

TỔNG CÔNG TY CP XNK & XÂY DỰNG VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2017

Hà Nội, tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

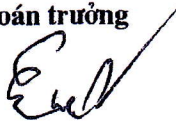
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017 VND	1/1/2017 VND
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.968.888.214.873	2.289.213.028.127
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	103.914.111.981	133.179.198.211
1. Tiền	111		21.101.111.981	29.596.775.238
2. Các khoản tương đương tiền	112		82.813.000.000	103.582.422.973
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		57.980.000.000	56.060.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		57.980.000.000	56.060.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		701.988.136.945	697.357.821.793
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	426.512.235.388	476.174.942.039
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		102.773.941.371	59.036.618.858
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	175.391.415.222	164.835.715.932
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(9.689.455.036)	(9.689.455.036)
IV. Hàng tồn kho	140		1.103.383.930.356	1.400.160.913.996
1. Hàng tồn kho	141	8	1.103.968.823.024	1.400.745.806.664
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(584.892.668)	(584.892.668)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.622.035.591	2.455.094.127
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	127.610.787	216.796.667
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		56.348.488	56.348.488
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		1.438.076.316	2.181.948.972
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		220.505.014.048	230.940.821.187
I. Tài sản cố định	220		53.266.643.462	49.821.099.585
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	53.266.643.462	49.821.099.585
- Nguyên giá	222		92.018.378.771	87.004.434.728
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38.751.735.309)	(37.183.335.143)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(54.587.600)	(54.587.600)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	29.485.951.401	32.461.802.131
- Nguyên giá	231		32.053.009.461	34.606.444.203
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.567.058.060)	(2.144.642.072)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		69.352.289.318	88.627.761.875
1. Xây dựng cơ bản dở dang	242	13	69.352.289.318	88.627.761.875
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		45.875.821.038	44.665.716.304
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	48.991.355.000	48.991.355.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.115.533.962)	(4.325.638.696)
V. Tài sản dài hạn khác	260		22.524.308.829	15.364.441.292
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	22.524.308.829	15.364.441.292
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.189.393.228.921	2.520.153.849.314

NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.911.625.035.570	2.241.282.675.321
I. Nợ ngắn hạn	310		1.817.634.843.048	2.233.314.154.224
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	245.413.073.370	265.522.454.488
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	575.782.037.206	745.353.862.233
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	36.408.068.720	21.767.508.495
4. Phải trả người lao động	314		5.247.647.254	10.476.275.359
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	188.023.629.772	132.329.572.887
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.216.982	9.849.328.879
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	281.041.423.501	669.399.618.639
8. Vay ngắn hạn	320	21	483.371.606.217	377.155.993.545
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		856.730.317	1.060.862.785
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.245.409.709	398.676.914
II. Nợ dài hạn	330		93.990.192.522	7.968.521.097
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		80.762.852.076	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.604.267.883	3.887.370.910
3. Vay dài hạn	338	22	4.481.436.000	520.000.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		19.225.620	94.751.665
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.122.410.943	3.466.398.522
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		277.768.193.351	278.871.173.993
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	277.768.193.351	278.871.173.993
1. Vốn cổ phần	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		23.218.959.196	23.221.689.196
3. Quỹ đầu tư và phát triển	418		73.115.326.640	80.537.803.275
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.667.255.027	1.667.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.208.005.217	17.478.327.269
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.683.396.109	795.255.891
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.524.609.108	16.683.071.378
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.558.647.271	5.966.099.226
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.189.393.228.921	2.520.153.849.314

Hà Nội, ngày 05 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Thu Hà

Đỗ Quang Việt



Trần Ngọc Long

CÔNG TY: Cổ phần xây dựng số 2
 Địa chỉ: Tầng 2-4, toà D1 - Khu ĐTM Kim Văn Kim Lũ, Phường Đại Kim,
 Quận Hoàng Mai, Hà Nội
 Tel: 024.37530936 Fax: 024.38361012

