

# **Công ty Cổ phần Xây dựng số 3**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



# Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 52



# Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây dựng số 3 – thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 vào ngày 17 tháng 4 năm 2018.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 249, Đường Hoàng Quốc Việt, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Kiều Xuân Nam  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61357015/20399013-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty") và các công ty con, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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



### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>571.612.644.182</b>	<b>686.753.799.994</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>236.279.861.945</b>	<b>171.967.042.695</b>
111	1. Tiền		6.349.861.945	28.367.042.695
112	2. Các khoản tương đương tiền		229.930.000.000	143.600.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>20.000.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	20.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>294.015.591.668</b>	<b>448.006.661.692</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	105.869.091.881	76.306.140.908
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	36.222.316.333	28.004.678.919
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	63.800.000.000	38.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	165.860.782.936	356.322.825.449
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(77.736.599.482)	(50.626.983.584)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>40.660.701.271</b>	<b>46.202.873.122</b>
141	1. Hàng tồn kho		46.924.739.033	52.340.028.622
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.264.037.762)	(6.137.155.500)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>656.489.298</b>	<b>577.222.485</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	515.120.600	54.367.363
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		371.736	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	140.996.962	522.855.122

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>319.010.333.497</b>	<b>98.765.565.375</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>96.713.790</b>	<b>96.713.790</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		96.713.790	96.713.790
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>71.038.579.711</b>	<b>26.799.700.008</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	30.588.258.226	23.479.378.523
222	Nguyên giá		74.156.331.368	46.377.933.472
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.568.073.142)	(22.898.554.949)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	40.450.321.485	3.320.321.485
228	Nguyên giá		41.915.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.465.572.898)	(1.370.572.898)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>89.285.323.208</b>	<b>46.592.976.724</b>
231	1. Nguyên giá		133.883.902.037	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(44.598.578.829)	(40.039.017.668)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>98.885.209.350</b>	<b>1.586.012.681</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	98.885.209.350	1.586.012.681
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>159.360.000</b>	<b>22.722.281.100</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		159.360.000	22.722.281.100
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>59.545.147.438</b>	<b>967.881.072</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	5.247.165.149	967.881.072
268	2. Tài sản dài hạn khác		370.759.000	-
269	3. Lợi thế thương mại	16	53.927.223.289	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>890.622.977.679</b>	<b>785.519.365.369</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>510.586.081.280</b>	<b>453.078.026.381</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>376.352.754.063</b>	<b>403.276.755.243</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	133.924.909.916	52.208.180.994
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	42.365.605.616	92.559.535.538
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	7.445.137.882	4.202.226.197
314	4. Phải trả người lao động		2.263.716.314	1.153.458.544
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	61.923.777.185	64.300.928.946
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	7.865.104.673	3.183.090.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	79.315.916.883	112.331.841.255
320	8. Vay ngắn hạn	22	38.614.192.986	70.667.765.170
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.634.392.608	2.669.728.599
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>134.233.327.217</b>	<b>49.801.271.138</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	96.808.054.534	44.491.519.138
337	2. Phải trả dài hạn khác		-	160.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	3.831.675.000	5.149.752.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	33.217.566.404	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		376.031.279	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>380.036.896.399</b>	<b>332.441.338.988</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>380.036.896.399</b>	<b>332.441.338.988</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		283.794.610.000	283.794.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		283.794.610.000	283.794.610.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		62.942.071.392	44.626.371.639
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước/năm trước		44.536.371.639	1.125.681.975
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		18.405.699.753	43.500.689.664
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	24	31.143.606.788	1.863.749.130
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>890.622.977.679</b>	<b>785.519.365.369</b>

  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

  
Kiều Xuân Nam  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	136.883.795.293	379.849.845.190
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	136.883.795.293	379.849.845.190
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(103.516.085.775)	(329.820.649.236)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.367.709.518	50.029.195.954
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	4.840.355.762	2.351.978.466
22	7. Chi phí tài chính		(2.354.335.143)	(2.830.426.046)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.351.078.143)	(2.830.426.046)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(278.809.473)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(12.776.480.985)	(10.784.221.109)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23.077.249.152	38.487.717.792
31	11. Thu nhập khác		109.148.273	2.515.687.090
32	12. Chi phí khác		(178.271.451)	(719.227.413)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(69.123.178)	1.796.459.677
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.008.125.974	40.284.177.469
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(4.601.625.195)	(8.067.186.135)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		18.406.500.779	32.216.991.334
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		18.405.699.753	32.245.154.764
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	801.026	(28.163.430)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	649	1.135
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	649	1.135



