

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban 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 - 47

21-0
UNI
VI
IH
P.P.

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 13 vào ngày 18 tháng 5 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây lắp, sản xuất và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 249, đường Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Văn Thành	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Ngọc Quỳnh	Thành viên	
Ông Lê Quang Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018
Ông Phan Văn Hoan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2017
Ông Lê Đức Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Đinh Tiến Nhượng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2017
Ông Lê Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 8 năm 2017
Ông Bùi Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2017
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 8 năm 2017
Ông Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2017
Ông Đặng Minh Huệ	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Trương Huyền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2017
Ông Phạm Thế Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 5 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Văn Thành, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

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 GIÁM ĐỐC

Ban 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 2017.

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

Ban 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 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 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 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất 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 2017, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Văn Thành
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2018



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61357015/19534938-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 19 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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.

118
ÔN
TN
ST
IẾT
H
HÀ
KIẾ

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 2017, 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.

Vấn đề khác

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 2016 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 24 tháng 2 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Công Khanh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1

Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		686.753.799.994	990.001.389.527
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	171.967.042.695	284.972.953.885
111	1. Tiền		28.367.042.695	34.422.953.885
112	2. Các khoản tương đương tiền		143.600.000.000	250.550.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	20.000.000.000	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		20.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		448.006.661.692	334.143.370.340
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	76.306.140.908	118.968.090.173
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	28.004.678.919	30.473.252.312
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	38.000.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	356.322.825.449	221.214.775.096
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 8	(50.626.983.584)	(49.512.747.241)
140	IV. Hàng tồn kho	10	46.202.873.122	366.688.856.607
141	1. Hàng tồn kho		52.340.028.622	370.553.389.954
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.137.155.500)	(3.864.533.347)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		577.222.485	4.196.208.695
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		54.367.363	163.076.573
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		522.855.122	4.033.132.122

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

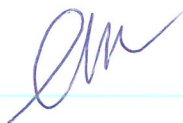
Đơn vị tính: VND

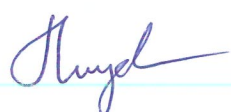
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		98.765.565.375	164.087.870.160
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		96.713.790	25.091.741.024
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	25.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		96.713.790	91.741.024
220	II. Tài sản cố định		26.799.700.008	38.729.440.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.479.378.523	35.321.601.060
222	Nguyên giá		46.377.933.472	85.526.672.422
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.898.554.949)	(50.205.071.362)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.320.321.485	3.407.839.373
228	Nguyên giá		4.690.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.370.572.898)	(1.283.055.010)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	46.592.976.724	49.968.786.724
231	1. Nguyên giá		86.631.994.392	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(40.039.017.668)	(36.663.207.668)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.586.012.681	1.586.012.681
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.586.012.681	1.586.012.681
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	22.722.281.100	44.747.850.814
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.722.281.100	54.991.457.100
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(10.243.606.286)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		967.881.072	3.964.038.484
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		967.881.072	3.964.038.484
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		785.519.365.369	1.154.089.259.687

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

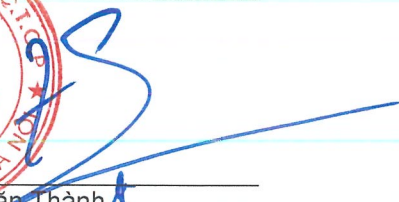
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		453.078.026.381	854.139.277.822
310	I. Nợ ngắn hạn		403.276.755.243	776.016.835.276
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	52.208.180.994	77.589.296.351
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	92.559.535.538	491.834.871.751
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.202.226.197	6.355.718.587
314	4. Phải trả người lao động		1.153.458.544	2.726.088.336
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	64.300.928.946	38.034.574.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	3.183.090.000	4.804.747.584
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	112.331.841.255	82.534.457.315
320	8. Vay ngắn hạn	20	70.667.765.170	69.232.044.869
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.669.728.599	2.905.036.335
330	II. Nợ dài hạn		49.801.271.138	78.122.442.546
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	44.491.519.138	43.375.154.546
337	2. Phải trả dài hạn khác		160.000.000	210.000.000
338	3. Vay dài hạn	19	5.149.752.000	34.537.288.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		332.441.338.988	299.949.981.865
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	332.441.338.988	299.949.981.865
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		283.794.610.000	219.997.420.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		283.794.610.000	219.997.420.000
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		44.626.371.639	75.934.742.975
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.125.681.975	630.471.167
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		43.500.689.664	75.304.271.808
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.863.749.130	1.861.210.671
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		785.519.365.369	1.154.089.259.687


