

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 42



Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây dựng số 3 – thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 vào ngày 09 tháng 05 năm 2019.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	bỏ 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	bỏ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	bỏ 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	bỏ nhiệm ngày 01 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

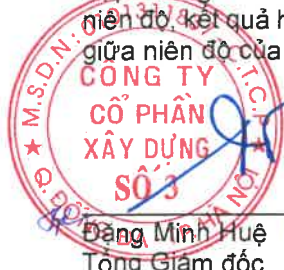
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 13 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61357015/21041538/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (“Công ty”) được lập ngày 13 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		492.895.426.716	456.496.693.131
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	95.366.590.434	110.227.583.943
111	1. Tiền		2.566.590.434	7.327.583.943
112	2. Các khoản tương đương tiền		92.800.000.000	102.900.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		234.241.826.847	210.224.680.060
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	133.077.896.495	126.705.897.236
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	55.869.743.671	33.954.650.247
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	13.000.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	82.114.321.687	86.384.267.583
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(49.820.135.006)	(49.820.135.006)
140	III. Hàng tồn kho	9	154.245.621.129	131.525.397.682
141	1. Hàng tồn kho		160.382.776.629	137.662.553.182
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.137.155.500)	(6.137.155.500)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		9.041.388.306	4.519.031.446
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	6.879.452
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.041.388.306	4.512.151.994

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		255.883.252.417	242.051.456.684
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		96.713.790	96.713.790
216	1. Phải thu dài hạn khác		96.713.790	96.713.790
220	II. Tài sản cố định		14.753.061.619	13.192.929.529
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	11.520.258.022	9.960.125.932
222	Nguyên giá		34.492.865.216	32.086.196.126
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.972.607.194)	(22.126.070.194)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.232.803.597	3.232.803.597
228	Nguyên giá		4.690.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.458.090.786)	(1.458.090.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	55.116.863.727	43.217.166.724
231	1. Nguyên giá		100.246.994.392	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.130.130.665)	(43.414.827.668)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.586.012.681	1.586.012.681
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.586.012.681	1.586.012.681
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	183.274.249.670	183.274.249.670
251	1. Đầu tư vào công ty con		183.274.249.670	183.274.249.670
258	2. Đầu tư dài hạn khác		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.056.350.930	684.384.290
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.056.350.930	684.384.290
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		748.778.679.133	698.548.149.815

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		385.356.449.771	346.750.962.633
310	I. Nợ ngắn hạn		266.903.335.147	241.517.207.136
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	59.127.066.791	100.326.736.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	24.297.665.710	28.247.836.961
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	212.490.334	426.342.082
314	4. Phải trả người lao động		259.860.492	418.573.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	43.607.956.327	54.600.739.006
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	3.892.809.750	3.868.455.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	62.679.139.929	28.449.680.761
320	8. Vay ngắn hạn	19	70.670.517.215	22.574.114.406
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.155.828.599	2.604.728.599
330	II. Nợ dài hạn		118.453.114.624	105.233.755.497
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	42.083.226.360	43.481.651.497
338	2. Vay dài hạn	19	76.369.888.264	61.752.104.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		363.422.229.362	351.797.187.182
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	363.422.229.362	351.797.187.182
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		283.794.610.000	283.794.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		283.794.610.000	283.794.610.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		77.471.011.143	65.845.968.963
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước/năm trước		65.758.968.963	44.509.051.115
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		11.712.042.180	21.336.917.848
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		748.778.679.133	698.548.149.815

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	21.1	97.015.229.948	136.883.795.293
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	97.015.229.948	136.883.795.293
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(71.295.117.912)	(103.516.085.775)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.720.112.036	33.367.709.518
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	676.541.259	4.839.719.931
22	7. Chi phí tài chính		(1.307.551.373)	(2.411.078.143)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.307.551.373)	(2.411.078.143)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(12.453.209.594)	(12.722.678.721)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.635.892.328	23.073.672.585
31	11. Thu nhập khác	24	2.034.093.472	109.148.273
32	12. Chi phí khác		(29.933.075)	(176.738.317)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		2.004.160.397	(67.590.044)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.640.052.725	23.006.082.541
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(2.928.010.545)	(4.601.216.508)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.712.042.180	18.404.866.033

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 RIÊNG 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		14.640.052.725	23.006.082.541
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.561.839.997	2.887.413.997
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(676.541.259)	(4.948.868.204)
06	Chi phí lãi vay		1.307.551.373	2.411.078.143
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.832.902.836	23.355.706.477
09	Tăng các khoản phải thu		(28.650.105.291)	(6.874.357.011)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(22.720.292.747)	10.150.369.564
11	Giảm các khoản phải trả		(20.541.879.756)	(15.900.523.623)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(365.087.188)	463.010.950
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.289.850.504)	(2.022.303.562)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.150.562.293)	(3.241.409.342)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(448.900.000)	(155.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(62.333.774.943)	5.775.493.453
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.021.669.090)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	12.431.100.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(9.034.051.180)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	91.861.573.100
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		780.263.451	410.843.709
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(15.241.405.639)	95.669.465.629