Kiều Thị Thu Trang  
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Kiều Xuân Nam  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>23.008.125.974</b>	<b>40.284.177.469</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.887.413.997	3.814.608.250
03	Các khoản dự phòng		-	(200.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.948.868.204)	(4.941.543.761)
06	Chi phí lãi vay		2.351.078.143	2.830.426.046
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>23.297.749.910</b>	<b>41.787.668.004</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.521.960.212)	54.144.920.361
10	Giảm hàng tồn kho		10.118.779.564	259.427.557.675
11	Giảm các khoản phải trả		(20.952.033.821)	(311.910.970.251)
12	Giảm chi phí trả trước		504.794.950	702.953.011
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.016.503.562)	(2.334.667.024)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(3.241.968.300)	(7.622.087.951)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(155.000.000)	(213.500.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>5.033.858.529</b>	<b>33.981.873.825</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		-	(88.465.045)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		12.431.100.000	8.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ tiền thu về)		(3.379.162.852)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		91.861.573.100	1.800.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		410.843.709	2.351.978.466
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>101.324.353.957</b>	<b>12.063.513.421</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	200.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		90.426.309.555	17.871.914.124
34	Tiền trả nợ gốc vay		(132.471.702.791)	(9.115.766.500)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	23.1	-	(10.999.871.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(42.045.393.236)	(2.043.723.376)
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		64.312.819.250	44.001.663.870
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		171.967.042.695	284.972.953.885
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	236.279.861.945	328.974.617.755

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Kiều Xuân Nam  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (“Công ty”), trước đây là Công ty Xây dựng số 3 – thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 vào ngày 17 tháng 4 năm 2018.

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

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 số 249, Đường Hoàng Quốc Việt, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 468 (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 521).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 4 công ty con (31 tháng 12 năm 2017: 1 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng hoá bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng hoá bất động sản* (tiếp theo)

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho là hàng hóa, các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên với giá trị được xác định như sau:

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
Quyền khai thác mỏ và lợi thuê quyền thuê	11 - 18 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất	20 - 30 năm
Cơ sở hạ tầng	20 - 30 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	35 - 39 năm

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

**3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

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

##### *Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.19 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, sửa đổi cho phù hợp, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.22 Các bên liên quan

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

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

#### *Mua Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (“CMC”)*

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.992.280 cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này từ 11,93% lên 95,13% và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội có hai công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3 và Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế và theo đó thông qua việc nhận chuyển nhượng này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3 và Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế cũng trở thành công ty con của Công ty.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội tại ngày mua được trình bày dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**Mua Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (“CMC”) (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị hợp lý tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.654.888.328
Các khoản phải thu ngắn hạn	86.254.141.286
Hàng tồn kho	4.576.607.713
Các tài sản ngắn hạn khác	604.493.559
Tài sản cố định	56.630.240.430
Bất động sản đầu tư	44.380.251.481
Tài sản dở dang dài hạn	97.299.196.669
Đầu tư tài chính dài hạn	159.360.000
Tài sản dài hạn khác	5.113.054.027
	<b>300.672.233.493</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Vay	12.523.744.052
Phải trả người bán ngắn hạn	4.613.745.745
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.217.566.404
Phải trả khác	94.241.094.279
	<b>144.596.150.480</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>156.076.083.013</b>
Cổ đông không kiểm soát	(29.279.056.632)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	53.927.223.289
	<b>180.724.249.670</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (*)</b>	<b>180.724.249.670</b>

(\*) Giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

Tiền chi để mua thêm 83,2% cổ phần để nắm quyền kiểm soát	158.001.968.570
Giá trị hợp lý của số cổ phần đã nắm trước đây tại ngày mua	22.722.281.100
	<b>180.724.249.670</b>

