

# **Công ty Cổ phần Xây dựng số 3**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

# Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 48

# 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 18 vào ngày 26 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm 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 tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Đức Toàn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên	
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Quỳnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Kiều Xuân Nam	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2019
Ông Bùi Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Xuân Ưởng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2019

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Đặng Minh Huệ, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trợ lý Ban Tổng Giám đốc: 

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61357015/21041538-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty và các công ty con”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty và các công ty con liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty và các công ty con. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

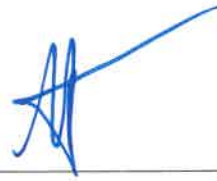
### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**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



Trịnh Xuân Hòa  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>686.679.921.179</b>	<b>517.935.939.874</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>117.217.840.514</b>	<b>120.158.919.168</b>
111	1. Tiền		40.297.840.514	13.108.919.168
112	2. Các khoản tương đương tiền		76.920.000.000	107.050.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>405.611.669.587</b>	<b>253.306.938.833</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	141.409.978.024	154.915.975.163
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	65.612.884.368	42.905.092.744
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	13.000.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	261.552.004.110	118.504.096.830
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(75.963.196.915)	(76.018.225.904)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>160.650.485.866</b>	<b>138.451.800.930</b>
141	1. Hàng tồn kho		166.914.523.628	144.715.838.692
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.264.037.762)	(6.264.037.762)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.199.925.212</b>	<b>6.018.280.943</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	471.068.590	399.760.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.414.910.680	4.512.151.994
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	313.945.942	1.106.368.871

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>338.826.356.715</b>	<b>325.898.593.856</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>79.335.494.819</b>	<b>67.457.693.001</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	42.852.228.202	28.388.068.397
222	Nguyên giá		87.254.922.048	73.877.317.598
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(44.402.693.846)	(45.489.249.201)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	36.483.266.617	39.069.624.604
228	Nguyên giá		41.915.894.383	41.915.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.432.627.766)	(2.846.269.779)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>81.225.826.449</b>	<b>86.589.691.618</b>
231	1. Nguyên giá		133.883.902.037	133.883.902.037
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(52.658.075.588)	(47.294.210.419)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>127.280.773.720</b>	<b>114.508.311.102</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	127.280.773.720	114.508.311.102
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>159.360.000</b>	<b>159.360.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		159.360.000	159.360.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>50.728.187.937</b>	<b>57.086.824.345</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	4.470.048.141	5.855.962.220
268	2. Tài sản dài hạn khác		420.000.000	-
269	3. Lợi thế thương mại	15	45.838.139.796	51.230.862.125
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.025.506.277.894</b>	<b>843.834.533.730</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>591.026.987.598</b>	<b>460.272.154.697</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>414.778.028.713</b>	<b>267.922.407.173</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	76.956.475.576	108.171.453.849
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	15.947.085.857	28.895.934.110
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.552.772.349	3.980.022.008
314	4. Phải trả người lao động		2.992.591.036	2.466.524.105
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	74.726.210.515	54.799.795.926
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	6.176.251.305	6.788.380.059
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	123.765.760.095	27.422.662.360
320	8. Vay ngắn hạn	21	99.484.389.372	32.763.242.148
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.176.492.608	2.634.392.608
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>176.248.958.885</b>	<b>192.349.747.524</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	98.498.967.358	95.021.058.179
338	2. Vay dài hạn	21	46.131.280.764	64.582.969.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	31.618.710.763	32.740.448.067
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	5.272.278
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>434.479.290.296</b>	<b>383.562.379.033</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>434.479.290.296</b>	<b>383.562.379.033</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		326.361.810.000	283.794.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		326.361.810.000	283.794.610.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		73.439.493.631	65.613.619.716
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		23.158.460.610	44.536.371.639
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		50.281.033.021	21.077.248.077
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	23	32.521.378.446	31.997.541.098
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.025.506.277.894</b>	<b>843.834.533.730</b>

