

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 -  
VINACONEX 3**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã Hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 30

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**

249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Văn Thành	Chủ tịch
Ông Đinh Tiến Nhung	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 10 năm 2016)
Ông Nguyễn Ngọc Quỳnh	Ủy viên
Ông Lê Quang Đức	Ủy viên

##### **Ban Giám đốc**

Ông Đinh Tiến Nhung	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thế Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2016)
Ông Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2016)
Bà Nguyễn Trương Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2016)
Ông Đặng Minh Huệ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2016)
Ông Nguyễn Việt Hà	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2016, miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2016)

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Phạm Văn Thành**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017

Số: 439 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 24 tháng 02 năm 2017, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 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 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. 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### **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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý đến Thuyết minh số 28 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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. 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.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Vũ Đức Nguyên**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0764-2013-001-1

**Thay mặt và đại diện cho  
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 24 tháng 02 năm 2017  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Vũ Mạnh Hùng**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2737-2013-001-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.018.177.991.003</b>	<b>821.329.806.913</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>284.972.953.885</b>	<b>158.606.619.851</b>
1. Tiền	111		34.422.953.885	8.112.619.851
2. Các khoản tương đương tiền	112		250.550.000.000	150.494.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>510.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	510.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>362.319.971.816</b>	<b>237.813.407.585</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		118.968.090.173	151.630.221.613
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		44.873.252.312	44.277.120.325
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		38.000.000.000	13.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	209.991.376.572	78.554.272.697
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(49.512.747.241)	(49.648.207.050)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>366.688.856.607</b>	<b>417.637.741.106</b>
1. Hàng tồn kho	141		370.553.389.954	421.502.274.453
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.864.533.347)	(3.864.533.347)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.196.208.695</b>	<b>6.762.038.371</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		163.076.573	161.667.274
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	4.033.132.122	6.600.371.097
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>139.087.870.160</b>	<b>411.091.664.739</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>91.741.024</b>	<b>75.083.722.640</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		91.741.024	75.083.722.640
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.729.440.433</b>	<b>28.997.844.071</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	35.321.601.060	25.502.486.810
- Nguyên giá	222		85.526.672.422	76.849.343.692
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.205.071.362)	(51.346.856.882)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	3.407.839.373	3.495.357.261
- Nguyên giá	228		4.690.894.383	4.690.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.283.055.010)	(1.195.537.122)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>49.968.786.724</b>	<b>60.589.202.724</b>
- Nguyên giá	231		86.631.994.392	93.874.132.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(36.663.207.668)	(33.284.929.668)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.586.012.681</b>	<b>219.943.609.221</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	218.378.211.085
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.586.012.681	1.565.398.136
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>44.747.850.814</b>	<b>22.025.569.714</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		54.991.457.100	32.269.176.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.243.606.286)	(10.243.606.286)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.964.038.484</b>	<b>4.451.716.369</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.964.038.484	4.451.716.369
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.157.265.861.163</b>	<b>1.232.421.471.652</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>857.315.879.298</b>	<b>990.116.498.644</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>720.044.936.844</b>	<b>709.606.108.304</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		21.617.397.919	22.906.976.693
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	491.834.871.751	554.392.255.131
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	6.355.718.587	8.575.042.702
4. Phải trả người lao động	314		2.726.088.336	6.032.416.823
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	38.034.574.148	39.366.405.707
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	4.804.747.584	3.244.174.453
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	82.534.457.315	40.996.876.350
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	69.232.044.869	31.477.457.635
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.905.036.335	2.614.502.810
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>137.270.942.454</b>	<b>280.510.390.340</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		59.148.499.908	77.294.532.050
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	142.912.085.769
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	43.375.154.546	47.993.178.046
4. Phải trả dài hạn khác	337		210.000.000	12.086.900.000
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	34.537.288.000	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	223.694.475
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>299.949.981.865</b>	<b>242.304.973.008</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>299.949.981.865</b>	<b>242.304.973.008</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.997.420.000	199.998.940.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.100.000.000	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56.608.219	56.608.219
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.934.742.975	42.249.424.789
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm trước	421a		630.471.167	-
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		75.304.271.808	42.249.424.789
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.861.210.671	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.157.265.861.163</b>	<b>1.232.421.471.652</b>



