

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 2 NĂM 2020**

Hà Nội 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

NỘI DUNG	Mã số	Thuyết minh	Cuối quý	Đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,049,260,962,602	686,679,921,179
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		25,362,041,377	117,217,840,514
1. Tiền	111	D1	23,862,041,377	40,297,840,514
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,500,000,000	76,920,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	D2	150,000,000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		150,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		784,863,592,181	405,611,669,587
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		127,405,089,033	141,409,978,024
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		55,928,930,850	65,612,884,368
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	D3	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		20,636,808,604	13,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	D4	652,122,663,644	261,552,004,110
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71,229,899,950)	(75,963,196,915)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		236,367,629,971	160,650,485,866
1. Hàng tồn kho	141	D5	242,570,840,614	166,914,523,628
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6,203,210,643)	(6,264,037,762)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,517,699,073	3,199,925,212
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	D6	166,667,000	471,068,590
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	D7	-	2,414,910,680
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	D7	2,351,032,073	313,945,942
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		268,003,949,466	338,826,356,715
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		96,713,790	96,713,790
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		96,713,790	96,713,790
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	D8	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	D9	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	217		-	-
II. Tài sản cố định	220		14,759,921,662	79,335,494,819
1. Tài sản cố định hữu hình	221	D10	11,527,118,065	42,852,228,202
- Nguyên giá	222		31,763,692,907	87,254,922,048
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20,236,574,842)	(44,402,693,846)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	D11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	D12	3,232,803,597	36,483,266,617
- Nguyên giá	228		4,785,894,383	41,915,894,383
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,553,090,786)	(5,432,627,766)
III. Bất động sản đầu tư	230	D14	78,557,592,863	81,225,826,449
- Nguyên giá	231		133,883,902,037	133,883,902,037
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55,326,309,174)	(52,658,075,588)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	D13	129,723,393,710	127,280,773,720
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		129,723,393,710	127,280,773,720



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp Theo)

V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	159,360,000
1. Đầu tư vào công ty con	251	D15		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	D16	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	159,360,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	D17	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		44,866,327,441	50,728,187,937
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	D18	1,275,155,282	4,470,048,141
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	D25	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	420,000,000
5. Lợi thế thương mại			43,591,172,159	45,838,139,796
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,317,264,912,068	1,025,506,277,894
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		612,843,550,099	591,026,987,598
I. Nợ ngắn hạn	310		461,303,876,184	414,778,028,713
1. Phải trả người bán ngắn hạn	312		73,251,022,257	76,956,475,576
2. Người mua trả tiền trước	312		14,919,098,502	15,947,085,857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	D7	4,001,306,589	12,552,772,349
4. Phải trả người lao động	314		1,151,731,923	2,992,591,036
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	D20	78,959,293,660	74,726,210,515
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7,467,165,065	6,176,251,305
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	D22	133,959,498,122	123,765,760,095
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		145,424,962,166	99,484,389,372
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2,169,797,900	2,176,492,608
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		151,539,673,915	176,248,958,885
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	D23	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		94,621,433,597	98,498,967,358
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	D24	33,022,735,649	46,131,280,764
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		23,895,504,669	31,618,710,763
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		704,421,361,969	434,479,290,296
I. Vốn chủ sở hữu	410	D26	704,421,361,969	434,479,290,296
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		610,156,420,000	326,361,810,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			610,156,420,000	326,361,810,000
- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,896,666,000	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2,100,000,000	2,100,000,000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56,608,219	56,608,219
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82,145,048,775	73,439,493,631
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		73,439,493,631	23,158,460,610
- Kỳ này	421b		8,705,555,144	50,281,033,021
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8,066,618,975	32,521,378,446
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432	D27	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,317,264,912,068	1,025,506,277,894

010
CÔ
CÔ
XÂY
S
NG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp Theo)**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cuối quý	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	D28	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại:			
USD		-	-
EUR		-	-
JPY		-	-
AUD		-	-
SGD		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2020