Báo cáo tài chính
 Quý 3 năm tài chính 2017

Mẫu số: Q-02d

VC2 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2017

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	QUÝ 3/2017	QUÝ 3/2016	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3/2017	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	455.392.379.413	420.979.416.638	1.432.256.629.657	739.277.975.135
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	455.392.379.413	420.979.416.638	1.432.256.629.657	739.277.975.135
4. Giá vốn hàng bán	11		408.258.090.647	380.380.429.756	1.306.428.957.365	670.262.908.989
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.134.288.766	40.598.986.882	125.827.672.292	69.015.066.146
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	1.790.470.580	1.520.491.282	5.638.155.343	3.100.200.729
7. Chi phí tài chính	22	25	7.121.458.916	3.655.845.122	19.292.986.691	9.205.944.485
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.457.059.810	3.640.213.013	20.503.091.425	9.807.462.256
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		17.569.492.825	-	29.614.191.280	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	13.121.851.543	9.219.489.709	42.346.496.500	30.691.711.853
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.111.956.062	29.244.143.333	40.212.153.164	32.217.610.537
12. Thu nhập khác	31	27	2.879.984.083	38.175.962	3.370.339.772	366.867.593
13. Chi phí khác	32	28	1.518.827.775	14.354.389.017	10.209.277.138	14.397.909.620
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		1.361.156.308	(14.316.213.055)	(6.838.937.366)	-14.031.042.027
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		12.473.112.370	14.927.930.278	33.373.215.798	18.186.568.510
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	10.311.548.753	5.449.307.105	17.334.314.690	6.543.731.013
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.136.180)	(7.895.973)	(75.526.045)	(23.687.919)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.163.699.797	9.486.519.146	16.114.427.153	11.666.525.416
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.028.054.827	9.305.621.953	15.524.609.108	11.578.835.576
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		135.644.970	180.897.193	589.818.045	87.689.840
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	30	135	622	1.035	775
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Quang Việt



Trần Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33.373.215.798	18.186.568.510
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		3.162.436.257	4.627.603.583
- Các khoản dự phòng	03		(1.444.750.899)	(3.653.616.987)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.142.521.331)	18.448.980.239
- Chi phí lãi vay	06		20.503.091.425	9.807.462.256
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		50.451.471.250	47.416.997.601
- Biến động các khoản phải thu	09		40.986.735.246	(142.656.482.732)
- Biến động hàng tồn kho	10		296.776.983.640	(471.537.527.427)
- Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(413.501.330.663)	710.305.304.431
- Biến động chi phí trả trước	12		(7.070.681.657)	(5.394.824.669)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(60.474.379.038)	(9.078.176.291)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(18.703.000.176)	(9.270.822.309)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			89.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.797.043.555)	(3.883.406.090)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(114.331.244.953)	115.990.062.514
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.226.283.456)	(7.178.589.092)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		441.100.000	3.539.500.000
3. Tiền đầu tư vào tiền gửi có kỳ hạn	23		(920.000.000)	
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.870.266.177	2.735.789.924
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.834.917.279)	(903.299.168)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			2.000.220.074
2. Tiền thu từ đi vay	33		494.025.755.557	276.139.487.283
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(385.187.859.885)	(262.913.279.100)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.936.819.670)	(14.400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		93.901.076.002	826.428.257
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(29.265.086.230)	115.913.191.603
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		133.179.198.211	67.303.876.249
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	103.914.111.981	183.217.067.852

Người lập bảng

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Quang Việt

Ngày 10 tháng 10 năm 2017



Trần Ngọc Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2017

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần xây dựng số 2 là Công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 09 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 2 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam) thành Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103003086 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, và các Giấy phép điều chỉnh.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm Công ty và công ty con.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây lắp, dịch vụ, và bất động sản,...

1.3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện tới 110KV; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;

- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;

- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước);

- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Tư vấn, đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu tư vấn giám sát, quản lý dự án.

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị tự động hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;

- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;

- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày báo cáo, Công ty có 2 công ty con (1/1/2017: 2 công ty con), chi tiết như sau:

Công ty con	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	2017	2016
Công ty cổ phần xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	68,25%	68,25%
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VC2	100%	0%

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

2.1. Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2.2. Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

3.1. Cơ sở hợp nhất

(a) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(c) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, công ty dùng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không ảnh hưởng đáng kể.

(d) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

3.4. Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng giám đốc của Công ty và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư

nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3.5. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	: 5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	: 7 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	: 3 – 6 năm
Dụng cụ văn phòng	: 3 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

+ nhà cửa: 30 - 50 năm

3.10. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

3.11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

3.12. Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

3.13. Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

3.14. Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

3.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-TC (“Thông tư 82”) hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôi việc và được trích lập ở mức từ 1%-3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

Theo luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

3.16. Vốn cổ phần

(a) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(b) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ/năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18. Doanh thu và thu nhập khác

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- + Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

+ Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(c) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(d) Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(e) Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận căn cứ theo khối lượng công việc đã hoàn thành và được khách hàng chấp nhận nghiệm thu, thanh toán.