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền chi để mua công ty con	(9.034.051.180)
Tiền thu về từ công ty con	5.654.888.328
	<b>(3.379.162.852)</b>

Công ty không hợp nhất báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Hà Nội và các công ty con của công ty này vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ do ngày hợp nhất kinh doanh được xác định là ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Hà Nội và các công ty con của công ty này trong kỳ từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 tương ứng là 28,8 tỷ VND và 2,23 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	1.568.697.686	631.675.988
Tiền gửi ngân hàng	4.781.164.259	27.735.366.707
Các khoản tương đương tiền (*)	229.930.000.000	143.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.279.861.945</b>	<b>171.967.042.695</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1% đến 5%/năm (31 tháng 12 năm 2017: từ 4,3% đến 4,8%/năm).

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương	6.068.830.356	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lắp đặt Vận hành và Bảo dưỡng Công trình Dầu khí biển PTSC	-	1.998.999.576
Các khoản phải thu khách hàng khác	92.641.021.525	67.066.671.332
Phải thu từ các bên liên quan	-	81.230.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.869.091.881</b>	<b>76.306.140.908</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(55.980.163.896)	(32.810.932.604)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	3.611.003.500	3.146.431.791
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	3.515.697.400	-
Các khoản trả trước khác	29.095.615.433	24.858.247.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.222.316.333</b>	<b>28.004.678.919</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(95.838.348)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Cho vay cá nhân ngắn hạn (i)	50.800.000.000	25.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (ii)	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.800.000.000</b>	<b>38.000.000.000</b>

(i) Bao gồm khoản phải thu cho vay:

- ▶ 25 tỷ VND cho một đối tác cá nhân vay với lãi suất 10,1%/năm và sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 10 năm 2018; và
- ▶ 25,8 tỷ VND cho một đối tác cá nhân khác vay với lãi suất 12%/năm và sẽ đến hạn vào ngày 21 tháng 12 năm 2018.

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

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tạm ứng thực hiện đầu tư (i)	-	148.967.917.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Đại Thành Phát (ii)	-	80.000.000.000
Phải thu về tiền góp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	30.000.000.000	-
Phải thu lãi từ Hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	6.000.000.000	-
Tạm ứng cho các đội thi công	48.770.451.696	42.037.032.674
Tạm ứng cho nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Chuyên nghiệp Việt Nam	3.965.524.244	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (iv)	-	11.861.573.100
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iv)	11.198.454.622	11.198.454.622
Tài sản thiếu chờ xử lý	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu ngắn hạn khác	775.886.455	775.886.455
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.820.643.281	6.739.222.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.399.350.000</b>	<b>51.812.265.737</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	<b>165.860.782.936</b>	<b>356.322.825.449</b>
	(21.660.597.238)	(17.816.050.980)

(i) Trong kỳ, khoản tạm ứng này đã được hoàn ứng thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 4.

(ii) Đây là số tiền đã được tạm ứng cho Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Đại Thành Phát để đầu tư vào một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây lắp các công trình xây dựng và kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty đã hủy việc đầu tư này và thu hồi khoản tạm ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC** (tiếp theo)

- (iii) Đây là số tiền phải thu vốn góp cho Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 20/2018/HĐV ký với bà Phạm Thị Trâm ngày 7 tháng 6 năm 2018 cho mục đích đầu tư cổ phiếu và phần lãi từ khoản đầu tư nói trên.
- (iv) 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 kỳ 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.