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	330.005.742.059	290.305.049.303
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	330.005.742.059	290.305.049.303
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(215.439.412.380)	(234.507.252.914)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.566.329.679	55.797.796.389
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	1.292.338.928	7.605.506.264
22	7. Chi phí tài chính		(4.516.433.478)	(4.381.148.103)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.516.341.478)	(4.381.148.103)
25	8. Chi phí bán hàng		(1.906.011.988)	(1.226.918.762)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(45.083.290.070)	(29.919.803.780)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.352.933.071	27.875.432.008
31	11. Thu nhập khác	27	2.119.838.936	1.941.854.469
32	12. Chi phí khác	27	(1.206.427.982)	(1.086.616.841)
40	13. Lợi nhuận khác	27	913.410.954	855.237.628
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		65.266.344.025	28.730.669.636
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(15.274.737.431)	(7.275.804.560)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.121.737.304	477.118.337
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		51.113.343.898	21.931.983.413
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		50.281.033.021	21.077.248.077
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	832.310.877	854.735.336

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.740	637
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.740	637



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>65.266.344.025</b>	<b>28.730.669.636</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		18.000.976.653	11.897.549.235
03	Các khoản dự phòng		(60.301.267)	(1.718.373.578)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.292.338.928)	(9.462.199.992)
06	Chi phí lãi vay		4.516.341.478	4.381.148.103
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>86.431.021.961</b>	<b>33.828.793.404</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(149.479.054.106)	29.073.984.795
10	Tăng hàng tồn kho		(22.198.684.936)	(87.338.565.019)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		74.638.313.469	(143.175.625.441)
12	Giảm chi phí trả trước		1.314.605.567	11.358.401
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.113.964.257)	(7.485.735.016)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(6.947.107.738)	(6.402.000.505)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(528.532.636)	(155.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>(19.883.402.676)</b>	<b>(181.642.789.381)</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		(32.501.164.008)	(15.994.112.601)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		-	12.590.100.000
24	Tiền thu hồi cho vay		-	25.000.000.000
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
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.174.029.042	6.901.318.281
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(31.327.134.966)</b>	<b>116.979.715.928</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		130.113.795.243	178.653.593.192
34	Tiền trả nợ gốc vay		(81.844.336.255)	(165.798.643.266)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>48.269.458.988</b>	<b>12.854.949.926</b>
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>(2.941.078.654)</b>	<b>(51.808.123.527)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>120.158.919.168</b>	<b>171.967.042.695</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<b>117.217.840.514</b>	<b>120.158.919.168</b>

  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

  
Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (“Công ty”), trước đây là Công ty Xây dựng số 3 – thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được 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 18 vào ngày 26 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm 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 tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 493 (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 482).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 4 công ty con (31 tháng 12 năm 2018: 4 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:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Các báo cáo tài chính 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 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 và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 hợp nhất 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 năm.

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.

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 khấu hao lũy kế.

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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 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. 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 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 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 khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
Quyền khai thác mỏ	11 - 18 năm
Lợi thế quyền thuê	15 - 17 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 năm 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 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. Sau khi 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

*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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 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.

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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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.

#### 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 năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 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.

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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này báo cáo tài chính hợp nhất.

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 năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	21.822.265.292	4.043.303.330
Tiền gửi ngân hàng	18.475.575.222	9.065.615.838
Các khoản tương đương tiền (*)	76.920.000.000	107.050.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>117.217.840.514</u></b>	<b><u>120.158.919.168</u></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 4,3% đến 4,7%/năm (31 tháng 12 năm 2018: từ 4,1% đến 5%/năm).