**Phạm Văn Thành**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 02 năm 2017

**Ngô Thị Hoàng Nga**  
 Kế toán trưởng

**Phan Tạ Thanh Huyền**  
 Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>20</b>	<b>557.042.071.603</b>	<b>477.036.797.772</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>557.042.071.603</b>	<b>477.036.797.772</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	21	433.356.441.163	390.276.714.527
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>123.685.630.440</b>	<b>86.760.083.245</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	2.691.059.462	6.739.616.085
7. Chi phí tài chính	22		1.829.739.918	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.829.739.818	-
8. Chi phí bán hàng	25		941.899.720	1.402.544.094
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		30.523.472.263	40.433.829.613
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>93.081.578.001</b>	<b>51.663.325.623</b>
11. Thu nhập khác	31		1.574.527.024	3.985.059.752
12. Chi phí khác	32		501.248.737	565.405.494
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>1.073.278.287</b>	<b>3.419.654.258</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>94.154.856.288</b>	<b>55.082.979.881</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	18.826.873.809	12.118.255.574
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>75.327.982.479</b>	<b>42.964.724.307</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Lợi ích của cổ đông thiểu số</i>	61		23.710.671	-
<i>Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ</i>	62		75.304.271.808	42.964.724.307
<b>17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>25</b>	<b>3.423</b>	<b>1.877</b>



**Phạm Văn Thành**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 02 năm 2017

**Ngô Thị Hoàng Nga**  
 Kế toán trưởng

**Phan Tạ Thanh Huyền**  
 Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>94.154.856.288</b>	<b>55.082.979.881</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	7.922.664.667	7.745.504.400
- Các khoản dự phòng	03	88.234.666	25.439.155.648
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(693.154.628)	(6.407.039.196)
- Chi phí lãi vay	06	1.829.739.818	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>103.302.340.811</b>	<b>81.860.600.733</b>
- Thay đổi các khoản phải thu	09	(49.613.326.417)	19.096.578.997
- Thay đổi hàng tồn kho	10	270.031.095.584	73.412.249.289
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(200.273.037.711)	(131.135.985.957)
- Thay đổi chi phí trả trước	12	486.268.586	(294.847.487)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.829.739.818)	(46.887.289)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21.554.780.648)	(7.349.082.655)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.837.500.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.180.024.897)	(3.425.358.273)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>99.206.295.490</b>	<b>32.117.267.358</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(14.771.650.908)	(77.173.103.636)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	5.719.286.500	1.052.727.272
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(22.722.281.100)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	510.000.000	90.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.384.689.814
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.221.263.073	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(29.043.382.435)</b>	<b>(72.645.686.550)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	185.900.001.745	31.477.457.635
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(113.608.126.511)	-
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(16.088.454.255)	(11.863.260.975)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>56.203.420.979</b>	<b>19.614.196.660</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>126.366.334.034</b>	<b>(20.914.222.532)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>158.606.619.851</b>	<b>179.520.842.383</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>284.972.953.885</b>	<b>158.606.619.851</b>

  
**Phạm Văn Thanh**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Ngày 24 tháng 02 năm 2017

  
**Ngô Thị Hoàng Nga**  
 Kế toán trưởng

**Phan Tạ Thanh Huyền**  
 Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Quyết định số 1049/QĐ-BXD ngày 07 tháng 8 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 3 - doanh nghiệp Nhà nước, 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) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0101311837 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2002, thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 là 219.997.420.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 249 Hoàng Quốc Việt - Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội.

Số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 546 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 969).

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 02 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T và Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

<u>Tên công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu %</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	Hà Nội, Việt Nam	100	100	Đầu tư xây dựng và kinh doanh chợ
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Hà Nội, Việt Nam	51	51	Xây lắp

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

##### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

##### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

##### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

##### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<b>Năm 2016</b>
	<b>(Số năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

##### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thương hiệu Vinaconex được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất có thời hạn tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên được khấu hao theo thời hạn thuê đất là 50 năm.

Thương hiệu Vinaconex được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu ích ước tính là 10 năm.

##### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

##### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20-30 năm.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

##### **Các khoản trả trước**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

##### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào phát sinh, theo đó Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Thuế (Tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tiền mặt	1.608.766.856	1.026.382.651
Tiền gửi ngân hàng	32.814.187.029	7.086.237.200
Các khoản tương đương tiền (i)	250.550.000.000	150.494.000.000
	<b>284.972.953.885</b>	<b>158.606.619.851</b>

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các Ngân hàng.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tạm ứng thực hiện đầu tư (i)	148.526.917.390	-
Tạm ứng cho các đội thi công	44.698.644.610	59.457.387.186
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (ii)	11.198.454.622	11.198.454.622
- Tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh	24.550.000.000	24.550.000.000
- Di dời cơ sở sản xuất, giải phóng mặt bằng Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	19.379.905.000	19.379.905.000
- Lãi cho vay	4.561.658.000	4.561.658.000
- Phải thu khác	11.272.561.000	11.272.561.000
- Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 21 tầng - Dự án 310 Minh Khai	(29.484.420.264)	(29.484.420.264)
- Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 15T1 và 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (iii)	(19.081.249.114)	(19.081.249.114)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC (ii)	2.930.472.638	2.930.472.638
- Tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh	10.000.000.000	10.000.000.000
- Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 15T1 và 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (iii)	(7.069.527.362)	(7.069.527.362)
Tài sản thiếu chờ xử lý (iv)	775.886.455	4.161.487.196
Lãi tiền gửi	586.929.167	117.132.778
Phải thu khác	1.274.071.690	689.338.277
	<b>209.991.376.572</b>	<b>78.554.272.697</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

(i) Phản ánh số tiền đã tạm ứng thực hiện đầu tư các dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải thu này đã được các bên xác nhận và hoạt động đầu tư vẫn đang tiếp tục được triển khai.

(ii) Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC là các bên liên danh với Công ty để thực hiện Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội. Căn cứ Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 giữa Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC với Công ty, các bên tham gia góp vốn để cùng thực hiện "Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội". Ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận hoặc rủi ro thông qua việc thực hiện hợp đồng như sau: Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40%; Công ty Cổ phần Xây dựng số 3: 45% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC: 15%.

(iii) Bù trừ với phần lợi nhuận phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC sau khi bán 168 căn hộ của Tòa nhà 15T2 và 145 căn hộ của Tòa nhà 15T1 thuộc Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội (xem tại Thuyết minh số 28 - Thông tin Hợp đồng liên danh).

(iv) Tài sản thiếu chờ xử lý là giá trị khối lượng cát kiểm kê thiếu tại Trạm bê tông Thái Bình theo Biên bản kiểm kê thực tế ngày 24 tháng 12 năm 2015, phần chênh lệch thiếu trong quá trình kiểm kê là hao hụt trong sản xuất đã được ghi vào giá vốn trong năm, phần còn lại hiện tại Công ty chưa xác định rõ nguyên nhân và đang chờ quyết định xử lý của Ban Giám đốc.

**7. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.616.226.444	(42.992.969)	3.742.652.303	(42.992.969)
Công cụ, dụng cụ	160.113.770	-	160.113.770	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	365.974.473.750	(3.821.540.378)	415.534.566.127	(3.821.540.378)
- Trong đó:				
Dự án khu Đô thị Thái Bình	25.204.790.147	-	24.289.631.843	-
Dự án khu Đô thị Trung Văn	164.452.840.180	-	333.374.217.959	-
Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	2.020.244.142	-	2.020.556.032	-
Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	142.905.338.309	-	-	-
Các công trình xây lắp	29.859.797.893	(3.821.540.378)	55.760.956.738	(3.821.540.378)
Các công trình khác	1.531.463.079	-	89.203.555	-
Thành phẩm	1.802.575.990	-	2.064.942.253	-
<b>Cộng</b>	<b>370.553.389.954</b>	<b>(3.864.533.347)</b>	<b>421.502.274.453</b>	<b>(3.864.533.347)</b>