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng




Phạm Văn Thành
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	22.1	542.239.002.510	557.042.071.603
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	542.239.002.510	557.042.071.603
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(457.727.503.597)	(433.356.441.163)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		84.511.498.913	123.685.630.440
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		5.780.003.343	2.691.059.462
22	7. Chi phí tài chính	24	(8.750.299.865)	(1.829.739.918)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.360.850.146)	(1.829.739.918)
25	8. Chi phí bán hàng		(659.422.178)	(941.899.720)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(29.270.539.240)	(30.523.472.263)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		51.611.240.9743	93.081.578.001
31	11. Thu nhập khác		3.060.456.675	1.574.527.024
32	12. Chi phí khác		(249.315.879)	(501.248.737)
40	13. Lợi nhuận khác		2.811.140.796	1.073.278.287
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		54.422.381.769	94.154.856.288
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(10.919.153.646)	(18.826.873.809)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		43.503.228.123	75.327.982.479
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		43.500.689.664	75.304.271.808
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.538.459	23.710.671

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	1.533	2.653
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	1.533	2.653



Kiều Thị Thu Trang
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng

Phạm Văn Thành
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		54.422.381.769	94.154.856.288
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11,12,13	7.039.867.122	7.922.664.667
03	Các khoản dự phòng		3.386.858.496	88.234.666
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.511.204.178)	(693.154.628)
06	Chi phí lãi vay		7.360.850.146	1.829.739.818
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		64.698.753.355	103.302.340.811
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		48.091.988.665	(49.613.326.417)
10	Giảm hàng tồn kho		317.669.029.264	270.031.095.584
11	Giảm các khoản phải trả		(375.832.020.656)	(200.273.037.711)
12	Giảm chi phí trả trước		2.631.130.916	486.268.586
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.868.506.293)	(1.829.739.818)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(11.718.711.677)	(21.554.780.648)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.837.500.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(213.500.000)	(3.180.024.897)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		40.458.163.574	99.206.295.490
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(535.737.772)	(14.771.650.908)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		12.335.613.455	5.719.286.500
23	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	510.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(131.812.265.737)	(22.722.281.100)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.785.899.757	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.514.102.232	2.221.263.073
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(114.712.388.065)	(29.043.382.435)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		200.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		47.540.914.663	185.900.001.745
34	Tiền trả nợ gốc vay		(75.492.730.362)	(113.608.126.511)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	21.1	(10.999.871.000)	(16.088.454.255)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(38.751.686.699)	56.203.420.979
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(113.005.911.190)	126.366.334.034
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		284.972.953.885	158.606.619.851
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	171.967.042.695	284.972.953.885


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Phạm Văn Thanh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 13 vào ngày 18 tháng 5 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây lắp, sản xuất và kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 249, đường Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 521 (ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 430).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1 công ty con (31 tháng 12 năm 2016: 2 công ty con). Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	51%	51%	Hà Nội, Việt Nam	Xây lắp

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 180.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T cho Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội. Theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T đã không còn là công ty con của Công ty.

Trong năm, Công ty cũng đã thành lập Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Thành Đạt và sau đó Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của công ty này cho các cá nhân theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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") và được lập 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 2017 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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 công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm, 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 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 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.

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, thuê 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 2017 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 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 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, 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty 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

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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 và các công ty con 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Các khoản đầu tư

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con 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, kiot

Công ty và các công ty con 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

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.

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; và
- 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:

W.S.C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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.