**9. NỢ XẤU**

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.813.215.456	24.833.051.560	53.764.471.840	20.953.539.236
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương	6.068.830.356	-	-	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Sông Hồng	2.684.670.356	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	64.900.474.744	24.833.051.560	46.605.231.840	20.953.539.236
Các khoản tạm ứng	50.317.295.355	28.787.164.999	41.197.293.866	23.381.242.886
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	40.149.373.226	18.619.242.870	31.029.371.737	13.213.320.757
Trả trước cho người bán	297.366.348	201.528.000	-	-
Các khoản ứng trước cho người bán khác	297.366.348	201.528.000	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	260.781.136	130.314.254	-	-
Các khoản phải thu khác	260.781.136	130.314.254	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.688.658.295</b>	<b>53.952.058.813</b>	<b>94.961.765.706</b>	<b>44.334.782.122</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	3.201.351.010	(482.985.153)	2.581.608.666	(482.985.153)
Công cụ, dụng cụ	119.224.516	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	40.688.277.521	(3.821.540.378)	47.521.372.830	(3.821.540.378)
<i>Dự án Khu Đô thị Trung Văn</i>	595.303.998	-	4.760.773.267	-
<i>Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên</i>	1.654.224.731	-	11.550.655.480	-
<i>Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác</i>	35.157.804.537	(3.821.540.378)	31.209.944.083	(3.821.540.378)
<i>Chi phí sản xuất dở dang khác</i>	3.280.944.255	-	-	-
Thành phẩm	2.839.491.866	(1.893.457.088)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
Hàng hóa	76.394.120	(66.055.143)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.924.739.033</b>	<b>(6.264.037.762)</b>	<b>52.340.028.622</b>	<b>(6.137.155.500)</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Số đầu kỳ	6.137.155.500	3.864.533.347
Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh	126.882.262	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>6.264.037.762</b>	<b>3.864.533.347</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. 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
<b>Nguyên giá:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	14.695.171.270	14.978.078.618	15.985.727.694	718.955.890	46.377.933.472
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.221.628.519	35.031.399.765	-	167.082.339	41.420.110.623
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(13.641.712.727)	-	(13.641.712.727)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	20.916.799.789	50.009.478.383	2.344.014.967	886.038.229	74.156.331.368
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	938.350.563	789.485.894	650.024.619	718.955.890	3.096.816.966
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	8.021.731.539	11.036.320.189	3.121.547.331	718.955.890	22.898.554.949
- Khấu hao trong kỳ	227.102.000	497.439.000	474.968.000	-	1.199.509.000
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	3.726.152.134	18.054.482.777	-	139.235.282	21.919.870.193
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.449.861.000)	-	(2.449.861.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	11.974.985.673	29.588.241.966	1.146.654.331	858.191.172	43.568.073.142
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.673.439.731	3.941.758.429	12.864.180.363	-	23.479.378.523
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	8.941.814.116	20.421.236.417	1.197.360.636	27.847.057	30.588.258.226

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính	Quyền khai thác mỏ và lợi thế quyền thuê	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.375.894.383	315.000.000	-	-	4.690.894.383
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.390.000.000	-	95.000.000	30.740.000.000	37.225.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	10.765.894.383	315.000.000	95.000.000	30.740.000.000	41.915.894.383
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	315.000.000	95.000.000	-	410.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.055.572.898	315.000.000	-	-	1.370.572.898
- Hao mòn trong kỳ	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	95.000.000	-	95.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	1.055.572.898	315.000.000	95.000.000	-	1.465.572.898
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.320.321.485	-	-	-	3.320.321.485
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	9.710.321.485	-	-	30.740.000.000	40.450.321.485



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng (i)	Nhà cửa và vật kiến trúc (ii)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	86.631.994.392	-	86.631.994.392
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	21.313.055.955	25.938.851.690	47.251.907.645
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	40.039.017.668	-	40.039.017.668
- Khấu hao trong kỳ	1.687.904.997	-	1.687.904.997
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	2.871.656.164	2.871.656.164
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	41.726.922.665	2.871.656.164	44.598.578.829
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	46.592.976.724	-	46.592.976.724
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	66.218.127.682	23.067.195.526	89.285.323.208

(i) Quyền sử dụng đất tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm:

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình), Chợ Bo (Thái Bình). Công ty đang trong quá trình thu thập dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất tại lô đất 249 Thụy Khuê, với giá trị hợp lý xác định tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa niên độ là 21,3 tỷ VND.