**8. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	19.741.773.923	27.662.708.031	28.715.633.121	729.228.617	76.849.343.692
Mua trong năm	-	52.000.000	14.699.036.363	-	14.751.036.363
Tặng khác	-	10.272.727	-	-	10.272.727
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.360.683.818)	(1.713.023.815)	-	(6.073.707.633)
Giảm khác	-	-	-	(10.272.727)	(10.272.727)
Số dư cuối năm	19.741.773.923	23.364.296.940	41.701.645.669	718.955.890	85.526.672.422
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	8.759.133.760	20.614.325.888	21.277.168.504	696.228.730	51.346.856.882
Khấu hao trong năm	860.189.418	943.001.322	2.630.950.879	22.727.160	4.456.868.779
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.088.018.935)	(1.510.635.364)	-	(5.598.654.299)
Số dư cuối năm	9.619.323.178	17.469.308.275	22.397.484.019	718.955.890	50.205.071.362
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư cuối năm	<b>10.122.450.745</b>	<b>5.894.988.665</b>	<b>19.304.161.650</b>	-	<b>35.321.601.060</b>
Số dư đầu năm	<b>10.982.640.163</b>	<b>7.048.382.143</b>	<b>7.438.464.617</b>	<b>32.999.887</b>	<b>25.502.486.810</b>

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 với giá trị là 22.252.906.851 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 23.812.618.397 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 16 và Thuyết minh số 18, Công ty đã thế chấp Văn phòng Công ty và các tài sản tại Văn phòng Công ty với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 19.596.802.406 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 6.340.407.838 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

**9. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Thương hiệu Vinaconex VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Số dư cuối năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	880.537.122	315.000.000	1.195.537.122
Khấu hao trong năm	87.517.888	-	87.517.888
Số dư cuối năm	968.055.010	315.000.000	1.283.055.010
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư cuối năm	<b>3.407.839.373</b>	-	<b>3.407.839.373</b>
Số dư đầu năm	<b>3.495.357.261</b>	-	<b>3.495.357.261</b>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Đất và Cơ sở hạ tầng</b>
	<b>VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	93.874.132.392
Tăng trong năm	-
Chuyển nhượng	(7.242.138.000)
Số dư cuối năm	<u>86.631.994.392</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	33.284.929.668
Trích khấu hao trong năm	3.378.278.000
Số dư cuối năm	<u>36.663.207.668</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>49.968.786.724</u></b>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b><u>60.589.202.724</u></b>

Bất động sản đầu tư thể hiện cơ sở hạ tầng nhằm mục đích cho thuê tại chợ Thương (Bắc Giang), chợ Phương Lâm (Hòa Bình) và chợ Bo (Thái Bình) và giá trị thừa đất tại ô số 57 Lô C khu đô thị Đại Kim, Hà Nội với mục đích chờ tăng giá để bán. Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	9.775.000.000	8.575.000.000	9.775.000.000	8.575.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội	22.722.281.100	-	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2.494.176.000	1.668.606.286	2.494.176.000	1.668.606.286
	<b><u>54.991.457.100</u></b>	<b><u>10.243.606.286</u></b>	<b><u>32.269.176.000</u></b>	<b><u>10.243.606.286</u></b>

Ngày 12 tháng 12 năm 2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã chấp thuận việc sáp nhập Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (VVF) vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB). Theo đó, SHB có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của VVF. Đồng thời, phải hoàn tất các thủ tục về đăng ký doanh nghiệp theo quy định trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 12 tháng 01 năm 2017. Công ty đang làm việc với các bên về việc thu hồi khoản góp vốn nêu trên.

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính trước kiểm toán của các công ty trên và theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp". Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng biến động dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có) mà Công ty phải gánh chịu do báo cáo tài chính sau kiểm toán có thay đổi so với báo cáo trước kiểm toán của các công ty này sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Các cá nhân mua nhà và thuê kios Dự án Trung Vãn	220.782.806.345	446.444.476.030
Các cá nhân mua nhà Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	158.922.256.374	-
Các cá nhân mua nhà Dự án đô thị Thái Bình	7.621.373.137	7.621.373.137
Các khoản người mua trả tiền trước khác	104.508.435.895	100.326.405.964
	<b>491.834.871.751</b>	<b>554.392.255.131</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC**

