

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 49



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 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 17 vào ngày 9 tháng 5 năm 2019.

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

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61357015/21041538-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (“Công ty”) và các công ty con, được lập ngày 13 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		551.424.253.330	517.935.939.874
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	99.406.610.864	120.158.919.168
111	1. Tiền		6.456.610.864	13.108.919.168
112	2. Các khoản tương đương tiền		92.950.000.000	107.050.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		278.688.455.450	253.306.938.833
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	162.020.073.449	154.915.975.163
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	69.428.829.813	42.905.092.744
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	110.202.749.103	118.504.096.830
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(75.963.196.915)	(76.018.225.904)
140	III. Hàng tồn kho	9	161.888.616.177	138.451.800.930
141	1. Hàng tồn kho		168.152.653.939	144.715.838.692
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.264.037.762)	(6.264.037.762)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		11.440.570.839	6.018.280.943
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	543.421.370	399.760.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.722.745.009	4.512.151.994
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		174.404.460	1.106.368.871

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		346.603.824.133	325.898.593.856
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		68.610.823.986	67.457.693.001
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	30.834.378.375	28.388.068.397
222	Nguyên giá		78.285.406.261	73.877.317.598
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(47.451.027.886)	(45.489.249.201)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.776.445.611	39.069.624.604
228	Nguyên giá		41.915.894.383	41.915.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.139.448.772)	(2.846.269.779)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	97.481.662.035	86.589.691.618
231	1. Nguyên giá		147.498.902.037	133.883.902.037
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(50.017.240.002)	(47.294.210.419)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		125.724.320.283	114.508.311.102
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	125.724.320.283	114.508.311.102
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		159.360.000	159.360.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		159.360.000	159.360.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		54.530.944.039	57.086.824.345
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	5.996.443.079	5.855.962.220
269	2. Lợi thế thương mại	15	48.534.500.960	51.230.862.125
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		898.028.077.463	843.834.533.730

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		506.711.863.485	460.272.154.697
310	I. Nợ ngắn hạn		303.999.208.447	267.922.407.173
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	70.285.137.148	108.171.453.849
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	29.661.874.052	28.895.934.110
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.864.704.085	3.980.022.008
314	4. Phải trả người lao động		1.777.631.147	2.466.524.105
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	43.868.614.161	54.799.795.926
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.436.392.639	6.788.380.059
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	61.937.031.957	27.422.662.360
320	8. Vay ngắn hạn	21	82.982.330.650	32.763.242.148
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.185.492.608	2.634.392.608
330	II. Nợ dài hạn		202.712.655.038	192.349.747.524
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	91.931.321.145	95.021.058.179
338	2. Vay dài hạn	21	78.685.783.264	64.582.969.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	32.095.550.629	32.740.448.067
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	5.272.278
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		391.316.213.978	383.562.379.033
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	391.316.213.978	383.562.379.033
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
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		73.252.881.148	65.613.619.716
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước/năm trước		65.526.619.716	44.536.371.639
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		7.726.261.432	21.077.248.077
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	23	32.112.114.611	31.997.541.098
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		898.028.077.463	843.834.533.730


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	127.016.549.150	136.883.795.293
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	127.016.549.150	136.883.795.293
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(98.890.311.879)	(103.516.085.775)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.126.237.271	33.367.709.518
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	769.186.024	4.840.355.762
22	7. Chi phí tài chính		(1.853.393.344)	(2.354.335.143)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.853.301.344)	(2.351.078.143)
25	8. Chi phí bán hàng		(428.641.188)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(18.461.736.616)	(12.776.480.985)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.151.652.147	23.077.249.152
31	11. Thu nhập khác	27	2.051.588.223	109.148.273
32	12. Chi phí khác		(64.591.100)	(178.271.451)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.986.997.123	(69.123.178)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.138.649.270	23.008.125.974
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(2.942.711.763)	(4.601.625.195)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	644.897.438	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.840.834.945	18.406.500.779
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		7.726.261.432	18.405.699.753
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	114.573.513	801.026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	272	649
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	272	649