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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn 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 mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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	631.675.988	1.608.766.856
Tiền gửi ngân hàng	27.735.366.707	32.814.187.029
Các khoản tương đương tiền (*)	143.600.000.000	250.550.000.000
TỔNG CỘNG	171.967.042.695	284.972.953.885

(*) 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 4,8%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Số cuối năm</i>				<i>Số đầu năm</i>			
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh:								
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	2.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-	-	-

Đây là khoản đầu tư vào Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX – Viettel. Ngày 12 tháng 1 năm 2017, Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX – Viettel chính thức được sáp nhập vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX – Viettel đã chuyển thành khoản đầu tư vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội. Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này cho một cá nhân với giá trị giao dịch là 23 tỷ VND (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Sở Xây dựng Thái Bình	-	21.862.502.159
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lắp đặt Vận hành và Bảo dưỡng Công trình Dầu khí biển PTSC	1.998.999.576	15.261.561.874
Các khoản phải thu khách hàng khác	67.066.671.332	74.626.586.140
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	81.230.000	58.200.000
TỔNG CỘNG	76.306.140.908	118.968.090.173
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(32.810.932.604)	(32.288.088.029)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	3.146.431.791	6.769.245.997
Các khoản trả trước khác	24.858.247.128	23.704.006.315
TỔNG CỘNG	28.004.678.919	30.473.252.312

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Ngắn hạn		
Cho vay cá nhân ngắn hạn (i)	25.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (i)	13.000.000.000	13.000.000.000
TỔNG CỘNG	38.000.000.000	13.000.000.000
Dài hạn		
Cho vay cá nhân ngắn hạn (ii)	-	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	25.000.000.000

- (i) Khoản phải thu 25 tỷ VND do Công ty cho một đối tác cá nhân vay với lãi suất 10,1%/năm và sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 10 năm 2018.
- (ii) Khoản phải thu 13 tỷ VND từ cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động vay với lãi suất 1,06%/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Tạm ứng thực hiện đầu tư (i)	148.967.917.390	148.526.917.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Đại Thành Phát (ii)	80.000.000.000	-
Tạm ứng cho các đội thi công	42.037.032.674	41.522.043.134
Công ty Cổ phần Đầu tư Chuyên nghiệp Việt Nam (iii)	11.861.573.100	14.400.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (iv)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iv)	2.930.472.638	2.930.472.638
Tài sản thiếu chờ xử lý	775.886.455	775.886.455
Phải thu ngắn hạn khác	6.739.222.833	1.861.000.857
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>51.812.265.737</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>356.322.825.449</u>	<u>221.214.775.096</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(17.816.050.980)	(17.224.659.212)

- (i) Đây là số tiền đã được tạm ứng để đầu tư vào một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, và kinh doanh bất động sản.
- (ii) Đây là số tiền đã được tạm ứng để đầu tư vào một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây lắp các công trình xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc mua cổ phần của một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, chế biến, gia công chè.
- (iv) Ngày 20 tháng 9 năm 2008, Công ty ký Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 với Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC để thực hiện Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội. Theo đó, ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận từ dự án này như sau: Công ty: 45%; Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC: 15%.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

	<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>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	53.764.471.840	24.341.796.327	55.111.940.843	22.823.852.814
- Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	46.605.231.840	24.341.796.327	47.952.700.843	22.823.852.814
Các khoản tạm ứng	41.467.293.866	23.651.242.886	41.736.640.028	24.511.980.816
- BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Công trình 280 Lương Tài Bắc Ninh	5.197.841.459	5.197.841.459	5.304.667.509	5.304.667.509
- BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Cải tạo, nâng cấp TL 283	4.970.080.670	4.970.080.670	2.862.569.851	2.862.569.851
- Các khoản tạm ứng khác	31.299.371.737	13.483.320.757	33.569.402.668	16.344.743.456
TỔNG CỘNG	95.231.765.706	47.993.039.213	96.848.580.871	47.335.833.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. 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	(2.315.615.122)	2.616.226.444	(42.992.969)
Công cụ, dụng cụ	-	-	160.113.770	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	47.521.372.830	(3.821.540.378)	365.974.473.750	(3.821.540.378)
<i>Dự án Khu Đô thị Thái Bình</i>	-	-	25.204.790.147	-
<i>Dự án Khu Đô thị Trung Văn</i>	4.760.773.267	-	164.452.840.180	-
<i>Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên</i>	11.550.655.480	-	142.905.338.309	-
<i>Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác</i>	31.209.944.083	(3.821.540.378)	33.411.505.114	(3.821.540.378)
Thành phẩm	2.237.047.126	-	1.802.575.990	-
TỔNG CỘNG	<u>52.340.028.622</u>	<u>(6.137.155.500)</u>	<u>370.553.389.954</u>	<u>(3.864.533.347)</u>

