

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

Báo cáo tài chính riêng

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



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 - 44

UN
I
H
P

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 16 vào ngày 25 tháng 9 năm 2018.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Đức Toàn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hoài Anh	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018
Ông Phạm Văn Thành	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Ngọc Quỳnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2018
Ông Phạm Văn Hoan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018
Ông Lê Đức Quang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018
Ông Kiều Xuân Nam	Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 12 năm 2018
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018
Ông Lê Quang Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018
		miễn nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018

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	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2018
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2018
Ông Kiều Xuân Nam	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2018
		miễn nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2018
Ông Bùi Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 5 tháng 4 năm 2018 là Ông Phạm Văn Thành và từ ngày 5 tháng 4 năm 2018 đến ngày 11 tháng 9 năm 2018 là Ông Kiều Xuân Nam và từ ngày 12 tháng 9 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là 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 2018.

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 2018, 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 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 22 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61357015/20399013

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 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty") được lập ngày 22 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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.


Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty 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 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 22 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

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



Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		456.496.693.131	683.222.409.410
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	110.227.583.943	171.150.418.754
111	1. Tiền		7.327.583.943	27.550.418.754
112	2. Các khoản tương đương tiền		102.900.000.000	143.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	20.000.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	20.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		210.224.680.060	445.909.201.415
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	126.705.897.236	75.143.140.908
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	33.954.650.247	28.004.678.919
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	13.000.000.000	38.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	86.384.267.583	355.388.365.172
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(49.820.135.006)	(50.626.983.584)
140	IV. Hàng tồn kho	9	131.525.397.682	45.639.934.119
141	1. Hàng tồn kho		137.662.553.182	51.777.089.619
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.137.155.500)	(6.137.155.500)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.519.031.446	522.855.122
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.879.452	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.512.151.994	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	522.855.122

302
 IG T
 JHH
 & Y
 FN
 HÁ
 NÚ
 M -

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		242.051.456.684	101.315.565.375
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		13.192.929.529	26.799.700.008
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.960.125.932	23.479.378.523
222	Nguyên giá		32.086.196.126	46.377.933.472
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.126.070.194)	(22.898.554.949)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.232.803.597	3.320.321.485
228	Nguyên giá		4.690.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.458.090.786)	(1.370.572.898)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	43.217.166.724	46.592.976.724
231	1. Nguyên giá		86.631.994.392	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.414.827.668)	(40.039.017.668)
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	25.272.281.100
251	1. Đầu tư vào công ty con		183.274.249.670	2.550.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		-	22.722.281.100
260	VI. Tài sản dài hạn khác		684.384.290	967.881.072
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		684.384.290	967.881.072
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		698.548.149.815	784.537.974.785

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		346.750.962.633	453.987.705.451
310	I. Nợ ngắn hạn		241.517.207.136	404.186.434.313
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	100.326.736.829	52.911.646.031
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	28.247.836.961	92.323.135.838
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	426.342.082	4.015.427.009
314	4. Phải trả người lao động		418.573.492	368.236.544
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	54.600.739.006	64.300.928.946
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	3.868.455.000	3.183.090.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	28.449.680.761	112.246.476.176
320	8. Vay ngắn hạn	19	22.574.114.406	72.167.765.170
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.604.728.599	2.669.728.599
330	II. Nợ dài hạn		105.233.755.497	49.801.271.138
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	43.481.651.497	44.491.519.138
337	2. Phải trả dài hạn khác		-	160.000.000
338	3. Vay dài hạn	19	61.752.104.000	5.149.752.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		351.797.187.182	330.550.269.334
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	351.797.187.182	330.550.269.334
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		283.794.610.000	283.794.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		283.794.610.000	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		65.845.968.963	44.599.051.115
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		44.509.051.115	969.735.472
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		21.336.917.848	43.629.315.643
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		698.548.149.815	784.537.974.785


