

CÔNG TY C 2019.03.29
PHN
VINACONEX 39 17:35:29

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 01/02/2019)
Ông Vũ Thành Kiên	Ủy viên
Bà Phạm Thị Huyền Trang	Ủy viên
Ông Hán Thành Công	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 01/02/2019)
Ông Nguyễn Bảo Trung	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 01/02/2019)

Ban Giám đốc

Ông Vũ Thành Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Hán Thành Công	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/02/2019)
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/02/2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- 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 hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy 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.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

Vũ Thành Kiên
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Số: 74/2019/BCKT-AVI-TCT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 39**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27/03/2019 từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 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 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 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. 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 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 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 đơn vị. 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.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 43,4 tỷ đồng; Ứng trước cho các tổ đội thi công liên quan đến các công trình đã quyết toán với số tiền là khoảng 23,15 tỷ đồng; các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đối chiếu và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, đối tượng khách hàng phải thu đang trong giai đoạn rất khó khăn, mất khả năng thanh toán và có khả năng dừng hoạt động kinh doanh. Chưa có bất kỳ khoản dự phòng nào được Công ty trích lập và phản ánh trên báo cáo tài chính năm 2018 liên quan đến các khoản nợ phải thu khó đòi này. Theo ước tính của chúng tôi, đánh giá trên cơ sở thời gian quá hạn và khả năng thanh toán của các khách hàng liên quan đến các khoản công nợ phải thu này, Công ty cần trích lập thêm dự phòng phải thu khó đòi với số tiền khoảng 66,5 tỷ đồng. Theo đó, kết quả kinh doanh năm 2018 của Công ty sẽ giảm với số tiền tương ứng.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ với số tiền khoảng 91,6 tỷ đồng kèm theo lãi phải thu tương ứng khoảng 20,138 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Công ty chưa đánh giá được khả năng triển khai các dự án đầu tư cũng như mức độ tổn thất (nếu có) từ việc đầu tư nêu trên. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để xác định liệu Công ty có phải trích lập các khoản dự phòng cần thiết trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 tại ngày 31/12/2018, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 8 về Các khoản nợ tồn đọng và thuyết minh số 10 về Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2018 kèm theo, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục quyết toán các hạng mục dở dang và thu hồi công nợ tồn đọng liên quan đến các công trình do Tổng Công ty Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC) làm nhà thầu chính, các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam, các công trình do Tập đoàn Nam Cường làm chủ đầu tư cũng như các khoản ứng vốn cho các đội thi công của Công ty. Căn cứ vào thực tế số liệu quyết toán, Ban Giám đốc Công ty cam kết sẽ ghi nhận đầy đủ công nợ cũng như hạch toán các khoản lỗ tiềm tàng phát sinh (nếu có) liên quan đến các hạng mục và công trình dở dang này trong các năm tiếp theo.

Như đã nêu tại thuyết minh số 4 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục mặc dù tại ngày 31/12/2018 Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 248,25 tỷ đồng tương ứng 82,75% vốn điều lệ, số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá số dư tài sản ngắn hạn khoảng 231 tỷ đồng, số dư nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 211,687 tỷ đồng và lãi vay ngân hàng chưa chi trả với số tiền khoảng 215 tỷ đồng. Hiện tại, nguồn thu của Công ty chủ yếu dựa vào doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đã hoàn thành và cho thuê tài sản, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục nỗ lực để được gia hạn tiếp đối với các khoản nợ đến hạn trả, sớm triển khai các dự án đầu tư, xây dựng mới, đồng thời đốc thúc công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất cứ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thương
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 0308-2018-055-1

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 3676-2016-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		576.299.088.746	709.716.850.343
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.114.592.116	5.277.117.761
1. Tiền	111		1.114.592.116	5.277.117.761
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9	96.237.914.749	96.375.418.349
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.163.492.000	1.163.492.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.057.720.000)	(920.216.400)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		96.132.142.749	96.132.142.749
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		326.389.616.146	347.671.522.043
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	159.565.575.041	179.560.772.555
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		97.616.764.302	98.722.029.112
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	74.391.116.262	74.572.559.835
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(5.183.839.459)	(5.183.839.459)
IV. Hàng tồn kho	140	10	151.279.196.778	260.323.007.428
1. Hàng tồn kho	141		151.279.196.778	260.323.007.428
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.277.768.957	69.784.762
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	-	69.784.762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.277.768.957	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		376.865.164.762	370.940.697.315
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		218.714.729.102	223.414.729.102
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	218.714.729.102	223.414.729.102
II. Tài sản cố định	220		15.221.461.446	19.281.741.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	15.221.461.446	19.261.994.873
- Nguyên giá	222		53.728.624.956	54.633.463.051
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.507.163.510)	(35.371.468.178)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	19.746.812
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(121.808.188)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	44.106.685.499	19.153.712.007
- Nguyên giá	231		47.858.239.462	20.799.762.322
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.751.553.963)	(1.646.050.315)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.414.184.355	2.298.221.885
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.414.184.355	1.335.988.355
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	962.233.530
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	9	35.574.865.154	38.230.288.332
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.660.000.000	38.660.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		20.000.000.000	20.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(23.085.134.846)	(20.429.711.668)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		61.833.239.206	68.562.004.304
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	61.645.842.387	66.964.963.636
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		187.396.819	1.597.040.668
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		953.164.253.508	1.080.657.547.658