(ii) Nhà cửa và vật kiến trúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm:

- ▶ Giá trị tòa nhà tại 205 Bà Triệu được cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng thuê trong 35 năm (từ ngày 6 tháng 9 năm 2008 đến ngày 5 tháng 9 năm 2043). Giá trị hợp lý của tài sản này xác định tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là 9,1 tỷ VND; và
- ▶ Giá trị tòa nhà tại số 44 Hàng Bò được cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1 thuê trong 39 năm (từ ngày 4 tháng 5 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2054). Giá trị hợp lý của tài sản này xác định tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là 13,8 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án 389 Đê La Thành (*)	79.246.043.013	-
Dự án 12M Cát Linh (*)	17.832.373.302	-
Khu đất Thụy Phương	1.373.551.045	1.373.551.045
Xây dựng cơ bản dở dang khác	433.241.990	212.461.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.885.209.350</u></b>	<b><u>1.586.012.681</u></b>

(\*) Đây là giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 của Dự án 389 Đê La Thành và 12 M Cát Linh đang được xây dựng, triển khai bởi Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội, một công ty con của Công ty.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	515.120.600	54.367.363
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>515.120.600</u></b>	<b><u>54.367.363</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.580.732.940	-
Chi phí mở rộng mô	1.593.323.396	-
Chi phí sửa chữa lớn	1.407.836.669	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	665.272.144	967.881.072
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.247.165.149</u></b>	<b><u>967.881.072</u></b>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đây là khoản lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH Việt Green 88 (*)	79.342.187.284	79.342.187.284	-	-
Phải trả cho người bán khác (**)	54.582.722.632	54.582.722.632	52.208.180.994	52.208.180.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>133.924.909.916</u></b>	<b><u>133.924.909.916</u></b>	<b><u>52.208.180.994</u></b>	<b><u>52.208.180.994</u></b>

(\*) Phải trả cho Công ty TNHH Việt Green 88 liên quan đến chi phí mua thép trong kỳ.

(\*\*) Số dư phải trả người bán ngắn hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các Dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty và các công ty con.

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</u>
Người mua trả tiền trước chợ Thương Bắc Giang	15.503.379.638	15.464.851.638
Người mua trả tiền trước Dự án Kho bạc NHNN tỉnh Thái Bình	5.018.034.800	5.018.034.800
Người mua trả tiền trước Dự án Khu nhà ở xã Trung Văn	3.271.436.300	31.316.213.117
Người mua trả tiền trước Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	697.932.947	4.790.046.820
Người mua trả tiền trước khác	38.396.236.369	35.970.389.163
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>42.365.605.616</u></b>	<b><u>92.559.535.538</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Tăng do mua công ty con</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	4.156.990.666	5.505.128.898	(7.479.888.318)	566.216.898	2.748.448.144
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.117.810.713	(3.241.968.300)	422.317.607	1.298.160.020
Thuế thu nhập cá nhân	45.235.531	71.231.164	(86.965.244)	177.151.631	206.653.082
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	47.087.170	47.087.170
Thuế tài nguyên	-	-	-	487.389.400	487.389.400
Các loại thuế khác	-	2.234.484.715	(2.234.484.715)	2.657.400.066	2.657.400.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.202.226.197</b>	<b>11.928.655.490</b>	<b>(13.043.306.577)</b>	<b>4.357.562.772</b>	<b>7.445.137.882</b>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã thu/cán trừ trong kỳ</i>	<i>Tăng do mua công ty con</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	522.855.122	-	(483.814.482)	20.161.456	59.202.096
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	2.494.352	2.494.352
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	79.300.514	79.300.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>522.855.122</b>	<b>-</b>	<b>(483.814.482)</b>	<b>101.956.322</b>	<b>140.996.962</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	31.249.030.225	31.315.580.225
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	21.243.727.541	26.708.629.448
Trích trước chi phí lãi vay	3.926.867.445	3.474.174.864
Các khoản chi phí phải trả khác	5.504.151.974	2.802.544.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.923.777.185</b>	<b>64.300.928.946</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	3.412.181.901	1.062.839.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.541.505.772	1.126.305.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	993.946.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (i)	415.625.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1 (ii)	650.422.428	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iii)	390.638.300	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	248.313.608	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.865.104.673</u></b>	<b><u>3.183.090.000</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	18.411.673.049	18.497.286.163
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	19.056.408.631	19.732.422.161
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	7.539.113.792	6.261.810.814
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (i)	10.078.559.477	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1 (ii)	22.656.381.072	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iii)	19.065.918.513	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.808.054.534</u></b>	<b><u>44.491.519.138</u></b>