 Kiều Thị Thu Trang
 Người lập


 Phan Tạ Thanh Huyền
 Kế toán trưởng


 Đặng Minh Huệ
 Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		10.138.649.270	23.008.125.974
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.674.348.425	2.887.413.997
03	Các khoản dự phòng		(60.301.267)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(769.186.024)	(4.948.868.204)
06	Chi phí lãi vay		1.853.301.344	2.351.078.143
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.836.811.748	23.297.749.910
09	Tăng các khoản phải thu		(30.649.985.011)	(2.521.960.212)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(23.436.815.247)	10.118.779.564
11	Giảm các khoản phải trả		(20.597.081.597)	(20.952.033.821)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(284.142.151)	504.794.950
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.801.475)	(2.016.503.562)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.297.926.207)	(3.241.968.300)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(535.900.000)	(155.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động sản xuất kinh doanh		(58.977.839.940)	5.033.858.529
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(26.910.425.933)	-
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		-	12.431.100.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ tiền thu về)		-	(3.379.162.852)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	91.861.573.100
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		814.054.803	410.843.709
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(26.096.371.130)	101.324.353.957

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay		99.633.637.194	90.426.309.555
34		Tiền trả nợ gốc vay	(35.311.734.428)	(132.471.702.791)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		64.321.902.766	(42.045.393.236)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(20.752.308.304)	64.312.819.250
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		120.158.919.168	171.967.042.695
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	99.406.610.864	236.279.861.945


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 17 vào ngày 9 tháng 5 năm 2019.

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

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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 493 (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 468).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 4 công ty con gồm:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế.

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, 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 và các công ty con, 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 tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hoá bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho 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 bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của 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 định kỳ để hạch toán hàng tồn kho là hàng hóa, các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|--|---|---|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

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, bất động sản để bán, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Thuê tài sản

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ nào 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 khấu hao 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
Quyền khai thác mỏ	11 - 18 năm
Lợi thuê quyền thuê	15 - 17 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 và các công ty con 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
Nhà cửa và vật kiến trúc	35 - 39 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.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ 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.

T H Y K Á Á I

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản 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 hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 Các khoản 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 theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 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 bởi một bên thứ ba, 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 đã bán trong quá khứ.

3.16 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 sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ.
- ▶ *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.

3.17 *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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 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 năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, sửa đổi cho phù hợp, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 giữa niên độ 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 và 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 công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con 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 và 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 công ty con, 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 năm 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con dựa theo địa điểm của tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	3.064.762.395	4.043.303.330
Tiền gửi ngân hàng	3.391.848.469	9.065.615.838
Các khoản tương đương tiền (*)	92.950.000.000	107.050.000.000
TỔNG CỘNG	99.406.610.864	120.158.919.168

(*) 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 7%/năm (31 tháng 12 năm 2018: từ 4,1% đến 5%/năm).

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Đại Lải	55.781.198.000	-
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương	7.423.858.629	7.423.858.629
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Công ty Cổ phần DHI Việt Nam	-	46.578.390.873
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	91.655.776.820	89.032.110.590
TỔNG CỘNG	162.020.073.449	154.915.975.163
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(56.027.163.895)	(55.068.638.896)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty Visicons Đại Lải (VC6)	17.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	4.950.000.000	-
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	3.611.003.500	3.611.003.500
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	3.515.697.400	3.515.697.400
Các khoản trả trước khác	40.352.128.913	35.778.391.844
TỔNG CỘNG	69.428.829.813	42.905.092.744
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(95.838.348)	(95.838.348)

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (i)	13.000.000.000	13.000.000.000
TỔNG CỘNG	13.000.000.000	13.000.000.000