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	264.086.512.116	535.521.427.762
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	264.086.512.116	535.521.427.762
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(215.726.562.753)	(451.531.272.717)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.359.949.363	83.990.155.045
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	7.731.015.109	5.751.474.476
22	7. Chi phí tài chính		(4.059.722.966)	(8.701.133.158)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.059.722.966)	(7.469.144.480)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(659.422.178)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(24.229.251.140)	(28.656.828.258)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.801.990.366	51.724.245.927
31	11. Thu nhập khác	24	1.896.782.928	3.060.456.674
32	12. Chi phí khác	24	(1.214.509.689)	(248.058.047)
40	13. Lợi nhuận khác	24	682.273.239	2.812.398.627
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.484.263.605	54.536.644.554
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(7.147.345.757)	(10.907.328.911)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.336.917.848	43.629.315.643


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng




Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		28.484.263.605	54.536.644.554
	<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		5.456.973.676	7.039.867.122
03	Các khoản dự phòng		(806.848.578)	3.386.858.496
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(9.587.708.837)	(7.643.321.436)
06	Chi phí lãi vay		4.059.722.966	7.469.144.480
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		27.606.402.832	64.789.193.216
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(11.740.083.991)	47.956.580.324
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(85.551.708.487)	317.629.110.118
11	Giảm các khoản phải trả		(112.340.042.894)	(374.782.990.370)
12	Giảm chi phí trả trước		276.617.330	2.547.562.916
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.915.609.879)	(4.759.172.959)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.221.860.004)	(11.710.969.111)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(65.000.000)	(213.500.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(194.951.285.093)	41.455.814.134
	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		-	(535.737.772)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		12.590.100.000	12.335.613.455
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)	(133.312.265.737)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		91.861.573.100	2.656.960.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.602.127.126	3.485.573.365
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		127.019.749.046	(115.369.856.689)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		164.904.404.027	47.540.914.663
34	Tiền trả nợ gốc vay		(157.895.702.791)	(75.492.730.362)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		-	(10.999.871.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		7.008.701.236	(38.951.686.699)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(60.922.834.811)	(112.865.729.254)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		171.150.418.754	284.016.148.008
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	110.227.583.943	171.150.418.754

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 16 vào ngày 25 tháng 9 năm 2018.

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 2018 là 258 (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 405).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 4 công ty con (31 tháng 12 năm 2017: 1 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

(*) Ngày 28 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.992.280 cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này từ 11,93% lên 95,13% và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội đã trở thành công ty con của Công ty.

(**) 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 2018 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 13.1. 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 2018 đề ngày 22 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 2018 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, thuế chuyển nhượng 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 2018 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 hoạt động 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 được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán riêng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. 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 2018 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 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.

VIỆC
 ÔN
 TÍN
 TỐ
 Ệ
 T
 N
 HÀ
 TIỀN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 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.

UN
I
H
P.H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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	3.198.694.656	213.002.470
Tiền gửi ngân hàng	4.128.889.287	27.337.416.284
Các khoản tương đương tiền (*)	102.900.000.000	143.600.000.000
TỔNG CỘNG	<u>110.227.583.943</u>	<u>171.150.418.754</u>

(*) 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 4,1% đến 5%/năm (31 tháng 12 năm 2017: từ 4,3% đến 4,8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 6,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 31,7 tỷ VND). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã chuyển số tiền là 4 tỷ VND về Ban Quản trị tòa nhà sau khi đơn vị này được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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
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	1.998.999.576
Các khoản phải thu khách hàng khác	64.932.427.307	65.903.671.332
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.313.463.985	81.230.000
TỔNG CỘNG	<u>126.705.897.236</u>	<u>75.143.140.908</u>
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
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	3.611.003.500	3.146.431.791
Các khoản trả trước khác	30.343.646.747	24.858.247.128
TỔNG CỘNG	<u>33.954.650.247</u>	<u>28.004.678.919</u>

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 (i)	13.000.000.000	13.000.000.000
Cho vay cá nhân ngắn hạn	-	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>13.000.000.000</u>	<u>38.000.000.000</u>