3.19. Chi phí vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

3.20. Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

3.21. 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 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 cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

3.22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu.

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của Chủ sở hữu

+ Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ

+ Vốn khác của Chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XD CB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư)

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2017	01/01/2017
- Tiền mặt	1.004.974.838	1.128.142.912
- Tiền gửi ngân hàng	20.096.137.143	28.468.632.326
- Các khoản tương đương tiền	82.813.000.000	103.582.422.973
Cộng	103.914.111.981	133.179.198.211

6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn	30/09/2017	01/01/2017
Công ty mẹ và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ	115.964.481.954	112.638.731.419
- Dự án An Khánh Splendora Zone 8	52.323.193.683	52.323.193.683
- Trụ sở Tổng cục Hải quan	-	7.006.760.973
- Trụ sở Bộ Công an	4.853.210.720	8.371.846.940
- TTTM, nhà ở cao tầng & thấp tầng Hanovid	29.100.624.995	25.587.584.159
- Các dự án khác	29.687.452.556	19.349.345.664
UBND quận Hoàng Mai - hạ tầng DA Kim Văn	-	24.105.441.535
TT PT Quý đất - hạ tầng DA Kim Văn	21.169.617.079	76.737.617.079
TCT Đầu tư nước & môi trường VN - DA Viwaseen	50.878.327.051	35.132.045.200
CT CP Đầu tư IDJ VN - CT: Royal Park BN	40.363.311.163	
Tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	24.991.276.834	26.491.276.834
Các khoản phải thu khách hàng khác	173.145.221.307	201.069.829.972
Cộng	426.512.235.388	476.174.942.039

(b) Phải thu của khách hàng là các công ty liên quan	30/09/2017	01/01/2017
Công ty mẹ và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ	115.964.481.954	112.638.731.419

Đơn vị tính: VND

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/09/2017	01/01/2017
- Phải thu các đội xây dựng	153.253.211.754	148.412.069.397
- Phải thu từ tạm ứng cá nhân	8.666.596.528	3.538.032.335
- Phải thu khác	13.471.606.940	12.885.614.200
Cộng	175.391.415.222	164.835.715.932

Đơn vị tính: VND

8 - Hàng tồn kho	30/09/2017	01/01/2017
- Nguyên liệu, vật liệu	1.017.491.567	1.201.542.600
- Công cụ, dụng cụ	878.522.707	206.352.455
- Chi phí SX, KD dở dang	1.101.158.573.875	1.398.423.676.734
- Thành phẩm	914.234.875	914.234.875
Cộng	1.103.968.823.024	1.400.745.806.664

Đơn vị tính: VND

13 - Xây dựng cơ bản dở dang	Năm kết thúc ngày 30/09/2017	Năm kết thúc ngày 31/12/2016
Số dư đầu kỳ/năm	88.627.761.875	82.326.852.115
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(25.452.489.073)	76.427.216.215
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	4.796.103.751	(42.185.261.329)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	2.553.434.742	(27.941.045.126)
Khác	(1.172.521.977)	
Số dư cuối kỳ/năm	69.352.289.318	88.627.761.875

Đơn vị tính: VND

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2017	01/01/2017
- Công ty CP xi măng Yên Bình	5.800.000.000	5.800.000.000
- Công ty tài chính CP Vinaconex Viettel	20.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty CP đầu tư điện lực Hà Nội	17.663.275.000	17.663.275.000
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Chợ	4.978.080.000	4.978.080.000
- Đầu tư vào chợ Thành Công	150.000.000	150.000.000
- Công ty CP BĐS Bưu chính viễn thông VN	400.000.000	400.000.000
Cộng	48.991.355.000	48.991.355.000

17 - Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn	30/09/2017	01/01/2017
- Công trình tòa nhà C36 Kim Văn - Kim Lũ	233.370.107.615	537.486.314.681
- Công trình tòa nhà VC2 Golden Heart Kim Văn	80.762.852.076	-
- Dự án Kim Văn - Biệt thự TT2	132.415.169.309	102.249.742.971
- Dự án Quang Minh	32.402.362.385	27.446.721.211
- Các dự án khác	177.594.397.897	78.171.083.370
<i>Trong đó:</i>		
- Ngắn hạn	575.782.037.206	745.353.862.233
- Dài hạn	80.762.852.076	-
Cộng	656.544.889.282	745.353.862.233