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tạm ứng cho các đội thi công	56.683.390.318	48.359.696.861
Phải thu về tiền góp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	21.735.960.000	25.800.000.000
Tạm ứng (ii)	6.436.031.000	18.567.663.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (iii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Tạm ứng cho nhân viên	3.439.183.443	3.090.941.618
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu ngắn hạn khác	7.779.257.082	8.556.868.091
TỔNG CỘNG	110.202.749.103	118.504.096.830
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(19.840.194.672)	(20.853.748.660)

(i) Đây là số tiền phải thu vốn góp cho Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 2018/BBGV/CMC-LTHV ký với bà Lương Thị Hồng Vân ngày 22 tháng 6 năm 2018 cho mục đích đầu tư mua cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 hệ khác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty cùng các bên liên danh vẫn 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 và các công ty con như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.817.215.456	24.790.051.561	79.901.690.456	24.833.051.560
<i>Học viện Quốc phòng</i>	<i>7.159.240.000</i>	<i>-</i>	<i>7.159.240.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương</i>	<i>6.068.830.356</i>	<i>-</i>	<i>6.068.830.356</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Sông Hồng</i>	<i>2.684.670.356</i>	<i>-</i>	<i>2.684.670.356</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>64.904.474.744</i>	<i>24.790.051.561</i>	<i>63.988.949.744</i>	<i>24.833.051.560</i>
Các khoản tạm ứng	48.531.921.778	28.767.164.999	49.510.446.777	28.787.164.999
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>297.366.348</i>	<i>201.528.000</i>	<i>297.366.348</i>	<i>201.528.000</i>
Phải thu ngắn hạn khác	260.781.136	185.343.243	260.781.136	130.314.254
TỔNG CỘNG	129.907.284.718	53.944.087.803	129.970.284.717	53.952.058.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.895.800.610	(482.985.153)	2.959.028.740	(482.985.153)
Công cụ, dụng cụ	118.606.822	-	116.618.213	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	162.621.812.677	(3.821.540.378)	137.169.209.236	(3.821.540.378)
<i>Dự án Khu Biệt thự Nhà vườn – Đại Lải</i>	11.332.111.992	-	56.526.764.316	-
<i>Dự án Phố Yên – Thái Nguyên</i>	114.966.011.610	-	49.326.515.714	-
<i>Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên</i>	2.018.814.744	-	2.018.814.744	-
<i>Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác</i>	27.247.182.491	(3.821.540.378)	26.371.594.698	(3.821.540.378)
<i>Chi phí sản xuất dở dang khác</i>	7.057.691.840	-	2.925.519.764	-
Thành phẩm	2.427.002.284	(1.893.457.088)	4.404.667.360	(1.893.457.088)
Hàng hóa	89.431.546	(66.055.143)	66.315.143	(66.055.143)
TỔNG CỘNG	168.152.653.939	(6.264.037.762)	144.715.838.692	(6.264.037.762)

Trong kỳ, Công ty và các công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.005.657.943 VND cho Dự án Phố 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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	6.264.037.762	6.137.155.500
Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	126.882.262
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	6.264.037.762	6.264.037.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	20.916.799.789	50.380.489.233	1.693.990.348	886.038.228	73.877.317.598
- Mua trong năm	-	95.900.000	4.312.188.663	-	4.408.088.663
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	20.916.799.789	50.476.389.233	6.006.179.011	886.038.228	78.285.406.261
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.522.001.759	7.815.160.320	650.024.619	718.955.890	11.706.142.588
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	12.758.450.274	31.276.764.987	567.995.712	886.038.228	45.489.249.201
- Khấu hao trong kỳ	494.868.256	1.270.484.397	196.426.032	-	1.961.778.685
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	13.253.318.530	32.547.249.384	764.421.744	886.038.228	47.451.027.886
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	8.158.349.515	19.103.724.246	1.125.994.636	-	28.388.068.397
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	7.663.481.260	17.929.139.849	5.241.757.267	-	30.834.378.375