(i) Khoản phải thu cho vay Công ty TNHH Một thành viên Mai Động với lãi suất 1,06%/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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>
Tạm ứng cho các đội thi công	46.224.640.028	41.197.293.866
Tạm ứng (i)	18.567.663.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động (ii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (ii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Tạm ứng thực hiện đầu tư (iii)	-	148.967.917.390
Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Đại Thành Phát (iv)	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Chuyên nghiệp Việt Nam	-	11.861.573.100
Phải thu ngắn hạn khác	7.463.037.295	7.420.387.819
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	51.812.265.737
TỔNG CỘNG	<u>86.384.267.583</u>	<u>355.388.365.172</u>
Dự phòng tạm ứng cho các đội thi công	(17.009.202.402)	(17.816.050.980)

- (i) 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 31 tháng 3 năm 2019.
- (ii) 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.
- (iii) Trong năm, khoản tạm ứng này đã được hoàn ứng thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 13.
- (iv) Đây là số tiền đã được tạm ứng cho Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Đại Thành Phát để đầu tư vào một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây lắp các công trình xây dựng và kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty đã hủy việc đầu tư này và thu hồi khoản tạm ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

	<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	46.620.556.644	28.804.505.664
TỔNG CỘNG	94.010.868.923	44.190.733.917	94.961.765.706	44.334.782.122

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	132.843.897.390	(3.821.540.378)	46.958.433.827	(3.821.540.378)
Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải	56.526.764.316	-	-	-
Dự án Phổ Yên – Thái Nguyên	49.326.515.714	-	-	-
Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	2.018.814.744	-	11.550.655.480	-
Dự án Khu Đô thị Trung Vãn	-	-	4.760.773.267	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	24.971.802.616	(3.821.540.378)	30.647.005.080	(3.821.540.378)
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
TỔNG CỘNG	137.662.553.182	(6.137.155.500)	51.777.089.619	(6.137.155.500)

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 627.100.334 VND cho Dự án Phổ Yên – Thái Nguyên 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	3.864.533.347
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	2.272.622.153
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>6.137.155.500</u>	<u>6.137.155.500</u>

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 2018 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	15.985.727.694	718.955.890	46.377.933.472
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(14.291.737.346)	-	(14.291.737.346)
Số cuối năm	14.695.171.270	14.978.078.618	1.693.990.348	718.955.890	32.086.196.126
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	8.021.731.539	11.036.320.189	3.121.547.331	718.955.890	22.898.554.949
- Khấu hao trong năm	787.961.076	993.105.788	546.334.000	-	2.327.400.864
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.099.885.619)	-	(3.099.885.619)
Số cuối năm	8.809.692.615	12.029.425.977	567.995.712	718.955.890	22.126.070.194
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	6.673.439.731	3.941.758.429	12.864.180.363	-	23.479.378.523
Số cuối năm	5.885.478.655	2.948.652.641	1.125.994.636	-	9.960.125.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ 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
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	315.000.000	315.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	1.055.572.898	315.000.000	1.370.572.898
Khấu hao trong năm	87.517.888	-	87.517.888
Số cuối năm	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.320.321.485	-	3.320.321.485
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	40.039.017.668
Khấu hao trong năm	3.375.810.000
Số cuối năm	43.414.827.668
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	46.592.976.724
Số cuối năm	43.217.166.724

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018 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) (**)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (**)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (**)
	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)					
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)									
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (*)	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	-	2.550.000.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác									
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (*)	-	-	-	-	22.722.281.100	-	22.722.281.100	-	-
TỔNG CỘNG	183.274.249.670		-	-	25.272.281.100	-	25.272.281.100	-	-

(*) Ngày 28 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.992.280 cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này từ 11,93% lên 95,13% và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội đã trở thành công ty con của Công ty.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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%	11,93%	11,93%

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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	-	-
Phải trả cho người bán khác (**)	48.307.989.205	48.307.989.205	48.306.870.362	48.306.870.362
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.213.112.076	2.213.112.076	4.604.775.669	4.604.775.669
TỔNG CỘNG	100.326.736.829	100.326.736.829	52.911.646.031	52.911.646.031

(*) Phải trả cho Công ty TNHH Việt Green 88 và Công ty TNHH Xây dựng LeeMobile chi phí mua thép.