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		84.726.916.259	90.426.309.555
34	Tiền trả nợ gốc vay		(22.012.729.186)	(132.471.702.791)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		62.714.187.073	(42.045.393.236)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(14.860.993.509)	59.399.565.846
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		110.227.583.943	171.150.418.754
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	95.366.590.434	230.549.984.600

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 RIÊNG 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 các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 vào ngày 09 tháng 05 năm 2019.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 265 (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 258).

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 để ngày 13 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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 riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.3 Các khoản phải thu

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

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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển:* quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi:* quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà*

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3
T
H
Y
N
H
N
M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	1.615.543.311	3.198.694.656
Tiền gửi ngân hàng	951.047.123	4.128.889.287
Các khoản tương đương tiền (*)	92.800.000.000	102.900.000.000
TỔNG CỘNG	95.366.590.434	110.227.583.943

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, số dư tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm số dư quỹ bảo trì căn hộ nhận giữ hộ khách hàng với giá trị là 112 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6,3 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 NGẮN HẠN CỦA 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	-
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	70.056.228.495	64.932.427.307
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	81.230.000	3.313.463.985
TỔNG CỘNG	<u>133.077.896.495</u>	<u>126.705.897.236</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(32.810.932.604)	(32.810.932.604)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<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 (VC6) Đại Lải	17.000.000.000	-
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	3.611.003.500	3.611.003.500
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	3.000.000.000	-
Các khoản trả trước khác	32.258.740.171	30.343.646.747
TỔNG CỘNG	<u>55.869.743.671</u>	<u>33.954.650.247</u>

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<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	<u>13.000.000.000</u>	<u>13.000.000.000</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN 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 tổ đội thi công	55.930.623.201	46.224.640.028
Tạm ứng (i)	6.148.551.000	18.567.663.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (ii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư Xây dựng HJC	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu khác	5.906.220.226	7.463.037.295
TỔNG CỘNG	82.114.321.687	86.384.267.583
Dự phòng tạm ứng cho các đội thi công	(17.009.202.402)	(17.009.202.402)

(i) Đây là khoản tạm ứng cho cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) Ngày 20 tháng 9 năm 2008, Công ty ký Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 với Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC để thực hiện Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội. Theo đó, ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận từ dự án này như sau: Công ty: 45%; Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC: 15%.

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

8. NỢ XẤU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	2.581.608.666	(482.985.153)	2.581.608.666	(482.985.153)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	155.564.120.837	(3.821.540.378)	132.843.897.390	(3.821.540.378)
<i>Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lái</i>	11.332.111.992	-	56.526.764.316	-
<i>Dự án Phổ 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)	23.286.742.948	(3.821.540.378)
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
TỔNG CỘNG	160.382.776.629	(6.137.155.500)	137.662.553.182	(6.137.155.500)

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.005.657.943 VND cho Dự án Phổ Yên – Thái Nguyên đối với các khoản chi phí đi vay liên quan đến khoản vay trực tiếp đến khoản đầu tư hình thành các dự án này.

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

Đơn vị tính: VND

	<i>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>
Số đầu kỳ	6.137.155.500	6.137.155.500
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>6.137.155.500</u>	<u>6.137.155.500</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	14.695.171.270	14.978.078.618	1.693.990.348	718.955.890	32.086.196.126
- Mua trong kỳ	-	-	2.406.669.090	-	2.406.669.090
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	14.695.171.270	14.978.078.618	4.100.659.438	718.955.890	34.492.865.216
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	444.305.348	1.028.485.894	650.024.619	718.955.890	2.841.771.751
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	8.809.692.615	12.029.425.977	567.995.712	718.955.890	22.126.070.194
- Khấu hao trong kỳ	227.104.000	487.901.000	131.532.000	-	846.537.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.036.796.615	12.517.326.977	699.527.712	718.955.890	22.972.607.194
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	5.885.478.655	2.948.652.641	1.125.994.636	-	9.960.125.932
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	5.658.374.655	2.460.751.641	3.401.131.726	-	11.520.258.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Thương hiệu Vinaconex</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.232.803.597	-	3.232.803.597
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.232.803.597	-	3.232.803.597

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	86.631.994.392
Mua trong kỳ	13.615.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	100.246.994.392
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	43.414.827.668
Khấu hao trong kỳ	1.715.302.997
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	45.130.130.665
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	43.217.166.724
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	55.116.863.727

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 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 chưa thu thập được dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018				
	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (*)	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (*)
Đầu tư vào công ty con								
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	180.724.249.670	5.707.890	-	-	180.724.249.670	5.707.890	-	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	2.550.000.000	255.000	-	-	2.550.000.000	255.000	-	-
TỔNG CỘNG	183.274.249.670				183.274.249.670			

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	95,13%	95,13%	95,13%	95,13%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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 (***)	36.163.230.402	36.163.230.402	31.156.170.740	31.156.170.740
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.514.395.076	1.514.395.076	2.213.112.076	2.213.112.076
TỔNG CỘNG	59.127.066.791	59.127.066.791	100.326.736.829	100.326.736.829

(*) 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 khác ngắn hạn 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.