Người lập


Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng


Phan Tạ Thanh Huyền

Tổng Giám đốc

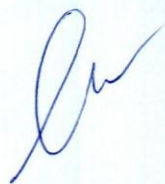

Đặng Minh Huệ

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý II năm 2020	Quý II năm 2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II năm 2020	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D29	51,170,474,069	41,800,690,346	60,982,671,923	127,016,549,150
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D30			-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		51,170,474,069	41,800,690,346	60,982,671,923	127,016,549,150
4. Giá vốn hàng bán	11	D31	19,820,500,906	35,211,791,305	26,746,338,382	98,890,311,879
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31,349,973,163	6,588,899,041	34,236,333,541	28,126,237,271
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	D32	248,437,498	399,242,321	793,759,075	769,186,024
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	D33	3,516,698,043	1,100,357,484	3,980,315,133	1,853,393,345
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,516,698,043	1,100,357,484	3,980,315,133	1,853,393,345
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	D34	1,274,413,132	134,518,387	1,274,413,132	428,641,188
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	D35	15,003,902,850	11,633,310,373	19,749,860,523	18,461,736,616
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11,803,396,636	(5,880,044,882)	10,025,503,828	8,151,652,146
12. Thu nhập khác	31	D36	(189,145,188)	2,034,093,472	2,320,268,764	2,051,588,223
13. Chi phí khác	32	D37	13,209,106	50,080,155	53,455,706	64,591,100
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(202,354,294)	1,984,013,317	2,266,813,058	1,986,997,123
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		11,601,042,342	(3,896,031,565)	12,292,316,886	10,138,649,269
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	D38	3,445,689,983	236,347,276	3,760,665,844	2,942,711,763
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	D38	216,926,485	477,118,337	216,926,485	644,897,438
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51+52)	60		8,372,278,844	(3,655,260,504)	8,748,577,527	7,840,834,944
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8,376,248,693	(3,721,433,804)	8,705,555,144	7,726,261,432
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3,969,849)	66,173,300	43,022,383	114,573,513
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		137	(169)	143	351
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				-	

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2020

Người lập



Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12,292,316,886	10,138,649,270
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		4,523,112,130	8,674,348,425
- Các khoản dự phòng	03		-	(60,301,267)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		2,092,006,833	(769,186,024)
- Chi phí lãi vay	06	D33	810,494,431	1,853,301,344
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19,717,930,280	19,836,811,748
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(347,432,974,206)	(30,649,985,011)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(80,625,666,386)	(23,436,815,247)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(21,660,852,663)	(20,597,081,597)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		10,848,576	(284,142,151)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(810,494,431)	(284,142,151)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	D7	(9,692,022,681)	(12,801,475)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	(3,297,926,207)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(535,900,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(440,493,231,511)	(58,977,889,940)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3,558,219,671)	(26,910,425,933)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7,786,808,604)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10,792,036,566	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		584,759,930	814,054,803
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		31,768,221	(26,096,371,130)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	D26	285,691,276,000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		76,291,636,477	99,633,637,194
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(13,377,248,324)	(35,311,734,428)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	D26	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		348,605,664,153	64,321,902,766
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(91,855,799,137)	(20,752,308,304)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		117,217,840,514	120,158,919,168
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		25,362,041,377	99,406,610,864

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Kiều Thị Thu Trang

Phan Tạ Thanh Huyền

Đặng Minh Huệ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 ('Công ty') là một Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2020 của Công ty bao gồm Công ty và công ty con.

Trụ sở chính: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 610.156.420.000 đồng (Sáu trăm mười tỷ, một trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/9/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 19 mã số doanh nghiệp 0101311837 ngày 17/03/2020, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, buru điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống; các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; các công trình đường dây và trạm biến thế đến 110KV; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu, các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, trang trí nội ngoại thất, gia công lắp đặt khung nhôm kính các loại;
- Xây dựng và kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;
- Lắp đặt các loại kết cấu bê tông, cấu kiện thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hoà, thông gió, phòng cháy, chữa cháy, cấp thoát nước);
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm lợp, gỗ dùng trong xây dựng, kinh doanh đồ gỗ tiêu dùng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư;
- Dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước; thoát nước và xử lý nước thải;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Kinh doanh hoạt động mua bán nợ.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT :

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

III. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

IV. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Luật Kế toán:

Công ty đã tuân thủ Luật Kế toán ban hành ngày 17 tháng 06 năm 2003 kèm theo Nghị định số 129/2004/NĐ-CP ban hành ngày 31 tháng 5 năm 2004 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kế toán áp dụng trong hoạt động kinh doanh.