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng mua đất nền dự án Đại Lải	23.214.170.000	-
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Phố Yên	11.990.347.419	-
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương	7.423.858.629	7.423.858.629
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Công ty Cổ phần DHI Việt Nam	-	46.578.390.873
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lắp đặt Vận hành và Bảo dưỡng Công trình Dầu khí biển PTSC	-	4.722.375.071
Các khoản phải thu khách hàng khác	91.622.361.976	89.032.110.590
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>141.409.978.024</u></b>	<b><u>154.915.975.163</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(56.035.896.896)	(55.068.638.896)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	17.810.858.626	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	6.070.192.000	-
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	5.558.323.500	3.611.003.500
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	3.515.697.400	3.515.697.400
Các khoản trả trước khác	32.657.812.842	35.778.391.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.612.884.368</u></b>	<b><u>42.905.092.744</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(95.838.348)	(95.838.348)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (i)	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>

(i) Đây là khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu (i)	90.000.000.000	-
Tạm ứng (ii)	50.112.175.000	21.658.604.618
Tạm ứng cho các đội thi công	70.631.049.385	48.359.696.861
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (iii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu về tiền góp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	15.735.960.000	25.800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	20.943.892.465	8.556.868.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.552.004.110</b>	<b>118.504.096.830</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(19.831.461.671)	(20.853.748.660)

(i) Đây là khoản đặt cọc cho các cá nhân để mua 12.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng.

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản tạm ứng này sẽ được thu hồi trước ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Số dư phải thu 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.

(iv) Đây là số tiền phải thu vốn góp cho Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 2018/BBGV/CMC-LTHV ký với bà Lương Thị Hồng Vân ngày 22 tháng 6 năm 2018 cho mục đích đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đại Thành Phát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.817.215.456	24.790.051.561	79.901.690.456	24.833.051.560
<i>Học viện Quốc phòng</i>	<i>7.159.240.000</i>	<i>-</i>	<i>7.159.240.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương</i>	<i>6.068.830.356</i>	<i>-</i>	<i>6.068.830.356</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Sông Hồng</i>	<i>2.684.670.356</i>	<i>-</i>	<i>2.684.670.356</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>64.904.474.744</i>	<i>24.790.051.561</i>	<i>63.988.949.744</i>	<i>24.833.051.560</i>
Các khoản tạm ứng	48.531.921.778	28.767.164.999	49.510.446.777	28.787.164.999
<i>Các khoản tạm ứng khác</i>	<i>48.531.921.778</i>	<i>28.767.164.999</i>	<i>49.510.446.777</i>	<i>28.787.164.999</i>
Trả trước cho người bán	297.366.348	201.528.000	297.366.348	201.528.000
<i>Các khoản ứng trước cho người bán khác</i>	<i>297.366.348</i>	<i>201.528.000</i>	<i>297.366.348</i>	<i>201.528.000</i>
Phải thu ngắn hạn khác	260.781.136	185.343.243	260.781.136	130.314.254
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>260.781.136</i>	<i>185.343.243</i>	<i>260.781.136</i>	<i>130.314.254</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>129.907.284.718</u></b>	<b><u>53.944.087.803</u></b>	<b><u>129.970.284.717</u></b>	<b><u>53.952.058.813</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	2.581.608.666	(482.985.153)	3.075.646.953	(482.985.153)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	161.718.134.275	(3.821.540.378)	137.169.209.236	(3.821.540.378)
<i>Dự án Khu Biệt thự Nhà vườn – Đại Lải</i>	27.987.766.021	-	56.526.764.316	-
<i>Dự án Phố Yên – Thái Nguyên</i>	97.120.577.998	-	49.326.515.714	-
<i>Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên</i>	2.018.814.744	-	2.018.814.744	-
<i>Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác</i>	27.181.421.782	(3.821.540.378)	26.371.594.698	(3.821.540.378)
<i>Chi phí sản xuất dở dang khác</i>	7.409.553.730	-	2.925.519.764	-
Thành phẩm	2.548.465.544	(1.893.457.088)	4.404.667.360	(1.893.457.088)
Hàng hóa	66.315.143	(66.055.143)	66.315.143	(66.055.143)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.914.523.628</b>	<b>(6.264.037.762)</b>	<b>144.715.838.692</b>	<b>(6.264.037.762)</b>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 9 tỷ VND cho Dự án Phố Yên – Thái Nguyên và Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải đối với các khoản chi phí đi vay liên quan đến khoản vay trực tiếp đến khoản đầu tư hình thành các dự án này.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	6.264.037.762	6.137.155.500
Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	126.882.262
Số cuối năm	<u>6.264.037.762</u>	<u>6.264.037.762</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	20.916.799.789	50.380.489.233	1.693.990.348	886.038.228	73.877.317.598
- Mua trong năm	15.945.693.736	95.900.000	4.312.188.663	-	20.353.782.399
- Thanh lý, nhượng bán	-	(6.976.177.949)	-	-	(6.976.177.949)
Số cuối năm	36.862.493.525	43.500.211.284	6.006.179.011	886.038.228	87.254.922.048
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	938.350.563	1.028.485.894	650.024.619	718.955.890	3.335.816.966
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	12.758.450.274	31.276.764.987	567.995.712	886.038.228	45.489.249.201
- Khấu hao trong năm	2.473.484.937	1.796.422.200	388.124.031	-	4.658.031.168
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5.744.586.523)	-	-	(5.744.586.523)
Số cuối năm	15.231.935.211	27.328.600.664	956.119.743	886.038.228	44.402.693.846
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	8.158.349.515	19.103.724.246	1.125.994.636	-	28.388.068.397
Số cuối năm	21.630.558.314	16.171.610.620	5.050.059.268	-	42.852.228.202