Đơn vị: VND

9 - Chi phí trả trước ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ				-	-
- Chi phí khác	216.796.667	168.327.048	257.512.928	-	127.610.787
Cộng	216.796.667	168.327.048	257.512.928	-	127.610.787

10 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2017	44.643.265.052	30.072.104.260	11.040.550.010	1.248.515.406	87.004.434.728
Tăng trong năm	669.222.776	9.512.254.546	1.375.030.909	219.190.910	11.775.699.141
Mua sắm		9.512.254.546	1.375.030.909	219.190.910	11.106.476.365
Đầu tư XDCB hoàn thành	669.222.776				669.222.776
Tăng khác					-
Giảm trong năm	5.465.326.527	1.296.428.571	-	-	6.761.755.098
Chuyển sang bất động sản đầu tư	5.465.326.527				5.465.326.527
Thanh lý, nhượng bán		1.296.428.571			1.296.428.571
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2017	39.847.161.301	38.287.930.235	12.415.580.919	1.467.706.316	92.018.378.771
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2017	4.886.271.910	22.465.953.976	8.689.238.702	1.141.870.555	37.183.335.143
Tăng trong năm	851.978.879	1.483.392.320	340.949.040	63.700.030	2.740.020.269
Trích khấu hao	851.978.879	1.483.392.320	340.949.040	63.700.030	2.740.020.269
Tăng khác					-
Giảm trong năm	76.084.386	1.095.535.717	-	-	1.171.620.103
Chuyển sang bất động sản đầu tư	76.084.386				76.084.386
Thanh lý, nhượng bán		1.095.535.717			1.095.535.717
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2017	5.662.166.403	22.853.810.579	9.030.187.742	1.205.570.585	38.751.735.309
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2017	39.756.993.142	7.606.150.284	2.351.311.308	106.644.851	49.821.099.585
Tại ngày 30/09/2017	34.184.994.898	15.434.119.656	3.385.393.177	262.135.731	53.266.643.462

11 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2017	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 30/09/2017	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2017	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 30/09/2017	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2017	-	-	-
Tại ngày 30/09/2017	-	-	-

12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị: VND

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	34.606.444.203		2.553.434.742	32.053.009.461
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	2.144.642.072	422.415.988		2.567.058.060
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	32.461.802.131			29.485.951.401

Đơn vị: VND

15 - Chi phí trả trước dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	15.364.441.292	15.104.732.347	7.944.864.810	-	22.524.308.829
- Chi phí khác	-	-	-	-	-
Cộng	15.364.441.292	15.104.732.347	7.944.864.810	-	22.524.308.829

16 - Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Việt Đức	7.996.626.925	7.996.626.925	10.536.936.228	10.536.936.228
Công ty CP thép Đất Việt	3.728.616.955	3.728.616.955	9.040.543.540	9.040.543.540
Công ty CP công nghệ nền móng và xây dựng	3.873.789.366	3.873.789.366	3.873.789.366	3.873.789.366
Công ty CP thép và TM HN	4.116.973.794	4.116.973.794	5.090.800.437	5.090.800.437
Công ty CP SX DV & TM Phát Linh	5.919.923.915	5.919.923.915	13.290.451.235	13.290.451.235
Công ty TNHH Lộc Phát	25.243.083.854	25.243.083.854	-	-
Các nhà cung cấp khác	194.534.058.561	194.534.058.561	223.689.933.682	223.689.933.682
Cộng	245.413.073.370	245.413.073.370	265.522.454.488	265.522.454.488

(b) Phải trả người bán là các công ty liên quan

Đơn vị: VND

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Các công ty liên quan	6.604.458.370	6.604.458.370	4.536.209.711	4.536.209.711
Cộng	6.604.458.370	6.604.458.370	4.536.209.711	4.536.209.711

18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2017
Thuế giá trị gia tăng	13.670.437.951	49.314.146.847	32.839.684.228	30.144.900.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.366.610.212	17.076.303.486	18.703.000.176	5.739.913.522
Thuế thu nhập cá nhân	730.460.332	2.188.298.606	2.395.504.310	523.254.628
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	168.343.921	168.343.921	-
Cộng	21.767.508.495	68.747.092.860	54.106.532.635	36.408.068.720