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	3.864.533.347	3.864.533.347
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	2.272.622.153	-
<i>Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm</i>	-	-
Số cuối năm	<u>6.137.155.500</u>	<u>3.864.533.347</u>

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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	19.741.773.923	23.364.296.940	41.701.645.669	718.955.890	85.526.672.422
- Mua mới trong năm	-	165.737.772	370.000.000	-	535.737.772
- Thanh lý, nhượng bán	(5.046.602.653)	(8.551.956.094)	(26.085.917.975)	-	(39.684.476.722)
Số cuối năm	14.695.171.270	14.978.078.618	15.985.727.694	718.955.890	46.377.933.472
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	444.305.348	789.485.894	650.024.619	718.955.890	2.602.771.751
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	9.619.323.178	17.469.308.275	22.397.484.019	718.955.890	50.205.071.362
- Khấu hao trong năm	808.873.734	1.091.532.000	1.676.133.500	-	3.576.539.234
- Thanh lý, nhượng bán	(2.406.465.373)	(7.524.520.086)	(20.952.070.188)	-	(30.883.055.647)
Số cuối năm	8.021.731.539	11.036.320.189	3.121.547.331	718.955.890	22.898.554.949
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	10.122.450.745	5.894.988.665	19.304.161.650	-	35.321.601.060
Số cuối năm	6.673.439.731	3.941.758.429	12.864.180.363	-	23.479.378.523
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp	-	-	12.861.656.363	-	12.861.656.363

Một số phương tiện vận tải đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Thương hiệu Vinaconex</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Số cuối năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	315.000.000	315.000.000
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	968.055.010	315.000.000	1.283.055.010
- Khấu hao trong năm	87.517.888	-	87.517.888
Số cuối năm	1.055.572.898	315.000.000	1.370.572.898
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.407.839.373	-	3.407.839.373
Số cuối năm	3.320.321.485	-	3.320.321.485

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	86.631.994.392
Số cuối năm	86.631.994.392
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	36.663.207.668
- Khấu hao trong năm	3.375.810.000
Số cuối năm	40.039.017.668
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	49.968.786.724
Số cuối năm	46.592.976.724

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình) và 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị hợp lý (VND) (*)	Dự phòng	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
- Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX – Viettel (**)	-	-	-	-	20.000.000.000	2.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	-	-	-	9.775.000.000	850.000	(8.575.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	22.722.281.100	715.610	-	-	22.722.281.100	715.610	-	-
- Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	-	-	-	-	2.494.176.000	249.417	(1.668.606.286)	-
TỔNG CỘNG	22.722.281.100		-	-	54.991.457.100		(10.243.606.286)	

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

(**) Ngày 12 tháng 1 năm 2017, Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX – Viettel chính thức được sáp nhập vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX – Viettel đã chuyển thành khoản đầu tư vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội. Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này cho một cá nhân với giá trị giao dịch là 23 tỷ VND.

(***) Trong năm, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Thành Đạt và sau đó Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của công ty này cho các cá nhân theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán (*)	52.208.180.994	52.208.180.994	77.589.296.351	77.589.296.351
TỔNG CỘNG	52.208.180.994	52.208.180.994	77.589.296.351	77.589.296.351

(*) Số dư phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các Dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty và các công ty con.

