454.208.000	797.593.000	323.230.000	-	1.575.031.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5.744.586.523)	-	-	(5.744.586.523)
Số cuối năm	9.263.900.615	7.082.432.454	891.225.712	718.955.890	17.956.514.671
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	5.885.478.655	2.948.652.641	1.125.994.636	-	9.960.125.932
Số cuối năm	5.431.270.655	919.468.215	3.209.433.726	-	9.560.172.596

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Thương hiệu Vinaconex</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Số cuối năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số cuối năm	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.232.803.597	-	3.232.803.597
Số cuối năm	3.232.803.597	-	3.232.803.597

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng

Nguyên giá:	
Số đầu năm	86.631.994.392
Số cuối năm	86.631.994.392
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	43.414.827.668
Khấu hao trong năm	3.348.411.997
Số cuối năm	46.763.239.665
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	43.217.166.724
Số cuối năm	39.868.754.727

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình) và Chợ Bo (Thái Bình). Công ty đang trong quá trình thu thập dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý (VND) (*)		
	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (*)		Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con							
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	180.724.249.670	5.707.890	-	-	180.724.249.670	5.707.890	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	2.550.000.000	255.000	-	-	2.550.000.000	255.000	-
TỔNG CỘNG	183.274.249.670		-	-	183.274.249.670		-

(*) Công ty không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của cổ phiếu nắm giữ tại các công ty này do các cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

Chi tiết tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại các công ty con như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	95,13%	95,13%	95,13%	95,13%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH Việt Green 88	-	-	32.738.558.926	32.738.558.926
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobile	-	-	17.067.076.622	17.067.076.622
Đội xây dựng số 5 (*)	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Nguyễn Hồng Lĩnh (**)	7.950.992.449	7.950.992.449	7.839.137.689	7.839.137.689
Phải trả cho người bán khác (***)	50.353.427.113	50.353.427.113	30.269.775.011	30.269.775.011
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	79.888.466	79.888.466	2.213.112.076	2.213.112.076
TỔNG CỘNG	68.583.384.533	68.583.384.533	100.326.736.829	100.326.736.829

(*) Phải trả cho liên quan đến các chi phí cải tạo, nâng cấp chung cư, nhà máy xi măng.

(**) Phải trả liên quan đến chi phí xây dựng công trình Khu Đô thị mới Dương Nội.

(***) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các Dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty.

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước chợ Thương Bắc Giang	-	15.464.851.638
Người mua trả tiền trước Dự án Kho bạc NHNN tỉnh Thái Bình	-	1.245.749.800
Người mua trả tiền trước Dự án Phố Yên	7.941.734.440	-
Người mua trả tiền trước khác	3.855.021.786	11.537.235.523
TỔNG CỘNG	11.796.756.226	28.247.836.961

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	14.337.983.883	(14.337.983.883)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	402.630.631	14.080.070.858	(6.015.046.267)	8.467.655.222
Thuế thu nhập cá nhân	23.711.451	751.092.921	(758.692.921)	16.111.451
TỔNG CỘNG	426.342.082	29.169.147.662	(21.111.723.071)	8.483.766.673

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	21.227.120.500	30.512.905.177
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	20.170.355.039	20.567.967.999
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Đại Lải	16.655.654.029	-
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Phố Yên	10.819.663.354	-
Trích trước chi phí lãi vay	1.771.965.172	618.287.951
Chi phí phải trả khác	3.418.866.595	2.901.577.879
TỔNG CỘNG	74.063.624.689	54.600.739.006

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.168.837.000	1.141.321.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.517.555.750	1.509.281.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.217.853.000
TỔNG CỘNG	3.892.809.750	3.868.455.000
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	23.952.593.653	18.410.481.039
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	18.223.964.977	17.787.599.130
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	5.729.488.292	7.283.571.328
TỔNG CỘNG	47.906.046.922	43.481.651.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc mua nhà Dự án Phố Yên - Thái Nguyên	102.889.957.533	-
Đặt cọc mua nhà Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.176.992.114	10.177.464.114
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	112.406.364	6.368.406.364
Các khoản phải trả khác	<u>11.430.666.499</u>	<u>11.903.810.283</u>
TỔNG CỘNG	<u>124.610.022.510</u>	<u>28.449.680.761</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i> Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>4.393.807.048</i>	<i>3.183.863.367</i>
<i> Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>120.216.215.462</i>	<i>25.265.817.394</i>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	16.804.114.406	16.804.114.406	21.819.131.995	(19.769.590.724)	18.853.655.677	18.853.655.677	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	420.000.000	420.000.000	5.000.000.000	-	5.420.000.000	5.420.000.000	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19.3)	5.350.000.000	5.350.000.000	-	(2.804.635.000)	2.545.365.000	2.545.365.000	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.4)	-	-	30.936.000.000	-	30.936.000.000	30.936.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.5)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	
	22.574.114.406	22.574.114.406	87.755.131.995	(22.574.225.724)	87.755.020.677	87.755.020.677	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.4)	31.752.104.000	31.752.104.000	57.907.784.264	(58.758.000.000)	30.901.888.264	30.901.888.264	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.5)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-	
	61.752.104.000	61.752.104.000	57.907.784.264	(88.758.000.000)	30.901.888.264	30.901.888.264	
TỔNG CỘNG	84.326.218.406	84.326.218.406	145.662.916.259	(111.332.225.724)	118.656.908.941	118.656.908.941	