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính	Quyền khai thác mỏ và lợi thế quyền thuế	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	10.765.894.383	315.000.000	95.000.000	30.740.000.000	41.915.894.383
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	10.765.894.383	315.000.000	95.000.000	30.740.000.000	41.915.894.383
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	315.000.000	95.000.000	-	410.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.335.966.749	315.000.000	95.000.000	1.100.303.030	2.846.269.779
- Hao mòn trong kỳ	192.875.963	-	-	1.100.303.030	1.293.178.993
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.528.842.712	315.000.000	95.000.000	2.200.606.060	4.139.448.772
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.429.927.634	-	-	29.639.696.970	39.069.624.604
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.237.051.671	-	-	28.539.393.940	37.776.445.611

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng (i)</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
- Tăng trong kỳ	13.615.000.000	-	13.615.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	121.560.050.347	25.938.851.690	147.498.902.037
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	44.006.857.000	3.287.353.419	47.294.210.419
- Khấu hao trong kỳ	1.715.302.997	1.007.726.586	2.723.029.583
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	45.722.159.997	4.295.080.005	50.017.240.002
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	63.938.193.347	22.651.498.271	86.589.691.618
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	75.837.890.350	21.643.771.685	97.481.662.035

(i) Quyền sử dụng đất tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm:

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình), Chợ Bo (Thái Bình) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của lô đất tại số 687 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất tại lô đất 249 Thụy Khuê, với giá trị hợp lý xác định tại ngày hợp nhất kinh doanh trong năm 2018 là 21,3 tỷ VND.

13. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dự án 389 Đê La Thành	99.344.969.618	88.140.529.132
Dự án 12M Cát Linh	24.700.685.529	24.689.116.834
Xây dựng cơ bản dở dang khác	1.678.665.136	1.678.665.136
TỔNG CỘNG	125.724.320.283	114.508.311.102

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	543.421.370	399.760.078
TỔNG CỘNG	543.421.370	399.760.078
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.466.402.100	2.319.617.328
Chi phí sửa chữa lớn	1.473.690.049	1.358.298.453
Chi phí mở rộng mở	-	1.493.662.149
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.056.350.930	684.384.290
TỔNG CỘNG	5.996.443.079	5.855.962.220

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	53.927.223.289
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	53.927.223.289
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.696.361.164
Phân bổ trong năm	2.696.361.165
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	5.392.722.329
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	51.230.862.125
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	48.534.500.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Nguyễn Hồng Lĩnh (*)	11.250.364.808	11.250.364.808	6.952.741.960	6.952.741.960
Đội xây dựng số 5 (**)	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
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 (***)	48.835.695.835	48.835.695.835	41.213.999.836	41.213.999.836
TỔNG CỘNG	70.285.137.148	70.285.137.148	108.171.453.849	108.171.453.849

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

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

(***) Số dư phải trả người bán ngắn hạn khác tại ngày 30 tháng 6 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 và các công ty con.

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</u>
Người mua trả tiền trước chợ Thương Bắc Giang	15.503.379.638	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 khác	14.158.494.414	12.185.332.672
TỔNG CỘNG	29.661.874.052	28.895.934.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	150.430.840	6.594.534.541	(6.727.906.230)	17.059.151
Thuế thu nhập doanh nghiệp	773.266.540	2.942.711.763	(3.276.665.744)	439.312.559
Thuế thu nhập cá nhân	94.152.604	319.853.919	(307.538.875)	106.467.648
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	23.400.880	23.889.289.236	(23.846.088.340)	66.601.776
Thuế tài nguyên	362.623.308	895.328.331	(996.390.500)	261.561.139
Các loại thuế khác	2.576.147.836	1.701.505.775	(1.303.951.799)	2.973.701.812
TỔNG CỘNG	3.980.022.008	36.343.223.565	(36.458.541.488)	3.864.704.085