- (i) Doanh thu nhận trước đối với hợp đồng cho thuê nhà số 205 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- (ii) Doanh thu nhận trước đối với hợp đồng cho thuê nhà số 44 Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- (iii) Doanh thu nhận trước đối với hợp đồng 99/2015/GP.INVEST-VLXDHXN, sửa đổi theo phụ lục hợp đồng số 02 ngày 12 tháng 10 năm 2017, về việc hợp tác thực hiện dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh tòa nhà dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê trên khu đất tại số 249 Thụy Khuê, quận Ba Đình, Hà Nội trong thời gian 50 năm kể từ ngày 5 tháng 11 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải trả đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	30.000.000.000	-
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	28.884.930.116	31.788.236.464
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc mua nhà Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.514.826.114	48.125.782.364
Đặc cọc cho hoạt động đầu tư (**)	-	23.000.000.000
Các khoản phải trả khác	9.916.160.653	7.280.895.035
Phải trả khác các bên liên quan	-	2.136.927.392
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.315.916.883</u></b>	<b><u>112.331.841.255</u></b>

(\*) Đây là khoản phải trả phần góp vốn của Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 18/2018//HĐV ngày 7 tháng 6 năm 2018 cho mục đích đầu tư kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	39.403.997.170	39.403.997.170	15.326.309.555	(50.652.182.791)	8.844.069.052	12.922.192.986	12.922.192.986
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	3.650.000.000	3.650.000.000	200.000.000	-	(3.850.000.000)	-	-
Vay cá nhân	420.000.000	420.000.000	74.900.000.000	(74.900.000.000)	128.000.000	548.000.000	548.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	2.193.768.000	2.193.768.000	144.000.000	(2.193.768.000)	-	144.000.000	144.000.000
	<b>70.667.765.170</b>	<b>70.667.765.170</b>	<b>90.570.309.555</b>	<b>(127.745.950.791)</b>	<b>5.122.069.052</b>	<b>38.614.192.986</b>	<b>38.614.192.986</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	5.149.752.000	5.149.752.000	-	(4.869.752.000)	3.551.675.000	3.831.675.000	3.831.675.000
	<b>5.149.752.000</b>	<b>5.149.752.000</b>	<b>-</b>	<b>(4.869.752.000)</b>	<b>3.551.675.000</b>	<b>3.831.675.000</b>	<b>3.831.675.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.817.517.170</b>	<b>75.817.517.170</b>	<b>90.570.309.555</b>	<b>(132.615.702.791)</b>	<b>8.673.744.052</b>	<b>42.445.867.986</b>	<b>42.445.867.986</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 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 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thừa Thiên Huế	8.844.069.052	Gốc vay được trả vào ngày 11 tháng 8 năm 2018. Lãi vay được trả hàng năm.	Lãi suất 7%/năm	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gia Lâm	900.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2018 đến tháng 6 năm 2018. Lãi được trả hàng tháng, chậm nhất vào ngày cuối tháng	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Tại thời điểm cuối kỳ, lãi suất là 8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	3.178.123.934	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2018 đến tháng 3 năm 2018. Lãi được trả hàng tháng, chậm nhất vào ngày 28 hàng tháng	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất được áp dụng trong kỳ hiện tại là 8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo

### TỔNG CỘNG

**12.922.192.986**



## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 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 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Tây Hồ	424.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng	Lãi suất 8,2%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	1.779.695.000	Lãi vay được trả hàng tháng. Gốc vay được trả hàng quý	Lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Lãi suất biên độ năm là 3,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	1.771.980.000	Lãi vay được trả hàng tháng. Gốc vay được trả hàng quý	Lãi suất biên độ năm từ 3,2% tới 3,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.975.675.000</b>				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	144.000.000				
- Vay dài hạn	3.831.675.000				

#### 22.3 Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam có kỳ hạn 2 năm kể từ ngày 18 tháng 10 năm 2016 với lãi suất cố định 10%/năm.