15.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước Dự án Khu nhà ở xã Trung Văn	31.316.213.117	220.782.806.345
Người mua trả tiền trước Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	4.790.046.820	158.922.256.374
Người mua trả tiền trước Dự án Đô thị Thái Bình	-	7.621.373.137
Người mua trả tiền trước khác	56.453.275.601	104.508.435.895
TỔNG CỘNG	92.559.535.538	491.834.871.751

16. 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	Giảm do chuyển nhượng công ty con	Số cuối năm
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	2.068.506.621	5.781.549.934	(3.422.428.101)	(270.637.788)	4.156.990.666
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.181.086.278	7.568.743.886	(11.748.198.610)	(1.631.554)	-
Thuế thu nhập cá nhân	67.034.169	736.219.756	(754.175.804)	(3.842.590)	45.235.531
Các loại thuế khác	39.091.519	197.030.779	(236.122.298)	-	-
TỔNG CỘNG	6.355.718.587	14.283.544.355	(16.160.924.813)	(276.111.932)	4.202.226.197

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.873.264.882	(3.350.409.760)	-	522.855.122
Các loại thuế khác	159.867.240	(159.867.240)	-	-
TỔNG CỘNG	4.033.132.122	(3.510.277.000)	-	522.855.122

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	31.315.580.225	33.380.969.080
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	26.708.629.448	-
Trích trước chi phí lãi vay	3.474.174.864	909.223.342
Các khoản chi phí phải trả khác	2.802.544.409	3.744.381.726
TỔNG CỘNG	64.300.928.946	38.034.574.148

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.062.839.000	1.062.839.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.126.305.000	2.747.962.584
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	993.946.000	993.946.000
TỔNG CỘNG	3.183.090.000	4.804.747.584
Dài hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	18.497.286.163	19.294.415.413
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	19.732.422.161	16.559.272.569
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	6.261.810.814	7.521.466.564
TỔNG CỘNG	44.491.519.138	43.375.154.546

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc mua nhà Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	48.125.782.364	38.090.887.288
Quý bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	31.788.236.464	31.505.491.017
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư (*)	23.000.000.000	6.325.000.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	565.469.847	565.980.834
Các khoản phải trả khác	6.715.425.188	3.200.230.783
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>2.136.927.392</u>	<u>2.846.867.393</u>
TỔNG CỘNG	<u>112.331.841.255</u>	<u>82.534.457.315</u>

(*) Đặt cọc cho hoạt động đầu tư là khoản đặt cọc với số tiền 23 tỷ VND từ một cá nhân để mua lại 2.000.000 cổ phần trong Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội (Thuyết minh số 5).

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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm (Phân loại lại)		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	16.912.044.869	16.912.044.869	43.890.914.663	(21.398.962.362)	39.403.997.170	39.403.997.170	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 20.2)	51.900.000.000 420.000.000	51.900.000.000 420.000.000	3.650.000.000 -	(51.900.000.000) -	3.650.000.000 420.000.000	3.650.000.000 420.000.000	
Vay cá nhân							
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 20.4)	-	-	25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.3)	-	-	2.193.768.000	-	2.193.768.000	2.193.768.000	
	69.232.044.869	69.232.044.869	74.734.682.663	(73.298.962.362)	70.667.765.170	70.667.765.170	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.3)	9.537.288.000	9.537.288.000	-	(4.387.536.000)	5.149.752.000	5.149.752.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.4)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)	-	-	
	34.537.288.000	34.537.288.000	-	(29.387.536.000)	5.149.752.000	5.149.752.000	
TỔNG CỘNG	103.769.332.869	103.769.332.869	74.734.682.663	(102.686.498.362)	75.817.517.170	75.817.517.170	

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/H-N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn 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
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	25.172.296.570	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2017 đến tháng 3 năm 2018. Lãi được trả hàng tháng, chậm nhất vào ngày 28 hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất được áp dụng trong năm hiện tại là 8%/năm.	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gia Lâm	14.231.700.600	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2017 đến tháng 6 năm 2018. Lãi được trả hàng tháng, chậm nhất vào ngày cuối tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Tại thời điểm cuối năm, lãi suất là 8%/năm.	Cho vay không có tài sản đảm bảo