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
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	8.794.286.072	11.537.235.523
TỔNG CỘNG	24.297.665.710	28.247.836.961

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	4.514.020.341	(4.514.020.341)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	402.630.631	2.928.010.545	(3.150.562.293)	180.078.883
Thuế thu nhập cá nhân	23.711.451	310.474.921	(301.774.921)	32.411.451
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	23.632.286.847	(23.632.286.847)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	426.342.082	31.387.792.654	(31.601.644.402)	212.490.334

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<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	2.453.826.724	618.287.951
Chi phí phải trả khác	2.884.987.472	2.901.577.879
TỔNG CỘNG	<u>43.607.956.327</u>	<u>54.600.739.006</u>

17. 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 Phương Lâm (Hòa Bình)	1.168.837.000	1.141.321.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.517.555.750	1.509.281.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.217.853.000
TỔNG CỘNG	<u>3.892.809.750</u>	<u>3.868.455.000</u>
Dài hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	17.805.111.029	17.787.599.130
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	17.945.418.539	18.410.481.039
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	6.332.696.792	7.283.571.328
TỔNG CỘNG	<u>42.083.226.360</u>	<u>43.481.651.497</u>

18. 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>
Tiền thu từ các hợp đồng 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
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	112.406.364	6.368.406.364
Bảo hiểm xã hội phải nộp	741.132.929	541.269.834
Các khoản phải trả khác	10.664.391.648	11.362.540.449
TỔNG CỘNG	<u>62.679.139.929</u>	<u>28.449.680.761</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	3.183.863.367
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	62.679.139.929	25.265.817.394

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 19.1)	16.804.114.406	16.804.114.406	21.819.131.995	(8.004.094.186)	30.619.152.215	30.619.152.215
Vay đối tượng khác						
(Thuyết minh số 19.2)	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay cá nhân	420.000.000	420.000.000	-	-	420.000.000	420.000.000
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19.3)	5.350.000.000	5.350.000.000	-	(1.654.635.000)	3.695.365.000	3.695.365.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.4)	-	-	30.936.000.000	-	30.936.000.000	30.936.000.000
	22.574.114.406	22.574.114.406	57.755.131.995	(9.658.729.186)	70.670.517.215	70.670.517.215
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 19.4)	31.752.104.000	31.752.104.000	57.907.784.264	(43.290.000.000)	46.369.888.264	46.369.888.264
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.5)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
	61.752.104.000	61.752.104.000	57.907.784.264	(43.290.000.000)	76.369.888.264	76.369.888.264
	84.326.218.406	84.326.218.406	115.662.916.259	(52.948.729.186)	147.040.405.479	147.040.405.479
TỔNG CỘNG						

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	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 Hoàng Quốc Việt	12.839.824.972	Gốc vay đáo hạn vào tháng 2 năm 2020, lãi vay 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	Không có tài sản 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	Không có tài sản đảm bảo

TỔNG CỘNG

30.619.152.215

19.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Mê Kông	5.000.000.000	Thời hạn 12 tháng, hết hạn vào 25 tháng 3 năm 2020. Lãi suất 12%/năm	12%/năm	Không có tài sản đảm bảo

TỔNG CỘNG

5.000.000.000

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	1.650.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	Kỳ hạn trả gốc và lãi	7,8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	Kỳ hạn trả gốc và lãi	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3	300.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	Kỳ hạn trả gốc và lãi	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
	45.365.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	Kỳ hạn trả gốc và lãi	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
	200.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019. Lãi được trả hàng tháng.	Kỳ hạn trả gốc và lãi	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	3.695.365.000				

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)

19.4 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	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 – Phở Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên
TỔNG CỘNG	77.305.888.264			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	30.936.000.000
Vay dài hạn	46.369.888.264

19.5 Trái phiếu phát hành

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
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	44.599.051.115	330.550.269.334
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.404.866.033	18.404.866.033
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	62.913.917.148	348.865.135.367
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	65.845.968.963	351.797.187.182
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	11.712.042.180	11.712.042.180
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	77.471.011.143	363.422.229.362

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND	
	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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.3 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
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	283.794.610.000	283.794.610.000
Cổ tức đã chia	-	-

20.4 Cổ phiếu

	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 phát hành	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).