(**) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước chợ Thương Bắc Giang	15.464.851.638	15.464.851.638	-	-
Người mua trả tiền trước Dự án Kho bạc NHNN tỉnh Thái Bình	1.245.749.800	1.245.749.800	-	-
Người mua trả tiền trước Dự án Khu nhà ở xã Trung Vãn	-	-	31.316.213.117	31.316.213.117
Người mua trả tiền trước Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	-	-	4.790.046.820	4.790.046.820
Người mua trả tiền trước khác	11.537.235.523	11.537.235.523	35.733.989.463	35.733.989.463
TỔNG CỘNG	28.247.836.961	28.247.836.961	92.323.135.838	92.323.135.838

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Thuyết minh số 27)

Người mua trả tiền trước khác

-	16.443.508.033
28.247.836.961	75.879.627.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	3.970.191.478	5.628.894.538	(9.599.086.016)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	(522.855.122)	7.147.345.757	(6.221.860.004)	402.630.631
Thuế thu nhập cá nhân	45.235.531	274.046.164	(295.570.244)	23.711.451
Các loại thuế khác	-	22.312.073.400	(22.312.073.400)	-
TỔNG CỘNG	3.492.571.887	35.362.359.859	(38.428.589.664)	426.342.082
<i>Trong đó:</i>				
Thuế và các khoản phải thu	(522.855.122)			-
Thuế và các khoản phải trả		4.015.427.009		426.342.082

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	30.512.905.177	31.315.580.225
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	20.567.967.999	26.708.629.448
Trích trước chi phí lãi vay	618.287.951	3.474.174.864
Chi phí phải trả khác	2.901.577.879	2.802.544.409
TỔNG CỘNG	54.600.739.006	64.300.928.946

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.141.321.000	1.062.839.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.509.281.000	1.126.305.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.217.853.000	993.946.000
TỔNG CỘNG	3.868.455.000	3.183.090.000
Dài hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	17.787.599.130	18.497.286.163
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	18.410.481.039	19.732.422.161
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	7.283.571.328	6.261.810.814
TỔNG CỘNG	43.481.651.497	44.491.519.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.177.464.114	48.125.782.364
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	6.368.406.364	31.788.236.464
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư (*)	-	23.000.000.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	541.269.834	540.006.400
Các khoản phải trả khác	11.362.540.449	8.792.450.948
TỔNG CỘNG	<u>28.449.680.761</u>	<u>112.246.476.176</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>3.183.863.367</i>	<i>2.136.927.392</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>25.265.817.394</i>	<i>110.109.548.784</i>

(*) Đây là khoản đặt cọc với số tiền 23 tỷ VND từ một cá nhân để mua lại 2.000.000 cổ phần của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội. Trong năm, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội cho cá nhân này và tất toán khoản đặt cọc nêu trên.

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 2018 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)	39.403.997.170	39.403.997.170	28.052.300.027	(50.652.182.791)	16.804.114.406	16.804.114.406	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19.2)	5.150.000.000 420.000.000	5.150.000.000 420.000.000	200.000.000 74.900.000.000	- (74.900.000.000)	5.350.000.000 420.000.000	5.350.000.000 420.000.000	
Vay cá nhân							
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	25.000.000.000	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	2.193.768.000	2.193.768.000	5.149.752.000	(7.343.520.000)	-	-	
	72.167.765.170	72.167.765.170	108.302.052.027	(157.895.702.791)	22.574.114.406	22.574.114.406	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.3)	5.149.752.000	5.149.752.000	31.752.104.000	(5.149.752.000)	31.752.104.000	31.752.104.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.4)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	
	5.149.752.000	5.149.752.000	61.752.104.000	(5.149.752.000)	61.752.104.000	61.752.104.000	
TỔNG CỘNG	77.317.517.170	77.317.517.170	170.054.156.027	(163.045.454.791)	84.326.218.406	84.326.218.406	