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính	Quyền khai thác mỏ	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	10.765.894.383	315.000.000	95.000.000	30.740.000.000	41.915.894.383
Số cuối năm	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>					
Số đầu năm	1.335.966.749	315.000.000	95.000.000	1.100.303.030	2.846.269.779
- Hao mòn trong năm	385.751.927	-	-	2.200.606.060	2.586.357.987
Số cuối năm	1.721.718.676	315.000.000	95.000.000	3.300.909.090	5.432.627.766
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	9.429.927.634	-	-	29.639.696.970	39.069.624.604
Số cuối năm	9.044.175.707	-	-	27.439.090.910	36.483.266.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng (i)</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
Số cuối năm	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	44.006.857.000	3.287.353.419	47.294.210.419
Khấu hao trong năm	3.348.411.997	2.015.453.172	5.363.865.169
Số cuối năm	47.355.268.997	5.302.806.591	52.658.075.588
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	63.938.193.347	22.651.498.271	86.589.691.618
Số cuối năm	60.589.781.350	20.636.045.099	81.225.826.449

(i) Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình), Chợ Bo (Thái Bình). 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; và
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất tại lô đất 249 Thụy Khuê, với giá trị hợp lý xác định tại ngày hợp nhất kinh doanh là 21,3 tỷ VND, giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 19,5 tỷ đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án 389 Đê La Thành	100.910.101.217	88.140.529.132
Dự án 12M Cát Linh	24.673.080.141	24.689.116.834
Khu đất Thụy Phương	-	1.373.551.045
Xây dựng cơ bản dở dang khác	1.697.592.362	305.114.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>127.280.773.720</u></b>	<b><u>114.508.311.102</u></b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	471.068.590	399.760.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>471.068.590</u></b>	<b><u>399.760.078</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.770.640.031	2.319.617.328
Chi phí mở rộng mỏ	1.140.161.337	1.493.662.149
Chi phí sửa chữa lớn	1.036.833.785	1.358.298.453
Chi phí trả trước dài hạn khác	522.412.988	684.384.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.470.048.141</u></b>	<b><u>5.855.962.220</u></b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		53.927.223.289
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh		-
Số cuối năm		<u>53.927.223.289</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>		
Số đầu năm		2.696.361.164
Phân bổ trong năm		5.392.722.329
Số cuối năm		<u>8.089.083.493</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		51.230.862.125
Số cuối năm		<u>45.838.139.796</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Đội xây dựng số 5	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Nguyễn Hồng Lĩnh	7.950.992.449	7.950.992.449	6.952.741.960	6.952.741.960
Công ty TNHH Việt Green 88	-	-	32.738.558.926	32.738.558.926
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobile	-	-	17.067.076.622	17.067.076.622
Phải trả cho người bán khác	<u>58.806.406.622</u>	<u>58.806.406.622</u>	<u>41.213.999.836</u>	<u>41.213.999.836</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>76.956.475.576</u></b>	<b><u>76.956.475.576</u></b>	<b><u>108.171.453.849</u></b>	<b><u>108.171.453.849</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước Dự án Phố Yên	7.941.734.440	-
Người mua trả tiền trước chợ Thương Bắc Giang	-	15.464.851.638
Người mua trả tiền trước Dự án Kho bạc NHNN tỉnh Thái Bình	-	1.245.749.800
Người mua trả tiền trước khác	<u>8.005.351.417</u>	<u>12.185.332.672</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.947.085.857</u></b>	<b><u>28.895.934.110</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	150.430.840	20.274.198.993	(19.842.985.494)	581.644.339
Thuế thu nhập doanh nghiệp	773.266.540	15.274.737.431	(6.947.107.738)	9.100.896.233
Thuế thu nhập cá nhân	94.152.604	815.886.957	(787.078.893)	122.960.668
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	23.400.880	260.482.080	(262.452.971)	21.429.989
Thuế tài nguyên	362.623.308	1.860.041.308	(2.025.478.100)	197.186.516