TỔNG CỘNG

39.403.997.170

20.2 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan như sau (Thuyết minh số 28):

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	1.650.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 5 năm 2017 đến tháng 4 năm 2018. Lãi được trả hàng tháng.	7,8%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	300.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 10 năm 2017 đến tháng 4 năm 2018. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	1.700.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 5 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Cho vay không có tài sản đảm bảo

TỔNG CỘNG

3.650.000.000

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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay ngắn hạn 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
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hà Nội	3.992.520.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 4 năm 2021, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng	Lãi suất cố định 7,5%/năm cho 12 tháng đầu tiên, từ tháng 13 trở đi, lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng cộng biên độ 3,35%/năm.	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Tây Hồ	3.351.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng	Lãi suất cuối kỳ là 8,2%/năm.	Tài sản hình thành từ vốn vay
TỔNG CỘNG	7.343.520.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.193.768.000			
Vay dài hạn	5.149.752.000			

20.4 Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Số đầu năm	199.998.940.000	-	56.608.219	42.249.424.789	-	242.304.973.003
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	1.837.500.000	1.837.500.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	75.304.271.808	23.710.671	75.327.982.479
Trích các quỹ	-	2.100.000.000	-	(3.600.000.000)	-	(1.500.000.000C)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	19.998.480.000	-	-	(19.998.480.000)	-	-
Cổ tức công bố bằng tiền	-	-	-	(16.049.915.200)	-	(16.049.915.200C)
Thủ lao	-	-	-	(165.000.000)	-	(165.000.000C)
Giảm khác	-	-	-	(1.805.558.422)	-	(1.805.558.422)
Số cuối năm	219.997.420.000	2.100.000.000	56.608.219	75.934.742.975	1.861.210.671	299.949.981.865
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Số đầu năm	219.997.420.000	2.100.000.000	56.608.219	75.934.742.975	1.861.210.671	299.949.981.865
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	43.500.689.664	2.538.459	43.503.228.123
Góp vốn trong năm của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	63.797.190.000	-	-	(63.797.190.000)	-	-
Cổ tức công bố bằng tiền (*)	-	-	-	(10.999.871.000)	-	(10.999.871.000C)
Thủ lao	-	-	-	(12.000.000)	-	(12.000.000C)
Giảm lợi ích cổ đông không kiểm soát do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000C)
Số cuối năm	283.794.610.000	2.100.000.000	56.608.219	44.626.371.639	1.863.749.130	332.441.338.983

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên của Công ty năm 2017 ngày 10 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết số 0398/NQ/CT3-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 17 tháng 3 năm 2017 và, Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu và cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 với số tiền tương ứng lần lượt là 63.797.190.000 VND và 10.999.871.000 VND vào tháng 4 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp	<u>283.794.610.000</u>	<u>283.794.610.000</u>	-	<u>219.997.420.000</u>	<u>219.997.420.000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>283.794.610.000</u>	<u>283.794.610.000</u>	-	<u>219.997.420.000</u>	<u>219.997.420.000</u>	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	219.997.420.000	199.998.940.000
Tăng vốn trong năm	<u>63.797.190.000</u>	<u>19.998.480.000</u>
Số cuối năm	<u>283.794.610.000</u>	<u>219.997.420.000</u>
Cổ tức đã trả	10.999.871.000	16.049.915.200

21.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	74.797.061.000	36.048.395.200
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	<i>74.797.061.000</i>	<i>36.048.395.200</i>
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2016: 500 VND/cổ phiếu (2015: 800 VND/cổ phiếu)	10.999.871.000	16.049.915.200
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2016: cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được trả 29 cổ phiếu (2015: 100 cổ phiếu được trả 10 cổ phiếu)	63.797.190.000	19.998.480.000
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	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm (Số lượng)	Số đầu năm (Số lượng)
Cổ phiếu đăng ký phát hành	28.379.461	21.999.742
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	28.379.461	21.999.742
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28.379.461	21.999.742
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	28.379.461	21.999.742
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28.379.461	21.999.742
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	542.239.002.510	557.042.071.603
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	418.758.718.752	381.788.775.289
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	109.745.289.740	109.682.938.222
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	1.672.702.272	44.265.654.654
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.062.291.746	21.304.703.438
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	542.239.002.510	557.042.071.603