Đơn vị tính: VND

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn	30/09/2017	01/01/2017
- Trích trước giá vốn cho bất động sản	182.106.962.447	95.935.974.087
- Lãi vay ngân hàng	750.608.460	29.380.780.404
- Các khoản trích trước khác	5.166.058.865	7.012.818.396
Cộng	188.023.629.772	132.329.572.887

20 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

a) Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2017	01/01/2017
- Phải trả các đội xây dựng	126.657.841.747	199.278.492.607
- Kinh phí công đoàn	249.814.411	13.233.961
- Bảo hiểm xã hội	1.194.835.547	60.524.087
- Cổ tức phải trả cổ đông	163.923.344	114.109.681
- 2% phí QLCC nhà D36 Kim Văn	8.045.880.102	8.045.880.102
- 2% phí QLCC nhà C36 Kim Văn	8.096.842.019	-
- Tiền sử dụng đất DA Kim Văn	96.466.264.382	414.406.489.166
- Tiền phạt chậm nộp thuế	-	9.417.298.089
- Đặt cọc dự án toà B Kim Văn	2.434.341.000	5.785.194.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu VVF	23.000.000.000	-
- Tổng công ty tiền CT An Khánh	12.419.000.000	12.618.945.900
- Khác	2.312.680.949	19.659.451.046
Cộng	281.041.423.501	669.399.618.639

b) - Phải trả khác cho các công ty liên quan	30/09/2017	01/01/2017
- Phải trả cho công ty mẹ	12.419.000.000	12.618.945.900

Đơn vị tính: VND

21 - Vay và nợ ngắn hạn	30/09/2017	01/01/2017
a. Vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn ngân hàng	476.992.329.256	370.618.831.014
- Vay ngắn hạn tổ chức	3.000.000.000	3.000.000.000
- Vay ngắn hạn cá nhân	1.047.276.961	2.463.303.781
b. Nợ dài hạn đến hạn trả		
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	2.332.000.000	1.073.858.750
Cộng	483.371.606.217	377.155.993.545

Đơn vị tính: VND

22 - Vay và nợ dài hạn	9/30/2017	1/1/2017
- NH TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Ba Đình	-	1.073.858.750
- NH BIDV - Chi nhánh SGD 1	6.293.436.000	-
- Vay cá nhân	520.000.000	520.000.000
- Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	2.332.000.000	1.073.858.750
Số dư vay dài hạn	4.481.436.000	520.000.000

Đơn vị tính: VND

24 - Doanh thu	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Doanh thu hoạt động kinh doanh nhà	615.710.814.920	347.618.226.902
- Doanh thu hợp đồng xây dựng (Đối với doanh nghiệp có hoạt động xây lắp) + Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;	812.566.274.921	389.561.910.087
- Khác	3.979.539.816	2.097.838.146
Cộng	1.432.256.629.657	739.277.975.135

Đơn vị tính: VND

25 - Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	547.161.094.658	311.265.166.362
- Giá vốn hoạt động xây lắp	756.254.483.276	356.770.990.430
- Khác	3.013.379.431	2.226.752.197
Cộng	1.306.428.957.365	670.262.908.989

Đơn vị tính: VND

26 - Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.548.100.266	3.084.450.729
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Lãi tiền gửi, cổ tức dự thu khác	90.055.077	15.750.000
Cộng	5.638.155.343	3.100.200.729

Đơn vị tính: VND

27 - Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Lãi tiền vay	20.503.091.425	9.807.462.256
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(1.210.104.734)	(601.517.771)
- Chi phí tài chính khác		
Cộng	19.292.986.691	9.205.944.485

28 - Chi phí quản lý	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Chi phí nhân viên	25.497.591.330	20.418.614.696
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.400.308.664	2.435.476.411
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	548.228.485	-
- Chi phí bằng tiền khác	14.900.368.021	7.837.620.746
Cộng	42.346.496.500	30.691.711.853

Đơn vị tính: VND

29 - Thu nhập khác	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	100.119.223	285.976.577
- Thu nhập khác	3.270.220.549	80.891.016
Cộng	3.370.339.772	366.867.593

Đơn vị tính: VND

30 - Chi phí khác	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- GTCL của TSCĐ nhượng bán, thanh lý		
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)	8.406.817.102	
- Chi phí khác	1.802.460.036	14.397.909.620
Cộng	10.209.277.138	14.397.909.620

Đơn vị tính: VND

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
- Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	15.524.609.108	11.578.835.576
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	15.000.000	14.931.672
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.035	775