	<b>Số đầu năm VND</b>	<b>Số phải thu/phải nộp trong năm VND</b>	<b>Số đã thực thu/ thực nộp trong năm VND</b>	<b>Số cuối năm VND</b>
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.364.249.759	4.755.524.627	2.264.539.750	3.873.264.882
Thuế khác	236.121.338	236.121.338	159.867.240	159.867.240
<b>Cộng</b>	<b>6.600.371.097</b>	<b>4.991.645.965</b>	<b>2.424.406.990</b>	<b>4.033.132.122</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.257.642.171	29.270.758.364	30.567.859.948	1.938.822.511
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.769.172.919	18.826.873.809	19.290.240.898	4.305.805.830
Thuế thu nhập cá nhân	68.734.819	1.357.270.550	1.355.146.788	70.858.581
Thuế tài nguyên	66.395.700	-	66.395.700	-
Các loại thuế khác	413.097.093	645.375.203	1.018.240.631	40.231.665
<b>Cộng</b>	<b>8.575.042.702</b>	<b>50.100.277.926</b>	<b>52.297.883.965</b>	<b>6.355.718.587</b>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Trích trước chi phí công trình 15T2, nhà 21 tầng - Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	16.822.825.665	17.921.709.966
Trích trước chi phí Dự án CT2 Trung Văn	16.558.143.415	19.279.901.512
Trích trước chi phí công trình Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Phú Tài	1.135.109.000	1.135.109.000
Trích trước chi phí lãi vay	909.223.342	58.105.811
Chi phí phải trả khác	2.609.272.726	971.579.418
	<b>38.034.574.148</b>	<b>39.366.405.707</b>

**15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Cá nhân đặt cọc mua nhà Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	36.089.576.114	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà CT2 - Dự án 304 Trung Văn	13.837.243.304	13.491.763.348
Kinh phí bảo trì tòa nhà CT1 - Dự án 304 Trung Văn	10.379.625.000	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà 15T1 và 15T2 - Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	7.295.765.570	10.382.243.835
Phải trả các đội thi công	3.366.261.652	5.725.210.578
Bảo hiểm xã hội	90.168.191	37.175.881
Bảo hiểm y tế	32.713.268	36.333.940
Kinh phí công đoàn	516.388.068	396.601.252
Bảo hiểm thất nghiệp	26.628.858	26.368.827
Cổ tức phải trả	-	38.539.055
Phải trả khác	10.900.087.290	10.862.639.634
	<b>82.534.457.315</b>	<b>40.996.876.350</b>

**16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	31.477.457.635	31.477.457.635	44.982.201.745	59.547.614.511	16.912.044.869	16.912.044.869
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Gia Lâm</i>	-	-	10.514.035.929	-	10.514.035.929	10.514.035.929
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt</i>	-	-	6.398.008.940	-	6.398.008.940	6.398.008.940
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1</i>	31.477.457.635	31.477.457.635	28.070.156.876	59.547.614.511	-	-
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội	-	-	104.500.000.000	52.600.000.000	51.900.000.000	51.900.000.000
Vay cá nhân	-	-	420.000.000	-	420.000.000	420.000.000
	<b>31.477.457.635</b>	<b>31.477.457.635</b>	<b>149.902.201.745</b>	<b>112.147.614.511</b>	<b>69.232.044.869</b>	<b>69.232.044.869</b>

(\*) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng hạn mức có các quy định về thời hạn vay, lãi suất, kỳ hạn trả chi tiết theo từng kế ước. Công ty đã sử dụng tài sản là văn phòng Công ty và các tài sản thuộc văn phòng Công ty và tài sản hình thành từ khoản vay để thế chấp cho các khoản vay này.

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
<b>a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
- Dự án chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.001.754.547	1.062.839.000
- Dự án chợ Thương (Bắc Giang)	2.809.047.037	1.187.389.453
- Dự án chợ Bo (Thái Bình)	993.946.000	993.946.000
	<b>4.804.747.584</b>	<b>3.244.174.453</b>
<b>b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
- Dự án chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	19.294.415.413	21.792.187.913
- Dự án chợ Thương (Bắc Giang)	16.559.272.569	17.685.577.569
- Dự án chợ Bo (Thái Bình)	7.521.466.564	8.515.412.564
	<b>43.375.154.546</b>	<b>47.993.178.046</b>



**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Tây Hồ (i)	-	-	4.999.000.000	652.000.000	4.347.000.000	4.347.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Á (ii)	-	-	5.998.800.000	808.512.000	5.190.288.000	5.190.288.000
Trái phiếu phát hành (iii)	-	-	25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.997.800.000</b>	<b>1.460.512.000</b>	<b>34.537.288.000</b>	<b>34.537.288.000</b>

- (i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Tây Hồ với mục đích mua sắm tài sản, thời hạn vay đến năm 2021, lãi suất khoản vay là 8,2%/năm, được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Á với mục đích mua sắm tài sản, thời hạn vay đến năm 2022, lãi suất khoản vay là 7,5%/năm, được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (iii) Trong năm, Công ty phát hành 25.000.000.000 VND trái phiếu thường, không có tài sản đảm bảo với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động với lãi suất cố định 10%/năm, kỳ hạn 02 năm.