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.950.166.571	2.691.059.462
Lãi cho vay	2.525.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	304.836.772	-
TỔNG CỘNG	5.780.003.343	2.691.059.462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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 kinh doanh bất động sản	334.027.886.031	276.241.065.109
Giá vốn hợp đồng xây dựng	105.773.456.931	99.746.902.566
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.226.245.697	40.690.660.887
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.699.914.938	16.677.812.601
TỔNG CỘNG	<u>457.727.503.597</u>	<u>433.356.441.163</u>

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	7.360.850.146	1.829.739.918
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.326.070.755	-
Chi phí khác	63.378.964	-
TỔNG CỘNG	<u>8.750.299.865</u>	<u>1.829.739.918</u>

25. 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	13.464.784.162	15.538.167.434
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.652.113.717	1.428.722.128
Chi phí khấu hao TSCĐ	594.373.000	753.783.000
Thuế, phí và lệ phí	1.212.965.769	673.090.366
Chi phí dự phòng	3.386.858.496	(135.459.809)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	741.447.329	815.239.000
Chi phí khác	8.217.996.767	11.449.930.144
TỔNG CỘNG	<u>29.270.539.240</u>	<u>30.523.472.263</u>

26. 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 hình thành bất động sản trong năm	43.138.683.901	251.434.941.360
Chi phí nguyên vật liệu	55.986.969.113	128.554.963.441
Chi phí nhân công	29.828.395.870	35.079.637.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.039.867.122	7.922.664.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.579.121.841	17.779.845.020
Chi phí khác bằng tiền	20.415.397.904	23.968.894.819
TỔNG CỘNG	<u>169.988.435.751</u>	<u>464.740.946.800</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>10.919.153.646</u>	<u>18.826.873.809</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.919.153.646</u>	<u>18.826.873.809</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>54.422.381.769</u>	<u>94.154.856.288</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận kế toán từ kinh doanh bất động sản</i>	54.881.688.844	83.049.700.400
<i>Lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh khác</i>	(459.307.075)	11.105.155.888
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	10.884.476.354	18.830.971.258
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
<i>Các điều chỉnh khác</i>	34.677.292	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
<i>Các điều chỉnh khác</i>	-	(4.097.449)
Chi phí thuế TNDN	<u>10.919.153.646</u>	<u>18.826.873.809</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	10.907.328.911	16.609.940.080
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>	11.824.735	2.216.933.729

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	Bên liên quan	Mua dịch vụ	684.394.523	1.149.102.000
		Vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
		Trả tiền dịch vụ	700.000.000	300.000.000
		Cung cấp dịch vụ	163.291.365	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty nhận đầu tư	Vay ngắn hạn	1.650.000.000	104.500.000.000
		Mua cổ phần của công ty con	1.800.000.000	-
		Trả gốc vay	51.900.000.000	52.600.000.000
		Cung cấp dịch vụ	218.745.000	-

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

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

Ngoại trừ các khoản vay, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 2017, 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 2016: 0).

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty nhận vốn góp	Phải thu về cước vận chuyển	81.230.000	58.200.000
			81.230.000	58.200.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Tạm ứng để đầu tư	51.812.265.737	-
			51.812.265.737	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T	Bên liên quan	Phải trả phí dịch vụ	2.136.927.392	2.846.867.393
			2.136.927.392	2.846.867.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty nhận vốn góp	Vay ngắn hạn	1.650.000.000	51.900.000.000
			3.650.000.000	51.900.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.428.463.500	1.372.368.000
TỔNG CỘNG	1.428.463.500	1.372.368.000

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.500.689.664	75.304.271.808
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
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	43.500.689.664	75.304.271.808
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	28.379.461	28.379.461
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.	28.379.461	28.379.461
Lãi trên cổ phiếu	1.533	2.653
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.533	2.653
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.533	2.653

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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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.