Các loại thuế khác	2.576.147.836	3.677.085.592	(3.724.578.824)	2.528.654.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.980.022.008</b>	<b>42.162.432.361</b>	<b>(33.589.682.020)</b>	<b>12.552.772.349</b>
	Số đầu năm	Số đã nộp trong năm	Số đã thu/cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	21.260.463	-	21.260.463
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	79.300.514	12.206.227	-	91.506.724
Thuế giá trị gia tăng	1.027.068.357	199.107.208	(1.024.996.827)	201.178.755
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.106.368.871</b>	<b>232.573.898</b>	<b>(1.024.996.827)</b>	<b>313.945.942</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	21.227.120.500	30.512.905.177
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	20.170.355.039	20.567.967.999
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Đại Lải	16.655.654.029	-
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Phổ Yên	10.819.663.354	-
Trích trước chi phí lãi vay	1.771.965.172	369.587.951
Các khoản chi phí phải trả khác	4.081.452.421	3.349.334.799
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.726.210.515</b>	<b>54.799.795.926</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.517.555.750	1.509.281.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.217.853.000
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.168.837.000	1.141.321.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	-	1.120.885.078
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	-	716.255.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	-	654.861.074
Doanh thu chưa thực hiện khác	2.283.441.555	427.923.463
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.176.251.305</u></b>	<b><u>6.788.380.059</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	23.952.593.653	17.787.599.130
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	22.342.439.780	21.528.955.096
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	18.223.964.977	18.410.481.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	16.953.194.162	18.117.160.999
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	9.866.982.735	9.577.030.582
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	5.729.488.292	7.283.571.328
Doanh thu chưa thực hiện khác	1.430.303.759	2.316.260.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.498.967.358</u></b>	<b><u>95.021.058.179</u></b>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc mua nhà Dự án Phố Yên – Thái Nguyên	102.889.957.533	-
Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.176.992.114	10.177.464.114
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	112.406.364	6.368.406.364
Các khoản phải trả khác	10.308.404.084	10.876.791.882
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>123.765.760.095</u></b>	<b><u>27.422.662.360</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	30.934.827.148	30.934.827.148	51.954.810.979	(51.999.720.437)	30.889.917.690	30.889.917.690		
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Mê Kông	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000		
Vay cá nhân	528.000.000	528.000.000	2.220.200.000	(609.125.818)	2.139.074.182	2.139.074.182		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	1.300.415.000	1.300.415.000	30.936.000.000	(781.017.500)	31.455.397.500	31.455.397.500		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.3)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000		
	<b>32.763.242.148</b>	<b>32.763.242.148</b>	<b>120.111.010.979</b>	<b>(53.389.863.755)</b>	<b>99.484.389.372</b>	<b>99.484.389.372</b>		
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	34.582.969.000	34.582.969.000	70.938.784.264	(59.390.472.500)	46.131.280.764	46.131.280.764		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.3)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-		
	<b>64.582.969.000</b>	<b>64.582.969.000</b>	<b>70.938.784.264</b>	<b>(89.390.472.500)</b>	<b>46.131.280.764</b>	<b>46.131.280.764</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.346.211.148</b>	<b>97.346.211.148</b>	<b>191.049.795.243</b>	<b>(142.780.336.255)</b>	<b>145.615.670.136</b>	<b>145.615.670.136</b>		