Chuẩn mực Kế toán Việt Nam:

Chế độ kế toán áp dụng :

Công ty đã áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ tài chính, và Thông tư số 244/2009-BTC của BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán :

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ

V. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2 Hàng tồn kho

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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.

7 **Khấu hao và hao mòn**

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

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

8 **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

9 **Chi phí đi vay**

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

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

10 Chi phí trả trước

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

11 Các khoản đầu tư

ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

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

CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

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

14 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

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

16 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà

việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

37
TY
N
G
HA

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

18 Thông tin theo bộ phận

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

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

19 Các bên liên quan

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



VI. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Tiền	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	22,971,471,886	21,822,265,292
- Tiền gửi ngân hàng	890,569,491	18,475,575,222
- Các khoản tương đương tiền	1,500,000,000	76,920,000,000
Cộng	25,362,041,377	117,217,840,514

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối quý	Đầu năm
- Chứng khoán kinh doanh	-	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	-	-

3. Hàng tồn kho	Cuối quý	Đầu năm
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	2,581,608,666	2,581,608,666
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang	237,710,939,571	161,718,134,275
- Thành phẩm	2,237,047,126	2,548,465,544
- Hàng hóa	41,245,251	66,315,143
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	242,570,840,614	166,914,523,628

4. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Cuối quý		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty tài chính CP Vinaconex-Viettel	-	-	-	-
Công ty cổ phần xi măng Yên Bình	-	-	-	-
Công ty CP xây dựng số 11	-	-	-	-
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Hà Nội	-	-	-	-
Công ty TNHH Cam Lâm	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

5. Tài sản dở dang dài hạn	Cuối quý	Đầu năm
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	129,723,393,710	127,280,773,720
Tổng số Tài sản dở dang dài hạn	129,723,393,710	127,280,773,720

6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định

6.1. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	36,862,493,525	43,500,211,284	6,006,179,011	886,038,228	87,254,922,048
Mua trong kỳ	-	217,766,000	705,633,749	860,445,455	1,783,845,204
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(370,000,000)	-	(370,000,000)
Giảm khác	(20,518,322,823)	(29,345,686,215)	(6,712,405,017)	(328,660,290)	(56,905,074,345)
Số dư cuối Quý II/2020	16,344,170,702	14,372,291,069	(370,592,257)	1,417,823,393	31,763,692,907
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15,231,935,211	27,328,600,664	956,119,743	886,038,228	44,402,693,846
Khấu hao trong kỳ	550,597,092	1,194,923,701	229,559,339	86,357,000	2,061,437,132
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(80,165,000)	-	(80,165,000)
Giảm khác	(4,800,017,104)	(20,770,407,899)	(230,776,036)	(346,190,097)	(26,147,391,136)
Số dư cuối Quý II/2020	10,982,515,199	7,753,116,466	874,738,046	626,205,131	20,236,574,842
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
Tại ngày đầu năm	21,630,558,314	16,171,610,620	5,050,059,268	-	42,852,228,202
Tại ngày cuối Quý II/2020	5,361,655,503	6,619,174,603	(1,245,330,303)	791,618,262	11,527,118,065

6.2. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm	10,765,894,383	-	315,000,000	30,835,000,000	41,915,894,383
Mua trong kỳ					-
Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán	-			(37,130,000,000)	(37,130,000,000)
Giảm khác					
Số dư cuối Quý II/2020	10,765,894,383	-	315,000,000	(6,295,000,000)	4,785,894,383
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1,721,718,676	-	315,000,000	3,395,909,090	5,432,627,766
Khấu hao trong kỳ				214,707,360	214,707,360
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán	-			-	-
Giảm khác	-			(4,094,244,340)	(4,094,244,340)
Số dư cuối Quý II/2020	1,721,718,676	-	315,000,000	(483,627,890)	1,553,090,786
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
Tại ngày đầu năm	9,044,175,708	-	-	27,439,090,910	36,483,266,617
Tại ngày cuối Quý II/2020	9,044,175,707	-	-	(5,811,372,110)	3,232,803,597