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	3.681.638.971	Gốc vay đáo hạn vào tháng 2 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất được áp dụng trong năm hiện tại là 9%/năm.	Không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gia Lâm	15.172.016.706	Gốc vay đáo hạn vào tháng 2 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất được áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm.	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	18.853.655.677			

19.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Mê Kông Cá nhân khác	5.000.000.000 420.000.000	Gốc vay và lãi vay đáo hạn vào ngày 3 tháng 3 năm 2020.	12%/năm	Không có tài sản đảm bảo Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	5.420.000.000			

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	500.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	7,8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3	300.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
	45.365.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
	200.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo

TỔNG CỘNG

2.545.365.000

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	61.837.888.264	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2021. Lãi được trả hàng tháng.	10,5%/năm	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên.

TỔNG CỘNG

61.837.888.264

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

30.936.000.000

Vay dài hạn

30.901.888.264

19.5 Trái phiếu phát hành

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Công Đoàn Dầu Khí Việt Nam có kỳ hạn 2 năm kể từ ngày
24 tháng 10 năm 2018 với lãi suất cố định 8,5%/năm. Mục đích phát hành khoản trái phiếu này là để bổ sung vốn cho các dự án bất động sản của
Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước					
Số đầu năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	44.599.051.115	330.550.269.334
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	21.336.917.848	21.336.917.848
- Thù lao Ban Kiểm soát	-	-	-	(90.000.000)	(90.000.000)
Số cuối năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	65.845.968.963	351.797.187.182
Năm nay					
Số đầu năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	65.845.968.963	351.797.187.182
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	55.955.600.140	55.955.600.140
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	42.567.200.000	-	-	(42.567.200.000)	-
- Thù lao Ban Kiểm soát	-	-	-	(87.000.000)	(87.000.000)
Số cuối năm	326.361.810.000	2.100.000.000	56.608.219	79.147.369.103	407.665.787.322

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn thành phát hành 4.256.720 cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 18 tháng 11 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	283.794.610.000	283.794.610.000
Tăng vốn trong năm	42.567.200.000	-
Số cuối năm	326.361.810.000	283.794.610.000
Cổ tức đã trả	42.567.200.000	-

20.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	42.567.200.000	-
<i>Tỷ lệ chi trả cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2019: 15% (2018: 0 %)</i>	42.567.200.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

20.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.636.181	28.379.461
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	32.636.181	28.379.461
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32.636.181	28.379.461
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.636.181	28.379.461
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32.636.181	28.379.461
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	270.468.414.587	264.086.512.116
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	158.843.009.373
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	217.734.249.099	56.155.288.357
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	37.544.847.843	39.314.316.382
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.189.317.645	9.773.898.004
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	270.468.414.587	264.086.512.116

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	1.079.823.042	4.731.015.109
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.079.823.042	7.731.015.109

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	158.641.486.862
Giá vốn kinh doanh bất động sản	125.432.636.154	15.902.372.142
Giá vốn hợp đồng xây dựng	34.361.625.166	31.974.203.815
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.759.141.231	9.208.499.934
TỔNG CỘNG	166.553.402.551	215.726.562.753

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	20.385.290.576	12.637.544.353
Chi phí đồ dùng văn phòng	333.794.273	742.127.866
Chi phí khấu hao TSCĐ	960.393.500	607.115.038
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng	-	(806.848.578)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.554.485.726	759.017.140
Chi phí khác	7.842.760.546	10.290.295.321
TỔNG CỘNG	33.076.724.621	24.229.251.140