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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
Tổng doanh thu	97.015.229.948	136.883.795.293
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	-	72.224.381.306
Doanh thu kinh doanh bất động sản	72.643.199.994	53.077.706.539
Doanh thu hợp đồng xây dựng	20.785.463.637	6.062.940.888
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.586.566.317	5.518.766.560
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	97.015.229.948	136.883.795.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 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	676.541.259	1.839.719.931
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	676.541.259	4.839.719.931

22. 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 của hàng hóa đã bán	-	72.129.261.167
Giá vốn kinh doanh bất động sản	49.041.062.019	19.526.593.175
Giá vốn hợp đồng xây dựng	19.807.780.200	5.938.404.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.446.275.693	5.921.827.433
TỔNG CỘNG	71.295.117.912	103.516.085.775

23. 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	8.210.467.655	5.607.157.844
Chi phí đồ dùng văn phòng	197.641.455	493.896.293
Chi phí khấu hao TSCĐ	481.310.000	302.460.250
Thuế, phí và lệ phí	147.227.713	3.109.442.330
Chi phí dịch vụ mua ngoài	689.245.544	400.816.311
Chi phí khác	2.727.317.227	2.808.905.693
TỔNG CỘNG	12.453.209.594	12.722.678.721

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	-	109.148.273
TỔNG CỘNG	2.034.093.472	109.148.273

25. 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 hóa	-	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	15.840.613.027	4.475.171.386
Chi phí nhân công	12.077.352.384	6.144.126.194
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.561.839.997	2.887.413.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.034.114.712	6.004.154.934
Chi phí khác bằng tiền	4.250.264.022	7.645.210.049
TỔNG CỘNG	101.730.290.270	101.946.550.223

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>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	2.928.010.545	4.601.216.508
TỔNG CỘNG	2.928.010.545	4.601.216.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	14.640.052.725	23.006.082.541
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.928.010.545	4.601.216.508
Các khoản điều chỉnh giảm		
<i>Các điều chỉnh khác</i>	-	-
Chi phí thuế TNDN	2.928.010.545	4.601.216.508

26.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</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>
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Tạm ứng để đầu tư Hoàn ứng	-	2.587.084.263
			2.587.084.263	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Trả lãi vay	63.821.096	128.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con	Mua dịch vụ Cung cấp dịch vụ	315.500.000 56.709.783	869.663.636 -
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Mua dịch vụ Lãi vay phải trả	259.085.455 59.917.808	1.737.314.545 120.000.000

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

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản thông thường trên thị trường.

Ngoại trừ các khoản cho vay và đi vay, 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 chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2018: 0).

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</i>				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Phải thu về cước vận chuyển và doanh thu từ hoạt động xây dựng	81.230.000	3.313.463.985
			81.230.000	3.313.463.985
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.514.395.076	2.213.112.076
			1.514.395.076	2.213.112.076
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	-	3.183.863.367
			-	3.183.863.367
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.3)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con	Vay ngắn hạn	545.365.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Vay ngắn hạn	1.650.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con	Vay ngắn hạn	1.500.000.000	1.500.000.000
			3.695.365.000	5.350.000.000

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

27. 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 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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Công ty có các bộ phận kinh doanh sau:

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

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

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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Doanh thu thuần	72.643.199.994	20.785.463.637	3.586.566.317	97.015.229.948
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	12.719.590.730	1.694.627.117	225.834.878	14.640.052.725
Chi phí thuế TNDN	(2.543.918.146)	(338.925.423)	(45.166.976)	(2.928.010.545)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	10.175.672.584	1.355.701.694	180.667.902	11.712.042.180
Ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	282.544.767.524	133.220.313.824	44.275.018.445	460.040.099.793
Tài sản không phân bổ (i)				288.738.579.340
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	275.101.162.153	52.100.269.953	497.819.225	327.699.251.331
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				57.657.198.440
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	21.057.939.309	3.278.070	1.944.865.161	23.006.082.541
Chi phí thuế TNDN	(4.211.587.862)	(655.614)	(388.973.032)	(4.601.216.508)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	16.846.351.447	2.622.456	1.555.892.129	18.404.866.033
Ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	39.099.518.364	90.081.498.299	87.313.923.353	216.494.940.016
Tài sản không phân bổ (i)				568.043.034.769
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	150.546.193.939	62.845.363.734	10.972.890.170	224.364.447.843
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				229.623.257.608

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	442.631.536	442.631.536
Trên 1 đến 5 năm	1.106.578.840	1.327.894.608
TỔNG CỘNG	1.549.210.376	1.770.526.144



30. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2019