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	17.953.597.845	30.512.905.177
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	20.315.544.286	20.567.967.999
Trích trước chi phí lãi vay	2.210.087.820	369.587.951
Các khoản chi phí phải trả khác	3.389.384.210	3.349.334.799
TỔNG CỘNG	43.868.614.161	54.799.795.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
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
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.168.837.000	1.141.321.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1 (ii)	650.422.428	1.120.885.078
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iii)	423.603.209	654.861.074
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (i)	415.625.664	716.255.444
Doanh thu chưa thực hiện khác	2.053.931.588	427.923.463
TỔNG CỘNG	<u>7.436.392.639</u>	<u>6.788.380.059</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1 (ii)	22.005.958.644	21.528.955.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iii)	18.179.172.328	18.117.160.999
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	17.945.418.539	18.410.481.039
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	17.805.111.029	17.787.599.130
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (i)	9.662.963.813	9.577.030.582
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	6.332.696.792	7.283.571.328
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	2.316.260.005
TỔNG CỘNG	<u>91.931.321.145</u>	<u>95.021.058.179</u>

- (i) Doanh thu nhận trước đối với hợp đồng cho thuê nhà số 205 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- (ii) Doanh thu nhận trước đối với hợp đồng cho thuê nhà số 44 Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- (iii) Doanh thu nhận trước đối với hợp đồng 99/2015/GP.INVEST-VLXDHXN, sửa đổi theo phụ lục hợp đồng số 02 ngày 12 tháng 10 năm 2017, về việc hợp tác thực hiện dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh tòa nhà dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê trên khu đất tại số 249 Thụy Khuê, quận Ba Đình, Hà Nội trong thời gian 5 năm kể từ ngày 5 tháng 11 năm 2015.

2-0
 TY
 H
 YOI
 AN
 AN
 OI
 -T-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đặt cọc mua nhà dự án Phố Yên – Thái Nguyên	40.984.216.874	-
Đặt cọc mua nhà dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.176.992.114	10.177.464.114
Bảo hiểm xã hội phải nộp	1.312.634.938	954.858.150
Quý bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	-	6.368.406.364
Các khoản phải trả khác	9.463.188.031	9.921.933.732
TỔNG CỘNG	<u>61.937.031.957</u>	<u>27.422.662.360</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	30.934.827.148	30.934.827.148	35.505.652.930	(21.142.349.428)	45.298.130.650	45.298.130.650		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000		
Vay cá nhân	528.000.000	528.000.000	1.220.200.000	-	1.748.200.000	1.748.200.000		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	1.300.415.000	1.300.415.000	30.936.000.000	(1.300.415.000)	30.936.000.000	30.936.000.000		
	32.763.242.148	32.763.242.148	72.661.852.930	(22.442.764.428)	82.982.330.650	82.982.330.650		
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	34.582.969.000	34.582.969.000	57.907.784.264	(43.804.970.000)	48.685.783.264	48.685.783.264		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000		
	64.582.969.000	64.582.969.000	57.907.784.264	(43.804.970.000)	78.685.783.264	78.685.783.264		
TỔNG CỘNG	97.346.211.148	97.346.211.148	130.569.637.194	(66.247.734.428)	161.668.113.914	161.668.113.914		

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (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 Gia Lâm	17.779.327.243	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 kỳ 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 Hoàng Quốc Việt	12.839.824.972	Gốc vay đáo hạn vào tháng 6 năm 2020. Lãi được trả hàng quý.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất được áp dụng trong kỳ hiện tại là 9%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	8.211.688.740	Gốc vay được trả vào tháng 3 năm 2020. Lãi vay được trả hàng năm.	10%/năm	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thừa Thiên Huế	6.467.289.695	Gốc vay được trả vào tháng 12 năm 2019. Lãi vay được trả hàng năm.	7%/năm	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế
TỔNG CỘNG	45.298.130.650			