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thừa Thiên Huế	6.467.289.695	Gốc vay được trả vào tháng 12 năm 2019. Lãi vay được trả hàng năm.	7%/năm	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gia Lâm	15.172.016.706	Gốc vay đáo hạn vào tháng 2 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Tại thời điểm cuối năm, lãi suất là 7,5%/năm.	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	3.681.638.971	Gốc vay đáo hạn vào tháng 6 năm 2020. Lãi được trả hàng quý.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần.	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	5.568.972.318	Gốc vay được trả vào tháng 3 năm 2020. Lãi vay được trả hàng năm.	Lãi suất được áp dụng trong kỳ hiện tại là 9%/năm 10%/năm	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.889.917.690</b>			

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội	61.837.888.264	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, lãi vay được trả hàng tháng	10,5%/năm	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế	672.385.000	Gốc vay được trả hàng quý. Lãi vay được trả hàng tháng.	Lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Lãi suất 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	15.076.405.000	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>77.586.678.264</b>				

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	31.455.397.500
- Vay dài hạn	46.131.280.764

#### 21.3 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  
24 tháng 10 năm 2018 với lãi suất cố định 8,5%/năm. Mục đích phát hành khoản trái phiếu này là để bổ sung vốn cho các dự án bất động sản của  
Công ty.

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 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	Tổng cộng	
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	44.626.371.639	1.863.749.130	332.441.338.988	
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	29.279.056.632	29.279.056.632	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	21.077.248.077	854.735.336	21.931.983.413	
Thù lao HĐQT	-	-	-	(90.000.000)	-	(90.000.000)	
Số cuối năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	65.613.619.716	31.997.541.098	383.562.379.033	
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	65.613.619.716	31.997.541.098	383.562.379.033	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	42.567.200.000	-	-	(42.567.200.000)	-	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	50.281.033.021	832.310.877	51.113.343.898	
Thù lao	-	-	-	(70.632.635)	-	(70.632.635)	
Tặng/(giảm) khác	-	-	-	182.673.529	(308.473.529)	(125.800.000)	
Số cuối năm	326.361.810.000	2.100.000.000	56.608.219	73.439.493.631	32.521.378.446	434.479.290.296	

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn thành phát hành 4.256.720 cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 18 tháng 11 năm 2019.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	283.794.610.000	283.794.610.000
Tăng vốn trong năm	42.567.200.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>326.361.810.000</b>	<b>283.794.610.000</b>
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>42.567.200.000</b>	-

**22.3 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>	<b>42.567.200.000</b>	-
<i>Tỷ lệ chi trả cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2019: 15% (2018: 0%)</i>	42.567.200.000	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