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>54.018.600.532</b>	<b>(2.395.834.172)</b>	<b>61.571.884.861</b>	<b>88.108.219</b>	<b>19.417.046.562</b>	-	<b>212.699.806.002</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	42.964.724.307	-	42.964.724.307
Trích các quỹ	-	-	-	-	(31.500.000)	(3.500.000.000)	-	(3.531.500.000)
Chuyển sang vốn chủ sở hữu (ii)	119.998.940.000	(54.018.600.532)	2.395.834.172	(61.571.884.861)	-	(4.455.646.080)	-	2.348.642.699
Chia cổ tức 2014	-	-	-	-	-	(11.900.700.000)	-	(11.900.700.000)
Thủ lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(276.000.000)	-	(276.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>199.998.940.000</b>	-	-	-	<b>56.608.219</b>	<b>42.249.424.789</b>	-	<b>242.304.973.008</b>
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 (i)	-	-	-	2.100.000.000	-	(3.600.000.000)	-	(1.500.000.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ (ii)	19.998.480.000	-	-	-	-	(19.998.480.000)	-	-
Chia cổ tức 2015	-	-	-	-	-	(16.049.915.200)	-	(16.049.915.200)
Thủ lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(165.000.000)	-	(165.000.000)
(Giảm) khác	-	-	-	-	-	(1.805.558.422)	-	(1.805.558.422)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>219.997.420.000</b>	-	-	<b>2.100.000.000</b>	<b>56.608.219</b>	<b>75.934.742.975</b>	<b>1.861.210.671</b>	<b>299.949.981.865</b>

- (i) Công ty thực hiện trích các quỹ và chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 22 tháng 4 năm 2015 về việc phân phối lợi nhuận năm 2015.
- (ii) Công ty thực hiện việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 được trích từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Việc thay đổi vốn điều lệ đã được đăng ký tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0101311837 thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 8 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 219.997.420.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn điều lệ			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2016		
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND
- Bà Nguyễn Ánh Lệ	2.640.000	12%	26.400.000.000	2.640.000	12%	26.400.000.000
- Các cổ đông khác	19.359.742	88%	193.597.420.000	19.359.742	88%	193.597.420.000
	<b>21.999.742</b>	<b>100%</b>	<b>219.997.420.000</b>	<b>21.999.742</b>	<b>100%</b>	<b>219.997.420.000</b>

**Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016, Công ty chia cổ tức năm 2015 cho các cổ đông bằng cổ phiếu 10% và bằng tiền mặt 8%. Toàn bộ số cổ tức này đã được chi trả cho các cổ đông trong năm.

**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.999.742	19.999.894
+ Cổ phiếu phổ thông	21.999.742	19.999.894
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.999.742	7.933.800
+ Cổ phiếu phổ thông	21.999.742	19.999.894
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố tại từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**Các quỹ**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016, Công ty mẹ đã trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ Đầu tư Phát triển với số tiền lần lượt là 1.500.000.000 VND và 2.100.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2015.

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	381.788.775.289	309.717.507.639
Doanh thu hợp đồng xây dựng	109.682.938.222	106.652.062.782
Doanh thu bán hàng hóa	44.265.654.654	40.627.035.473
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.304.703.438	20.040.191.878
	<b>557.042.071.603</b>	<b>477.036.797.772</b>

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

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	276.241.065.109	234.562.861.236
Giá vốn hợp đồng xây dựng	99.746.902.566	99.633.672.237
Giá vốn của hàng hóa đã bán	40.690.660.887	39.401.580.402
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.677.812.601	16.678.600.652
	<b>433.356.441.163</b>	<b>390.276.714.527</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty chủ yếu là các khoản lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không kỳ hạn.