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn thuộc cổ đông công ty mẹ					Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	219.997.420.000	2.100.000.000	56.608.219	75.934.742.975	1.861.210.671	299.949.981.865
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	32.245.154.764	(28.163.430)	32.216.991.334
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	63.797.190.000	-	-	(63.797.190.000)	-	-
Cổ tức công bố bằng tiền	-	-	-	(10.999.871.000)	-	(10.999.871.000)
Giảm khác	-	-	-	(12.000.000)	-	(12.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	33.370.836.739	2.033.047.241	321.355.102.199
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	44.626.371.639	1.863.749.130	332.441.338.988
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	29.279.056.632	29.279.056.632
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.405.699.753	801.026	18.406.500.779
Giảm khác	-	-	-	(90.000.000)	-	(90.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	62.942.071.392	31.143.606.788	380.036.896.399

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp	283.794.610.000	283.794.610.000	-	283.794.610.000	283.794.610.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.794.610.000</b>	<b>283.794.610.000</b>	<b>-</b>	<b>283.794.610.000</b>	<b>283.794.610.000</b>	<b>-</b>

**23.3 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 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	283.794.610.000	219.997.420.000
Tăng vốn trong kỳ	-	63.797.190.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>283.794.610.000</b>	<b>283.794.610.000</b>
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>74.797.061.000</b>

**23.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>74.797.061.000</b>
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</b>	<b>-</b>	<b>74.797.061.000</b>
- Cổ tức trả bằng tiền trong năm 2018: 0 VND/cổ phiếu (2017: 500 VND/cổ phiếu)	-	10.999.871.000
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2018: 0 VND/cổ phiếu (2017: 2.900 VND/cổ phiếu)	-	63.797.190.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.5 Cổ phiếu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>28.379.461</b>	<b>28.379.461</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>28.379.461</b>	<b>28.379.461</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>28.379.461</i>	<i>28.379.461</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>28.379.461</b>	<b>28.379.461</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>28.379.461</i>	<i>28.379.461</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND				
	Công ty Cổ phần Xây lắp Công nghệ 3	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	Tổng cộng
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>					
Vốn điều lệ đã góp	1.837.500.000	2.921.100.000	200.000.000	5.569.897.527	10.528.497.527
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	33.571.632	33.571.632
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	4.814.678.889	-	17.472.414.502	22.287.093.391
Quý đầu tư và phát triển	-	123.142.933	-	827.809.402	950.952.335
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	27.050.156	(1.491.906.713)	47.164.338	(1.238.815.878)	(2.656.508.097)
	<u>1.864.550.156</u>	<u>6.367.015.109</u>	<u>247.164.338</u>	<u>22.664.877.185</u>	<u>31.143.606.788</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>					
Phần lợi nhuận sau khi mua cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	801.026	-	-	-	801.026
	<u>801.026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>801.026</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>136.883.795.293</b>	<b>379.849.845.190</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm</i>	<i>72.224.381.306</i>	<i>1.672.702.272</i>
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	<i>53.077.706.539</i>	<i>318.550.842.988</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>6.062.940.888</i>	<i>51.431.433.863</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>5.518.766.560</i>	<i>8.194.866.067</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>136.883.795.293</u></b>	<b><u>379.849.845.190</u></b>

**25.2 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 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu (*)	3.000.000.000	-
Lãi tiền gửi và cho vay	1.840.355.762	2.340.625.571
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	11.352.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.840.355.762</u></b>	<b><u>2.351.978.466</u></b>

(\*) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội với giá chuyển nhượng là 23 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. 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 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	72.129.261.167	2.050.635.795
Giá vốn kinh doanh bất động sản	19.526.593.175	267.077.862.563
Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.938.404.000	50.780.525.434
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.921.827.433	9.911.625.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>103.516.085.775</u></b>	<b><u>329.820.649.236</u></b>