**22.4 Cổ phiếu**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>32.636.181</b>	<b>28.379.461</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>32.636.181</b>	<b>28.379.461</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32.636.181	28.379.461
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>32.636.181</b>	<b>28.379.461</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32.636.181	28.379.461
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	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	Đơn vị tính: VND
<b>Số cuối năm</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	-	827.809.401	950.952.334
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	56.505.334	(1.379.617.042)	51.487.754	(530.949.831)	(1.802.573.785)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) năm nay	26.791.586	(31.108.286)	8.742.153	827.885.424	832.310.877
Khác	-	-	-	(308.473.530)	(308.473.530)
	<b>1.920.796.920</b>	<b>6.448.196.494</b>	<b>260.229.907</b>	<b>23.892.155.125</b>	<b>32.521.378.446</b>
<b>Năm nay</b>					
Lợi nhuận (lỗ) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	26.791.586	(31.108.286)	8.742.153	827.885.423	832.310.877
	<b>26.791.586</b>	<b>(31.108.286)</b>	<b>8.742.153</b>	<b>827.885.423</b>	<b>832.310.877</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>330.005.742.059</b>	<b>290.305.049.303</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm</i>	<i>55.389.432.423</i>	<i>187.225.429.795</i>
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	<i>217.734.249.099</i>	<i>56.155.288.357</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>39.804.798.664</i>	<i>30.461.469.226</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>17.077.261.873</i>	<i>16.462.861.925</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>330.005.742.059</b>	<b>290.305.049.303</b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	1.292.338.928	4.605.506.264
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	3.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.292.338.928</b>	<b>7.605.506.264</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	46.097.000.936	181.135.486.039
Giá vốn kinh doanh bất động sản	125.432.636.154	15.902.372.142
Giá vốn hợp đồng xây dựng	36.576.422.310	22.919.834.148
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.333.352.980	14.549.560.585
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.439.412.380</b>	<b>234.507.252.914</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên quản lý	26.288.504.510	13.853.256.178
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	5.392.722.329	2.696.361.164
Chi phí đồ dùng văn phòng	333.794.273	1.519.763.252
Chi phí khấu hao TSCĐ	960.393.500	665.988.736
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(55.028.989)	(1.718.373.578)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.558.555.587	1.166.575.567
Chi phí khác	8.604.348.860	11.736.232.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.083.290.070</b>	<b>29.919.803.780</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.119.838.936</b>	<b>1.941.854.469</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	1.856.693.728
Tiền đặt cọc không phải trả	2.034.093.472	-
Thu nhập khác	85.745.464	85.160.741
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.206.427.982</b>	<b>1.086.616.841</b>
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	866.591.426	-
Các khoản phạt	46.303.054	949.243.805
Chi phí khác	293.533.502	137.373.036
<b>LỢI NHUẬN THUẦN</b>	<b>913.410.954</b>	<b>855.237.628</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí giá vốn hàng hoá	41.509.417.636	158.641.486.862
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	150.524.743.831	104.065.947.892
Chi phí nguyên vật liệu	23.966.022.391	23.053.041.771
Chi phí nhân công	28.537.555.005	21.583.983.974
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	18.000.976.653	11.897.549.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.228.818.783	15.596.326.860
Chi phí khác bằng tiền	12.353.903.361	16.157.623.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.121.437.661</b>	<b>350.995.960.067</b>

**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 năm 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 quy 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 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.274.737.431	7.275.804.560
Thu nhập thuế hoãn lại	(1.121.737.304)	(477.118.337)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.153.000.127</b>	<b>6.798.686.223</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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>65.266.344.025</b>	<b>28.730.669.636</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	61.465.684.218	21.121.977.817
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	3.800.659.807	7.608.691.819
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	14.175.006.109	5.746.133.927
<i>Các điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh tăng thuế TNDN theo biên bản thanh tra thuế	-	1.529.103.040
Các khoản phạt thuế	148.917.666	189.848.761
Lợi thế thương mại phân bổ	1.151.481.124	-
<i>Các điều chỉnh giảm</i>		
Lỗi năm trước chuyển sang	(200.667.468)	(189.281.168)
Thu nhập thuế hoãn lại	(1.121.737.304)	(477.118.337)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>14.153.000.127</b>	<b>6.798.686.223</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	13.414.874.148	4.907.930.089
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>	1.859.863.283	2.367.874.471
<i>Thu nhập thuế hoãn lại</i>	(1.121.737.304)	(477.118.337)