**23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	18.826.873.809	12.118.255.574
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>18.826.873.809</b>	<b>12.118.255.574</b>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>94.154.856.288</b>	<b>55.082.979.881</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>40.974.490</b>	-
Lợi nhuận trước thuế được hưởng ưu đãi thuế	40.974.490	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>94.113.881.798</b>	<b>55.082.979.881</b>
Thuế suất thông thường	20%	22%
<b>Thu nhập chịu thuế được hưởng ưu đãi thuế</b>	<b>40.974.490</b>	-
Thuế suất ưu đãi	10%	10%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>18.826.873.809</b>	<b>12.118.255.574</b>

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	379.989.904.801	202.564.202.888
Chi phí nhân công	35.079.637.493	79.644.685.112
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.922.664.667	7.745.504.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.779.845.020	13.558.391.509
Chi phí khác bằng tiền	23.968.894.819	28.101.258.479
	<b>464.740.946.800</b>	<b>331.614.042.388</b>

**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước (Trình bày lại)</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>75.304.271.808</b>	<b>42.964.724.307</b>
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(1.665.000.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>75.304.271.808</b>	<b>41.299.724.307</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	21.999.742	21.999.742
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>3.423</b>	<b>1.877</b>

Trong năm 2016, Công ty thực hiện phát hành thêm 1.998.848 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế. Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2015 được xác định lại là 1.877 VND/cổ phần, trong đó đã tính toán ảnh hưởng của việc trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC (số trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 2.148 VND/cổ phần).

**26. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Trong năm, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 20 và số 21.

Các công trình của Công ty chủ yếu được thi công trên địa bàn thành phố Hà Nội và các tỉnh phía Bắc.

**27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	174.050.590	174.050.590

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Trong vòng một năm	174.050.590	174.050.590
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	696.202.360	696.202.360
Sau năm năm	2.387.208.270	2.561.258.860
	<b><u>3.257.461.220</u></b>	<b><u>3.431.511.810</u></b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Tổng số tiền thuê 486 m<sup>2</sup> tại 249 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với đơn giá thay đổi theo thời điểm. Hợp đồng thuê đất số 06-99/ĐCND-HĐTĐTN ngày 29 tháng 4 năm 1999 được ký với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có thời hạn thuê là 20 năm. Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 748/HĐTĐ/PL1-STNMT-PC ngày 21 tháng 09 năm 2016 điều chỉnh bổ sung thời hạn thuê đất 50 năm kể từ năm 1999.

- Tổng số tiền thuê 9.035 m<sup>2</sup> tại tỉnh Thái Bình với đơn giá 2.500 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 30/HĐKT ngày 06 tháng 6 năm 2006 ký với Công ty Phát triển Hạ tầng khu Công nghiệp tỉnh Thái Bình có thời hạn thuê là 50 năm.

- Tổng số tiền thuê 84.622 m<sup>2</sup> tại xã Hồng Tiến, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên với đơn giá 545 VND/ m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ/TĐ ngày 24 tháng 7 năm 2003 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có thời hạn thuê là 50 năm.

- Tổng số tiền thuê 70.935 m<sup>2</sup> tại xã Nam Tiến, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên với đơn giá 60 VND/ m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 149/HĐTĐ ngày 08 tháng 6 năm 2006 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có thời hạn thuê là 50 năm.

**28. THÔNG TIN HỢP ĐỒNG LIÊN DANH**

Căn cứ Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ký ngày 20 tháng 9 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với các bên liên danh là Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC về việc đầu tư Dự án 310 Minh Khai - Thành phố Hà Nội ("Dự án 310 Minh Khai"). Theo Hợp đồng này, các bên góp vốn để cùng thực hiện Dự án 310 Minh Khai. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận thông qua việc thực hiện hợp đồng như sau: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3: 45%, Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC: 15%.

**29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

Các Công ty nhận vốn góp

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội	51.900.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2.494.176.000	2.494.176.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	9.775.000.000	9.775.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội	22.722.281.100	-

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong năm như sau:

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
<b>Góp vốn</b>		
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội	22.722.281.100	-
<b>Vay vốn ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội	104.500.000.000	-

Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.372.368.000	1.499.826.000



**Phạm Văn Thành**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Ngày 24 tháng 02 năm 2017

**Ngô Thị Hoàng Nga**  
**Kế toán trưởng**

**Phan Tạ Thanh Huyền**  
**Người lập biểu**