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	2.035.437.472	1.896.782.928
Tiền đặt cọc không phải trả	2.034.093.472	-
Thanh lý tài sản cố định	-	1.856.693.728
Thu nhập khác	1.344.000	40.089.200
Chi phí khác	1.103.186.033	1.214.509.689
Các khoản phạt	46.164.454	949.243.805
Thanh lý tài sản cố định	866.591.426	-
Chi phí khác	190.430.153	265.265.884
LỢI NHUẬN THUẦN	932.251.439	682.273.239

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí giá vốn hàng hóa	-	158.641.486.862
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	157.082.152.146	104.065.947.892
Chi phí nguyên vật liệu	18.960.278.230	17.429.011.897
Chi phí nhân công	22.695.673.833	16.318.346.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.923.442.997	5.383.154.785
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.590.502.575	11.791.440.327
Chi phí khác bằng tiền	7.842.760.546	11.878.134.552
TỔNG CỘNG	221.094.810.327	325.507.522.380

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.080.070.858	7.147.345.757
TỔNG CỘNG	14.080.070.858	7.147.345.757

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70.035.670.998	28.484.263.605
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	61.465.684.218	15.944.891.439
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	8.569.986.780	12.539.372.166
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	14.007.134.200	5.428.393.956
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh tăng thuế TNDN theo biên bản thanh tra thuế	-	1.529.103.040
Các khoản phạt thuế	72.936.658	189.848.761
Chi phí thuế TNDN	14.080.070.858	7.147.345.757
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	12.293.136.844	4.907.930.089
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động xây lắp</i>	1.786.934.014	2.239.415.668

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	Bên liên quan	Mua dịch vụ	1.028.400.000	869.663.636
		Vay ngắn hạn	-	200.000.000
		Trả lãi vay	78.703.681	-
		Trả gốc vay	1.654.635.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Trả lãi vay	91.591.233	-
		Trả gốc vay	1.150.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	-	6.245.868.975
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Mua dịch vụ	-	1.737.314.545
		Trả lãi vay	120.410.958	-
		Trả tiền xây lắp	-	4.374.964.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản ký kết trong hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản cho vay và đi vay, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2018: 0).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả khác với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</i>				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Phải thu về cước vận chuyển và doanh thu từ hoạt động xây dựng	5.999.479.715	3.313.463.985
			5.999.479.715	3.313.463.985
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Trả trước chi phí xây dựng	1.742.597.900	1.756.847.000
			1.742.597.900	1.756.847.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Phải thu về cước vận chuyển và doanh thu từ hoạt động xây dựng	48.906.958	-
			48.906.958	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)</i>					
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	44.254.300	2.213.112.076	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	35.634.166	-	
			79.888.466	2.213.112.076	
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	4.393.807.048	3.183.863.367	
			4.393.807.048	3.183.863.367	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.064.021.200	1.531.906.500		
TỔNG CỘNG	2.064.021.200	1.531.906.500		

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty có các bộ phận kinh doanh sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Hoạt động xây lắp; và
- ▶ Hoạt động khác: bao gồm hoạt động thương mại và dịch vụ quản lý.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Tổng cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần	217.734.249.099	37.544.847.843	15.189.317.645	270.468.414.587
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	61.465.684.218	2.169.985.245	6.400.001.535	70.035.670.998
Chi phí thuế TNDN	(12.293.136.844)	(433.997.049)	(1.352.936.965)	(14.080.070.858)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	49.172.547.374	1.735.988.196	5.047.064.570	55.955.600.140
Số cuối năm				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	204.316.014.682	151.925.481.519	129.868.754.727	325.997.148.849
Tài sản không phân bổ (i)				542.068.647.808
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	168.654.356.509	21.227.120.500	51.798.856.672	253.675.974.205
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				206.724.035.130
Năm trước				
Doanh thu thuần	56.155.288.357	39.314.316.382	168.616.907.377	264.086.512.116
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	18.173.172.305	2.948.805.512	7.362.285.788	28.484.263.605
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	167.985.187	-	-	167.985.187
Chi phí thuế TNDN	(4.907.930.089)	(517.448.280)	(1.721.967.388)	(7.147.345.757)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	13.433.227.403	2.431.357.232	5.640.318.400	21.504.903.035
Số đầu năm				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	54.499.800.945	144.728.201.614	126.769.146.290	325.997.148.849
Tài sản không phân bổ (i)				372.718.986.153
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	65.715.164.983	63.132.238.328	124.828.570.894	253.675.974.205
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				93.074.988.428

(i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả và một số khoản nợ phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	4.399.200.000	442.631.536
Trên 1 đến 5 năm	8.798.400.000	1.327.894.608
TỔNG CỘNG	13.197.600.000	1.770.526.144

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Kiều Thị Thu Trang
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