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn 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	3.507.310.537	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng, chậm nhất vào ngày 28 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.	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gia Lâm	13.296.803.869	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng, chậm nhất vào ngày cuối tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Tại thời điểm cuối năm, lãi suất là 9%/năm.	Cho vay không có tài sản đảm bảo

TỔNG CỘNG

16.804.114.406

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan như sau (Thuyết minh số 27):

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	1.650.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	7,8%/năm	Cho vay 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 5 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	300.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 10 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo
	1.700.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo
	200.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo

5.350.000.000

TỔNG CỘNG

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3 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	31.752.104.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, lãi vay được trả hàng tháng	11,7%/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	<u>31.752.104.000</u>			

19.4 Trái phiếu doanh nghiệp

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 2018 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	219.997.420.000	2.100.000.000	56.608.219	75.778.796.472	297.932.824.691
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	43.629.315.643	43.629.315.643
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	63.797.190.000	-	-	(63.797.190.000)	-
- Cổ tức công bố bằng tiền	-	-	-	(10.999.871.000)	(10.999.871.000)
- Thù lao	-	-	-	(12.000.000)	(12.000.000)
Số cuối năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	44.599.051.115	330.550.269.334
Năm nay					
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	-	-	-	(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của các cổ đông	283.794.610.000	283.794.610.000	-	283.794.610.000	283.794.610.000	-
TỔNG CỘNG	283.794.610.000	283.794.610.000	-	283.794.610.000	283.794.610.000	-

20.3 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	219.997.420.000
Tăng vốn trong năm	-	63.797.190.000
Số cuối năm	283.794.610.000	283.794.610.000
Cổ tức đã trả	-	10.999.871.000

20.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và trả trong năm	-	74.797.061.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	74.797.061.000
- Cổ tức trả bằng tiền trong năm 2018: 0 VND/cổ phiếu (2017: 500 VND/cổ phiếu)	-	10.999.871.000
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2018: 0 VND/cổ phiếu (2017: 2.900 VND/cổ phiếu)	-	63.797.190.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	-

20.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	28.379.461	28.379.461
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	28.379.461	28.379.461
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28.379.461	28.379.461
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.379.461	28.379.461
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28.379.461	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 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	264.086.512.116	535.521.427.762
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	158.843.009.373	1.672.702.272
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	56.155.288.357	418.758.718.752
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	39.314.316.382	105.948.039.740
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.773.898.004	9.141.966.998
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	264.086.512.116	535.521.427.762
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	257.840.643.141	535.101.682.306
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	6.245.868.975	419.745.456

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	4.731.015.109	5.446.637.704
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	3.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	304.836.772
TỔNG CỘNG	7.731.015.109	5.751.474.476

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	158.641.486.862	3.226.245.697
Giá vốn kinh doanh bất động sản	15.902.372.142	334.027.886.031
Giá vốn hợp đồng xây dựng	31.974.203.815	102.242.051.704
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.208.499.934	12.035.089.285
TỔNG CỘNG	215.726.562.753	451.531.272.717

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên quản lý	12.637.544.353	13.044.274.802
Chi phí đồ dùng văn phòng	742.127.866	1.615.930.717
Chi phí khấu hao TSCĐ	607.115.038	594.373.000
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng	(806.848.578)	3.386.858.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	759.017.140	731.675.227
Chi phí khác	10.290.295.321	9.283.716.016
TỔNG CỘNG	24.229.251.140	28.656.828.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	1.896.782.928	3.060.456.674
Thanh lý tài sản cố định	1.856.693.728	2.377.596.839
Thu nhập khác	40.089.200	682.859.835
Chi phí khác	1.214.509.689	248.058.047
Các khoản phạt	949.243.805	-
Chi phí khác	265.265.884	248.058.047
LỢI NHUẬN THUẦN	682.273.239	2.812.398.627