317

G

PH

DƯ

03

1-T

7. Tình hình tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối Quý II/2020
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	133,883,902,037	-	-	133,883,902,037
Quyền sử dụng đất	107,945,050,347	-	-	107,945,050,347
Nhà	25,938,851,690	-	-	25,938,851,690
Nhà và Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	52,658,075,588	2,668,233,586	-	55,326,309,174
Quyền sử dụng đất	47,355,268,997	1,660,507,000	-	49,015,775,997
Nhà	5,302,806,591	1,007,726,586	-	6,310,533,177
Nhà và Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	81,225,826,449	(2,668,233,586)	-	78,557,592,863
Quyền sử dụng đất	60,589,781,350	(1,660,507,000)	-	58,929,274,350
Nhà	20,636,045,099	(1,007,726,586)	-	19,628,318,513
Nhà và Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
Quyền sử dụng đất				
Nhà				
Nhà và Quyền sử dụng đất				
Cơ sở hạ tầng				
Tôn thất do suy giảm giá trị				
Quyền sử dụng đất				
Nhà				
Nhà và Quyền sử dụng đất				
Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
Quyền sử dụng đất				
Nhà				
Nhà và Quyền sử dụng đất				
Cơ sở hạ tầng				

8. Chi phí phải trả	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	78,959,293,660	74,726,210,515
- Trích trước hoạt động kinh doanh	78,959,293,660	74,726,210,515
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Trích trước khác	-	-
b) Dài hạn	-	-
- Trích trước hoạt động kinh doanh	-	-
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Trích trước khác	-	-
Cộng	78,959,293,660	74,726,210,515

9. Vay và nợ thuê tài chính	Cuối quý	Đầu năm
a. Vay và nợ ngắn hạn	79,768,962,166	38,028,991,872
- Vay ngắn hạn ngân hàng	14,348,962,166	30,889,917,690
- Vay ngắn hạn tổ chức	65,000,000,000	5,000,000,000
- Vay ngắn hạn cá nhân	420,000,000	2,139,074,182
b. Nợ dài hạn đến hạn trả	65,656,000,000	61,455,397,500
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	65,656,000,000	61,455,397,500
- Nợ dài hạn đến hạn trả tổ chức	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả cá nhân	-	-
Cộng	145,424,962,166	99,484,389,372

10. Thuế và các khoản phải thu/nộp Nhà nước	Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối quý
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	581,644,339	2,765,626,994	2,875,353,835	471,917,498
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	9,100,896,233	3,760,665,844	9,692,022,681	3,169,539,396
- Thuế thu nhập cá nhân	122,960,668	470,309,927	521,249,540	72,021,053
- Thuế tài nguyên	363,868,200	-	363,868,200	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	(411,522,488)	11,286,907,018	10,587,555,890	287,828,640
- Thuế thu trên vốn	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	2,794,925,397	308,393,000	3,103,318,397	-
Cộng	12,552,772,349	18,591,902,783	27,143,368,543	4,001,306,589

11. Phải trả ngắn hạn khác	Cuối quý	Đầu năm
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	697,931,679	843,929,530
- Bảo hiểm xã hội	817,573,318	2,334,120
- Bảo hiểm y tế	123,469,501	-
- Phải trả về cổ phần hoá	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	132,320,523,624	122,919,496,445
Cộng	133,959,498,122	123,765,760,095

12. Vốn chủ sở hữu

12.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	283,794,610,000	-	-	2,100,000,000	56,608,219	65,613,619,716	31,997,541,098	383,562,379,033
- Tăng vốn trong năm trước	42,567,200,000	-	-	-	-	-	-	-
- Ảnh hưởng HN Cty con	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	-	50,281,033,021	832,310,877	51,015,045,393
- Tăng khác	-	-	-	-	-	182,673,529	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(42,637,832,635)	(308,473,529)	(42,654,200,000)
Số dư đầu năm nay	326,361,810,000	-	-	2,100,000,000	56,608,219	73,439,493,631	32,521,378,446	434,479,290,296
- Tăng vốn trong kỳ này	283,794,610,000	1,896,666,000	-	-	-	-	-	285,691,276,000
- Ảnh hưởng HN Cty con	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	-	8,705,555,144	43,022,383	8,748,577,527
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	(24,497,781,854)	(24,497,781,854)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối Quý II/2020	610,156,420,000	1,896,666,000	-	2,100,000,000	56,608,219	82,145,048,775	8,066,618,975	704,421,361,969