31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017		Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016	
	Xây lắp và khác	Kinh doanh nhà	Xây lắp và khác	Kinh doanh nhà
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại				
Lợi nhuận trước thuế	13.428.279.814	19.944.935.984	(3.952.794.268)	22.139.362.778
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế				
Thuế tính theo suất của Công ty				
Trừ: Thu nhập không chịu thuế				
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.653.731.128	4.403.618.587	14.395.129.482	136.957.071
Các khoản được khấu trừ khác				
Lỗ tính thuế không được ghi nhận				
LN tính thuế bổ sung năm trước sau thanh tra thuế	(6.405.904.468)		(6.405.904.468)	0
Thu nhập chịu thuế	15.676.106.474	24.348.554.571	10.442.335.214	22.276.319.849
Thuế suất hiện hành	20%	20%	20%	20%
Thuế bổ sung	3.135.221.295	4.869.710.914	2.088.467.043	4.455.263.970
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.329.382.481	9.329.382.481		
	12.464.603.776	4.869.710.914		6.543.731.013
		17.334.314.690		6.543.731.013

23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2016	120.000.000.000	55.635.488.056	(4.414.049.178)	80.532.805.702	1.667.255.027	18.217.271.622	5.074.450.725	276.713.221.954
Tăng trong năm	30.000.000.000	(32.413.798.860)	4.414.049.178	4.997.573	-	15.908.022.324	891.648.501	18.804.918.716
Lợi nhuận trong năm						15.908.022.324	775.049.054	16.683.071.378
Trích từ lợi nhuận								0
Bán cổ phiếu quỹ		(2.413.829.104)	4.414.049.178					2.000.220.074
Phát hành cổ phiếu	30.000.000.000	(30.000.000.000)					89.000.000	89.000.000
Tăng khác		30.244		4.997.573			27.599.447	32.627.264
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	16.646.966.677	-	16.646.966.677
Trích các quỹ						2.214.339.413		2.214.339.413
Chia/tạm ứng cổ tức						14.400.000.000		14.400.000.000
Giảm khác						32.627.264		32.627.264
Tại ngày 31/12/2016	150.000.000.000	23.221.689.196	-	80.537.803.275	1.667.255.027	17.478.327.269	5.966.099.226	278.871.173.993
Tại ngày 01/01/2017	150.000.000.000	23.221.689.196	-	80.537.803.275	1.667.255.027	17.478.327.269	5.966.099.226	278.871.173.993
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	22.947.085.743	592.548.045	23.539.633.788
Lợi nhuận trong năm						15.524.609.108	589.818.045	16.114.427.153
Trích từ lợi nhuận								0
Tăng khác						7.422.476.635	2.730.000	7.425.206.635
Giảm trong năm	-	2.730.000	-	7.422.476.635	-	17.217.407.795		24.642.614.430
Trích các quỹ						2.217.407.795		2.217.407.795
Chia/tạm ứng cổ tức						15.000.000.000		15.000.000.000
Giảm khác		2.730.000		7.422.476.635				7.425.206.635
Tại ngày 30/09/2017	150.000.000.000	23.218.959.196	-	73.115.326.640	1.667.255.027	23.208.005.217	6.558.647.271	277.768.193.351

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Vinaconex
 - Vốn góp của các đối tượng khác
Cộng

Cuối kỳ
 76.851.420.000
 73.148.580.000
150.000.000.000

Đầu năm
 76.851.420.000
 73.148.580.000
150.000.000.000

Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex

- Theo vốn thực góp 51,23%
- Theo giấy phép 51,23%
- * Số lượng cổ phiếu quỹ: -

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Cuối kỳ	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	150.000.000.000	120.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
+ Vốn góp cuối kỳ	15.000.000.000	14.400.000.000
- Cổ tức đã chia	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	15.000.000.000	14.400.000.000
+ từ lợi nhuận kỳ trước	15.000.000.000	14.400.000.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền	Năm nay	Năm trước

d- Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán: 10%
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: 10%

đ- Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành Năm nay 15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng Năm trước 15.000.000
- + Cổ phiếu phổ thông 15.000.000
- + Cổ phiếu ưu đãi -
- Số lượng cổ phiếu được mua lại -
- + Cổ phiếu phổ thông -
- + Cổ phiếu ưu đãi -
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành 15.000.000
- + Cổ phiếu phổ thông 15.000.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Quang Việt

Lập, ngày.....tháng 10 năm 2017



Trần Ngọc Long