**27. 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 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí nhân viên quản lý	5.643.157.844	5.866.441.821
Chi phí đồ dùng văn phòng	504.090.293	837.283.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	302.460.250	225.599.000
Thuế, phí và lệ phí	3.112.355.330	242.649.415
Chi phí dịch vụ mua ngoài	400.816.311	73.046.972
Chi phí khác	2.813.600.957	3.539.200.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.776.480.985</u></b>	<b><u>10.784.221.109</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí giá vốn hàng hoá	72.129.261.167	-
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	2.661.212.496	36.371.040.272
Chi phí nguyên vật liệu	4.475.171.386	11.163.068.038
Chi phí nhân công	6.180.126.194	12.555.723.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.887.413.997	3.814.608.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.014.348.934	7.575.571.438
Chi phí khác bằng tiền	7.652.818.313	9.964.260.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>102.000.352.487</u></b>	<b><u>81.444.271.586</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.601.625.195	8.067.186.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.601.625.195</b>	<b>8.067.186.135</b>

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 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>23.008.125.974</b>	<b>40.284.177.469</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	21.042.378.719	42.288.964.257
<i>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác</i>	1.965.747.255	(2.004.786.788)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	4.601.625.195	8.457.792.851
Chi phí không được khấu trừ thuế khác		10.350.641
Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	(400.957.357)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>4.601.625.195</b>	<b>8.067.186.135</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	4.208.475.744	8.067.186.135
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>	393.149.451	-

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b><i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i></b>				
<i>Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản khi hợp nhất công ty con</i>	33.217.566.404	-	-	-
	<b>33.217.566.404</b>	<b>-</b>		
<b><i>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i></b>			<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. 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 2018 và 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Tạm ứng để đầu tư	2.587.084.263	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty nhận đầu tư (*)	Vay ngắn hạn Trả gốc vay Đặt cọc mua cổ phần	- - -	1.650.000.000 3.450.000.000 1.800.000.000

(\*) Các công ty này đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 28 tháng 6 năm 2018, như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 2018, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2017: 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Tạm ứng để đầu tư	54.399.350.000	51.812.265.737
			<b>54.399.350.000</b>	<b>51.812.265.737</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.531.906.500	1.428.463.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.531.906.500</u></b>	<b><u>1.428.463.500</u></b>

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.405.699.753	32.216.991.334
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>18.405.699.753</u></b>	<b><u>32.216.991.334</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	28.379.461	28.379.461
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.</b>	<b><u>28.379.461</u></b>	<b><u>28.379.461</u></b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- <i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	649	1.135
- <i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	649	1.135

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Công ty và các công ty con có các bộ phận kinh doanh sau:

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

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>				
Doanh thu thuần	53.077.706.539	6.062.940.888	77.743.147.866	136.883.795.293
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	21.042.378.719	3.278.070	1.962.469.185	23.008.125.974
Chi phí thuế TNDN	(4.208.475.744)	(655.614)	(392.493.837)	(4.601.625.195)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>16.833.902.975</b>	<b>2.622.456</b>	<b>1.569.975.348</b>	<b>18.406.500.779</b>
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>				
<b>Tổng tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	129.006.770.414	93.001.016.041	201.484.014.864	423.491.801.319
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	465.881.176.360
<b>Tổng nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	58.993.072.514	60.785.906.444	112.445.969.723	232.224.948.681
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	277.111.132.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh* (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>				
Doanh thu thuần	318.550.842.988	51.431.433.863	9.867.568.339	379.849.845.190
<b>Kết quả</b>				
Tổng lợi nhuận trước thuế	41.882.121.666	(377.720.248)	(1.220.223.949)	40.284.177.469
Chi phí thuế TNDN	(8.067.186.135)	-	-	(8.067.186.135)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b><u>33.814.935.531</u></b>	<b><u>(377.720.248)</u></b>	<b><u>(1.220.223.949)</u></b>	<b><u>32.216.991.334</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
<b>Tổng tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	39.099.518.364	99.698.997.885	77.861.190.410	216.659.706.659
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	568.859.658.710
<b>Tổng nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	150.546.193.939	61.624.428.406	11.097.347.240	223.267.969.585
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	229.810.056.796

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

**33. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Công ty đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, 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 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dưới 1 năm	1.053.610.293	-
Trên 1 - 5 năm	4.613.612.995	-
Trên 5 năm	30.153.996.035	2.213.157.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.821.219.324</u></b>	<b><u>2.213.157.680</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Kiều Thị Thu Trang  
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Kiều Xuân Nam  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018