12.2. Mục đích trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư phát triển:

Dùng để bổ sung vào vốn kinh doanh của Nhà nước; để đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ trang thiết bị, điều kiện làm việc của doanh nghiệp; góp vốn liên doanh, mua cổ phiếu, góp vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Quỹ phúc lợi:

Quỹ phúc lợi dùng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa, bổ sung vốn xây dựng các công trình phúc lợi công cộng của Công ty, góp vốn đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành, hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng thỏa thuận; Chi cho các hoạt động thể thao, văn hóa, phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên Công ty; Đóng góp cho quỹ phúc lợi xã hội (các hoạt động từ thiện, phúc lợi xã hội công cộng...); Trợ cấp khó khăn thường xuyên, đột xuất cho cán bộ công nhân viên doanh nghiệp; Chi trợ cấp khó khăn cho người lao động của Công ty đã nghỉ hưu, mất sức lâm vào hoàn cảnh khó khăn, không nơi nương tựa, xây nhà tình nghĩa, từ thiện.

Quỹ khen thưởng:

Quỹ khen thưởng dùng để thưởng cuối năm hoặc thưởng thường kỳ cho cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp (mức thưởng do Giám đốc Công ty quyết định sau khi có ý kiến tham

gia của tổ chức Công đoàn và trên cơ sở năng suất lao động, thành tích công tác của mỗi cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp); Thương cho những cá nhân và đơn vị bên ngoài doanh nghiệp có quan hệ kinh tế đã hoàn thành tốt những điều kiện của hợp đồng, đóng góp có hiệu quả vào hoạt động kinh doanh của Công ty (mức thưởng do Giám đốc doanh nghiệp quyết định).

Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ

Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được hạch toán trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu, thu nhập khác.

13. Doanh thu	Quý II năm 2020	Quý II năm 2019
- Doanh thu bán hàng	9,373,489,441	16,032,013,631
- Doanh thu bất động sản	41,796,984,628	8,309,967,623
- Doanh thu hợp đồng xây dựng (Đối với doanh nghiệp có hoạt động xây lắp)		17,458,709,092
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;		17,458,709,092
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;		
Cộng	51,170,474,069	41,800,690,346

14. Giá vốn hàng bán	Quý II năm 2020	Quý II năm 2019
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	9,013,041,068	15,339,175,541
- Chi phí kinh doanh BĐS đầu tư	10,807,459,838	3,253,303,478
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		-
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán		-
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	16,619,312,286
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	19,820,500,906	35,211,791,305

15. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý II năm 2020	Quý II năm 2019
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	248,437,498	399,242,321
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Lãi bán chứng khoán	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	248,437,498	399,242,321

<i>16. Chi phí hoạt động tài chính</i>	<i>Quý II năm 2020</i>	<i>Quý II năm 2019</i>
- Lãi tiền vay	3,516,698,043	1,100,357,484
- Chi phí mua bán chứng khoán	-	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Lỗ bán ngoại tệ	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Dự phòng giảm Giá các khoản đ, tư ngắn hạn, d. hạn	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	3,516,698,043	1,100,357,484

<i>17. Chi phí bán hàng</i>	<i>Quý II năm 2020</i>	<i>Quý II năm 2019</i>
- Chi phí nhân viên	1,274,413,132	134,518,387
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
- Chi phí bảo hành nhà chung cư	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	1,274,413,132	134,518,387

<i>18. Chi phí quản lý</i>	<i>Quý II năm 2020</i>	<i>Quý II năm 2019</i>
- Chi phí nhân viên	10,410,603,284	7,814,332,133
- Chi phí nguyên vật liệu		
- Chi phí đồ dùng văn phòng	257,956,273	197,641,455
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	452,654,295	270,738,000
- Thuế, phí và lệ phí	385,877,449	431,724,408
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu		
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,149,857,753	205,975,349
- Chi phí bằng tiền khác	1,346,953,796	2,712,899,028
Cộng	15,003,902,850	11,633,310,373

837
TY
ÁN
NG
HÀ

19. Chi phí thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế thu được trong năm.

<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>Quý II năm 2020</i>	<i>Quý II năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3,445,689,983	236,347,276
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước và chi phí thuế		
Cộng	3,445,689,983	236,347,276

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2020

Người lập



Kiều Thị Thu TRang

Kế toán trưởng



Phan Tà Thanh Huyền

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