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	77.305.888.264	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, lãi vay 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
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	1.643.510.000	Gốc vay được trả hàng quý. Lãi vay được trả hàng tháng.	Lãi suất biến độ năm từ 3,2% tới 3,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	672.385.000	Gốc vay được trả hàng quý. Lãi vay được trả hàng tháng.	Lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Lãi suất biến độ năm là 3,5%/năm.	Tài sản hình thành từ vốn vay

TỔNG CỘNG

79.621.783.264

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả
- Vay dài hạn

30.936.000.000

48.685.783.264

21.3 Vay đối tượng khác ngắn hạn

Đây là khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Mê Kông với ngày đáo hạn vào ngày 25 tháng 3 năm 2020 với lãi suất cố định 12%/năm.

21.4 Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn thuộc cổ đông công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	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	Lợi ích cổ đông		
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	44.626.371.639	1.863.749.130	332.441.338.988	
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	29.279.056.632	29.279.056.632	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.405.699.753	801.026	18.406.500.779	
Giảm khác	-	-	-	(90.000.000)	-	(90.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	62.942.071.392	31.143.606.788	380.036.896.399	
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	65.613.619.716	31.997.541.098	383.562.379.033	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	7.726.261.432	114.573.513	7.840.834.945	
Giảm khác	-	-	-	(87.000.000)	-	(87.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	73.252.881.148	32.112.114.611	391.316.213.978	

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	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	-

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	283.794.610.000	283.794.610.000
Số cuối kỳ	283.794.610.000	283.794.610.000
Cổ tức đã chia	-	-

22.4 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	28.379.461	28.379.461
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	28.379.461	28.379.461
Cổ phiếu phổ thông	28.379.461	28.379.461
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.379.461	28.379.461
Cổ phiếu phổ thông	28.379.461	28.379.461
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Xây lắp Công nghệ 3	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chở B.O.T – Vinaconex 3	Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	Tổng cộng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Vốn điều lệ đã góp	1.837.500.000	2.921.100.000	200.000.000	5.569.897.527	10.528.497.527
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	33.571.632	33.571.632
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	4.814.678.889	-	17.472.414.502	22.287.093.391
Quỹ đầu tư và phát triển	-	123.142.933	-	827.809.401	950.952.334
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) đến ngày 30 tháng 6 năm 2019	81.168.673	(1.425.982.132)	52.706.099	(395.892.913)	(1.688.000.273)
	1.918.668.673	6.432.939.690	252.706.099	23.507.800.149	32.112.114.611
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Phản lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	24.663.339	(46.365.090)	1.218.345	135.056.919	114.573.513
	24.663.339	(46.365.090)	1.218.345	135.056.919	114.573.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng doanh thu	127.016.549.150	136.883.795.293
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	<i>72.643.199.994</i>	<i>53.077.706.539</i>
<i>Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm</i>	<i>21.753.614.826</i>	<i>72.224.381.306</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>23.045.414.458</i>	<i>6.062.940.888</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>9.574.319.872</i>	<i>5.518.766.560</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	127.016.549.150	136.883.795.293

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	769.186.024	1.840.355.762
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	769.186.024	4.840.355.762

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	49.041.062.019	19.526.593.175
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	20.936.623.743	72.129.261.167
Giá vốn hợp đồng xây dựng	22.022.577.344	5.938.404.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.890.048.773	5.921.827.433
TỔNG CỘNG	98.890.311.879	103.516.085.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí nhân viên quản lý	10.174.728.233	5.643.157.844
Phân bổ lợi thế thương mại	2.696.361.164	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	253.264.911	504.090.293
Chi phí khấu hao TSCĐ	481.310.000	302.460.250
Thuế, phí và lệ phí	408.281.410	3.112.355.330
Chi phí dịch vụ mua ngoài	689.245.544	400.816.311
Chi phí khác	3.758.545.354	2.813.600.957
TỔNG CỘNG	18.461.736.616	12.776.480.985

27. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tiền đặt cọc không phải trả	2.034.093.472	-
Thu nhập khác	17.494.751	109.148.273
TỔNG CỘNG	2.051.588.223	109.148.273

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí giá vốn hàng hoá	20.936.623.743	72.129.261.167
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	65.966.106.128	2.661.212.496
Chi phí nguyên vật liệu	19.361.099.027	4.475.171.386
Chi phí nhân công	18.197.544.596	6.180.126.194
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	8.674.348.425	2.887.413.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.035.876.193	6.014.348.934
Chi phí khác bằng tiền	7.107.146.339	7.652.818.313
TỔNG CỘNG	141.278.744.451	102.000.352.487

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.942.711.763	4.601.625.195
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(644.897.438)	-
TỔNG CỘNG	2.297.814.325	4.601.625.195

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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.138.649.270	23.008.125.974
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	9.853.274.802	21.042.378.719
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	285.374.468	1.965.747.255
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	2.027.729.854	4.601.625.195
Lợi thế thương mại phân bổ	539.272.233	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	142.282.970	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(411.470.732)	-
Chi phí thuế TNDN	2.297.814.325	4.601.625.195
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	1.970.654.960	4.208.475.744
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>	327.159.365	393.149.451

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản khi hợp nhất công ty con	32.095.550.629	32.740.448.067	(644.897.438)	-
	32.095.550.629	32.740.448.067		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(644.897.438)	-

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Tạm ứng để đầu tư	-	2.587.084.263
		Hoàn ứng	2.587.084.263	-

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

Các nghiệp vụ cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con (31 tháng 12 năm 2018: 0).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty không có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.410.387.000	1.531.906.500
TỔNG CỘNG	1.410.387.000	1.531.906.500

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.726.261.432	18.405.699.753
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	7.726.261.432	18.405.699.753
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	28.379.461	28.379.461
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	28.379.461	28.379.461
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	272	649
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	272	649

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con 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 và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

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>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Doanh thu thuần	72.643.199.994	23.045.414.458	31.926.196.153	(598.261.455)	127.016.549.150
Kết quả					
Tổng lợi nhuận trước thuế	5.815.638.082	2.566.089.222	5.743.788.254	(3.986.866.288)	10.138.649.270
Chi phí thuế TNDN hiện hành/ hoãn lại	(1.369.163.986)	(513.217.845)	(415.432.494)	-	(2.297.814.325)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.446.474.096	2.052.871.377	5.328.355.760	(3.986.866.288)	7.840.834.945
Ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	282.845.927.446	12.618.407.439	349.660.602.653	(11.493.237.871)	633.631.699.667
Tài sản không phân bổ (i)					264.396.377.796
Tổng nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	89.430.351.119	8.065.257.085	343.114.692.639	(11.493.237.871)	429.117.062.972
Nợ phải trả không phân bổ (ii)					77.594.800.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Doanh thu thuần	53.077.706.539	6.062.940.888	77.743.147.866	-	136.883.795.293
Kết quả					
Tổng lợi nhuận trước thuế	21.042.378.719	3.278.070	1.962.469.185	-	23.008.125.974
Chi phí thuế TNDN	(4.208.475.744)	(655.614)	(392.493.837)	-	(4.601.625.195)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	16.833.902.975	2.622.456	1.569.975.348	-	18.406.500.779

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	54.499.800.945	144.728.201.614	293.744.812.413	(8.421.644.352)	484.551.170.620
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	359.283.363.110
Tổng nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	65.715.164.983	63.132.238.328	155.814.499.215	(8.421.644.352)	276.240.258.174
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	184.031.896.523

- (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.

33. 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 30 tháng 6 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	1.664.871.005	1.496.241.829
Trên 1 - 5 năm	7.027.893.839	5.941.507.603
Trên 5 năm	27.300.458.367	29.624.501.415
TỔNG CỘNG	35.993.223.211	37.062.250.847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Kiều Thị Thu Trang
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