**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 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.

**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 năm và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản khi hợp nhất công ty con	31.618.710.763	32.740.448.067	(1.121.737.304)	(477.118.337)
	<b>31.618.710.763</b>	<b>32.740.448.067</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(1.121.737.304)</b>	<b>(477.118.337)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Hoàn ứng trong năm Tạm ứng để đầu tư	2.587.084.263	33.244.602.737
			-	2.587.084.263

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2018: 0).

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

***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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.064.021.200	1.531.906.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.064.021.200</b>	<b>1.531.906.500</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 năm.

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 năm 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.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	50.281.033.021	21.077.248.077
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>50.281.033.021</b>	<b>21.077.248.077</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	28.892.600	28.892.600
<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>28.892.600</b>	<b>28.892.600</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.740	637
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.740	637

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2019, Công ty đã phát hành thêm 4.256.720 cổ phiếu trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và chính thức niêm yết từ ngày 18 tháng 11 năm 2019. Theo đó, Công ty đã trình bày lại thuyết minh lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 15% đã thực hiện trong năm 2019.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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.

#### **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>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần	217.734.249.099	39.804.798.664	76.010.772.232	(3.544.077.936)	330.005.742.059
<b>Kết quả</b>					
Tổng lợi nhuận trước thuế	47.397.621.706	2.241.850.228	22.011.881.187	(6.385.009.096)	65.266.344.024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(13.414.874.148)	(448.370.046)	(1.411.493.238)	-	(15.274.737.431)
Thu nhập hoãn lại	1.121.737.304	-	-	-	1.121.737.304
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>35.104.484.862</b>	<b>1.793.480.182</b>	<b>20.600.387.949</b>	<b>(6.385.009.096)</b>	<b>51.113.343.897</b>
<b>Số cuối năm</b>					
<b>Tổng tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	283.479.775.255	11.725.498.219	315.339.770.445	(14.792.872.376)	595.752.171.543
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	429.754.106.351
<b>Tổng nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	154.464.425.186	7.168.004.504	329.561.666.876	(14.792.872.376)	476.401.224.190
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	114.625.763.408



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần	56.155.288.357	39.314.316.382	203.688.291.720	(8.852.847.156)	290.305.049.303
<b>Kết quả</b>					
Tổng lợi nhuận trước thuế	18.173.172.305	2.948.805.512	7.608.691.819	-	28.730.669.636
Chi phí thuế TNDN	(4.430.811.752)	(517.448.280)	(1.850.426.191)	-	(6.798.686.223)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>13.742.360.553</b>	<b>2.431.357.232</b>	<b>5.758.265.628</b>	<b>-</b>	<b>21.931.983.413</b>

**Số đầu năm**

**Tổng tài sản**

Tài sản bộ phận	54.499.800.945	144.728.201.614	293.744.812.413	(8.421.644.352)	484.551.170.620
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	359.283.363.110

**Tổng nợ phải trả**

Nợ phải trả bộ phận	65.715.164.983	63.132.238.328	155.814.499.215	(8.421.644.352)	276.240.258.174
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	184.031.896.523

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

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả, thuế thu nhập hoãn lại 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 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	5.621.439.469	1.496.241.829
Trên 1 - 5 năm	14.719.714.999	5.941.507.603
Trên 5 năm	26.208.476.245	29.624.501.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.549.630.714</b>	<b>37.062.250.847</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Kiều Thị Thu Trang  
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

)