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 và các công ty con như sau:

Đơn vị tính: VND

	<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>
Năm nay					
Doanh thu thuần	418.758.718.752	117.812.019.050	15.795.834.939	(10.127.570.231)	542.239.002.510
Kết quả					
Tổng lợi nhuận trước thuế	54.881.688.844	2.586.491.396	(2.857.746.031)	(188.052.440)	54.422.381.769
Chi phí thuế TNDN	(10.907.328.911)	(11.824.735)	-	-	(10.919.153.646)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	43.974.359.933	2.574.666.661	(2.857.746.031)	(188.052.440)	43.503.228.123
Số cuối năm					
Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	39.099.518.364	99.698.997.885	87.295.256.686	(9.434.066.276)	216.659.706.659
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	568.859.658.710
Tổng nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	150.546.193.939	66.819.525.005	11.097.347.240	(5.195.096.599)	223.267.969.585
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	229.810.056.796

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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
Năm trước					
Doanh thu thuần	381.788.775.289	111.855.331.974	66.719.460.092	(3.321.495.752)	557.042.071.603
Kết quả					
Tổng lợi nhuận trước thuế	83.049.700.400	9.871.322.769	1.233.833.119	-	94.154.856.288
Chi phí thuế TNDN	(16.609.940.080)	(1.974.264.554)	(242.669.175)	-	(18.826.873.809)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	66.439.760.320	7.897.058.215	991.163.944	-	75.327.982.479
Số đầu năm					
Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	348.931.308.594	126.232.084.452	56.649.020.985	(1.942.394.997)	529.870.019.034
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	624.219.240.653
Tổng nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	531.207.492.042	65.482.615.957	37.667.912.745	74.762.177	634.432.782.921
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	219.706.494.901

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

31. 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 2017, 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	-	174.050.590
Trên 1 - 5 năm	-	696.202.360
Trên 5 năm	2.213.157.680	2.387.208.270
TỔNG CỘNG	2.213.157.680	3.257.461.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết khác

Công ty đã tạm xác định lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội để chia cho các bên tham gia liên danh theo Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (Thuyết minh số 8). 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.

32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2016:

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
		<i>(Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Phân loại</i>	<i>(Phân loại lại)</i>	
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(1)	38.000.000.000 (25.000.000.000)		13.000.000.000
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	(2)	44.873.252.312 (14.400.000.000)		30.473.252.312
136	Phải thu ngắn hạn khác	(2), (4)	209.301.690.032 11.223.398.524		220.525.088.556
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(1)	- 25.000.000.000		25.000.000.000
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(3), (4)	21.617.397.919 55.971.898.432		77.589.296.351
331	Phải trả người bán dài hạn	(3)	59.148.499.908 (59.148.499.908)		-

- (1) Công ty đã phân loại khoản phải thu từ cho vay cá nhân với số tiền là 25.000.000.000 VND từ Phải thu về cho vay ngắn hạn sang Phải thu về cho vay dài hạn do thời hạn vay trên một năm kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2016;
- (2) Công ty đã phân loại lại khoản đặt cọc mua cổ phần với số tiền là 14.400.000.000 VND từ Trả trước cho người bán ngắn hạn sang Phải thu ngắn hạn khác.
- (3) Công ty và các công ty con đã phân loại lại khoản phải trả giá trị thi công các công trình xây dựng với số tiền là 59.148.499.908 VND từ Phải trả người bán dài hạn sang Phải trả người bán ngắn hạn.
- (4) Công ty và các công ty con đã bù trừ khoản tạm ứng trong khoản mục phải thu ngắn hạn khác và khoản phải trả trong khoản mục phải trả người bán ngắn hạn của cùng một đối tượng với số tiền là 3.176.601.476 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


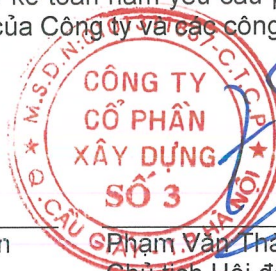
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Kiều Thị Thu Trang
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Phạm Văn Thành
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2018