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	104.065.947.892	43.138.683.901
Chi phí nguyên vật liệu	17.429.011.897	57.014.899.108
Chi phí nhân công	16.318.346.065	23.331.000.975
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.383.154.785	7.039.867.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.791.440.327	13.258.377.528
Chi phí khác bằng tiền	11.878.134.552	19.435.584.401
TỔNG CỘNG	325.507.522.380	163.218.413.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	7.147.345.757	10.907.328.911
TỔNG CỘNG	7.147.345.757	10.907.328.911

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	27.141.969.780	54.536.644.554
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	15.944.891.439	54.881.688.844
<i>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác</i>	11.197.078.341	(345.044.290)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	5.428.393.956	10.976.337.769
Các khoản điều chỉnh tăng		
Điều chỉnh tăng thuế TNDN theo biên bản thanh tra thuế	1.529.103.040	-
Các khoản phạt thuế	189.848.761	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Các điều chỉnh khác	-	(69.008.858)
Chi phí thuế TNDN	7.147.345.757	10.907.328.911
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	4.907.930.089	10.907.328.911
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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:

Đơn vị tính: VND

<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	869.663.636	684.394.523
		Vay ngắn hạn	200.000.000	2.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	201.000.456
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	1.650.000.000
		Trả gốc vay	-	51.900.000.000
		Mua cổ phần của công ty con	-	1.800.000.000
		Cung cấp dịch vụ	6.245.868.975	218.745.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Mua dịch vụ	1.737.314.545	8.066.729.310
		Vay ngắn hạn	-	1.500.000.000
		Trả tiền xây lắp	4.374.964.000	5.139.320.700

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 2018 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 2018, 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 2017: 0).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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	3.313.463.985	81.230.000
			<u>3.313.463.985</u>	<u>81.230.000</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>				
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Tạm ứng để đầu tư	-	51.812.265.737
			<u>-</u>	<u>51.812.265.737</u>
<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	2.213.112.076	4.604.775.669
			<u>2.213.112.076</u>	<u>4.604.775.669</u>
<i>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 14.2)</i>				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Trả trước tiền xây dựng	-	16.443.508.033
			<u>-</u>	<u>16.443.508.033</u>
<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	3.183.863.367	2.136.927.392
			<u>3.183.863.367</u>	<u>2.136.927.392</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con	Vay ngắn hạn	2.200.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Vay ngắn hạn	1.650.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Vay ngắn hạn	1.500.000.000	1.500.000.000
			5.350.000.000	5.150.000.000

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	1.531.906.500	1.428.463.500
TỔNG CỘNG	1.531.906.500	1.428.463.500

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 2018 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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm nay				
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
Chi phí thuế TNDN	(4.907.930.089)	(517.448.280)	(1.721.967.388)	(7.147.345.757)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	167.985.187	-	-	167.985.187
Lợi nhuận sau thuế TNDN	13.433.227.403	2.431.357.232	5.640.318.400	21.504.903.035
Số cuối 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>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Doanh thu thuần	418.758.718.752	105.948.039.740	10.814.669.270	535.521.427.762
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	54.881.688.844	2.580.015.735	(2.925.060.025)	54.536.644.554
Chi phí thuế TNDN	(10.907.328.911)	-	-	(10.907.328.911)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	43.974.359.933	2.580.015.735	(2.925.060.025)	43.629.315.643
Số đầu năm				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	39.099.518.364	90.081.498.299	87.313.923.353	216.494.940.016
Tài sản không phân bổ (i)				568.043.034.769
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	150.546.193.939	62.845.363.734	10.972.890.170	224.364.447.843
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				229.623.257.608

(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.