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		881.985.012.793	958.799.540.495
I. Nợ ngắn hạn	310		808.204.086.039	879.913.794.157
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	145.602.651.416	160.288.012.503
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	103.493.948.466	164.132.267.684
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.036.663.451	7.263.787.758
4. Phải trả người lao động	314		2.165.461.180	2.493.176.091
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	215.129.754.187	189.340.878.151
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	99.779.380.209	105.442.641.536
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	232.964.174.069	250.920.977.373
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.053.061	32.053.061
II. Nợ dài hạn	330		73.780.926.754	78.885.746.338
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	70.479.816.754	75.584.636.338
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	1.301.110.000	1.301.110.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	2.000.000.000	2.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		71.179.240.715	121.858.007.163
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	71.179.240.715	121.858.007.163
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.238.124.869	3.238.124.869
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(248.251.888.784)	(197.573.122.336)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(197.573.122.336)	(162.365.494.536)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(50.678.766.448)	(35.207.627.800)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		953.164.253.508	1.080.657.547.658

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Người lập

Đoàn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Tổng giám đốc

Vũ Thành Kiên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

MẪU SỐ B02- DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	104.536.699.513	256.679.657.500
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		104.536.699.513	256.679.657.500
4. Giá vốn hàng bán	11	23	103.238.096.078	243.374.620.105
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.298.603.435	13.305.037.395
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		256.790.178	310.488.291
7. Chi phí tài chính	22	24	34.502.571.529	30.186.989.946
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.647.903.100	28.655.061.061
8. Chi phí bán hàng	25	26	413.933.590	1.863.249.349
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	12.457.683.969	10.282.932.847
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(45.818.795.475)	(28.717.646.456)
11. Thu nhập khác	31		258.322.089	45.000.000
12. Chi phí khác	32	25	4.460.091.761	3.986.905.167
13. Lợi nhuận khác	40		(4.201.769.672)	(3.941.905.167)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(50.020.565.147)	(32.659.551.623)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	(751.442.548)	3.068.554.693
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	29	1.409.643.849	(520.478.516)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(50.678.766.448)	(35.207.627.800)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	(1.689)	(1.174)

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Người lập

Đoàn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Tổng giám đốc



Vũ Thành Kiên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

MÃ SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(50.020.565.147)	(32.659.551.623)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.165.783.887	5.896.267.528
- Các khoản dự phòng	03	2.792.926.778	2.386.825.021
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(411.335.633)	(310.488.291)
- Chi phí lãi vay	06	30.647.903.100	27.800.164.925
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(10.825.287.015)	3.113.217.560
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	24.704.136.940	(29.429.677.767)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	81.985.333.510	108.411.037.672
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(87.858.105.478)	(111.296.949.121)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.388.906.011	4.666.927.449
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(1.491.366.366)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.041.942)	(1.897.021.869)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.382.942.026	(27.923.832.442)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	154.545.455	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	340.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(41.390.031.750)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	74.150.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	256.790.178	310.488.291
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	411.335.633	33.410.456.541
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.240.000.000	16.132.877.500
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(23.196.803.304)	(20.925.022.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(17.956.803.304)	(4.792.145.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.162.525.645)	694.479.099
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.277.117.761	4.582.638.662
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.114.592.116	5.277.117.761

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Đoàn Thị Huyền

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Vũ Thành Kiên

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC từ ngày 26/07/2017. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007. Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 26/07/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng tương ứng với 30 triệu cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PVV.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trung trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản; kinh doanh nhà hàng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Vốn góp 31/12/2018	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

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 này:

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến huy chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty được lập theo giá gốc dựa trên nguyên tắc kế toán hoạt động liên tục mặc dù trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 Công ty tiếp tục gặp một số khó khăn về tài chính thể hiện: Tại ngày 31/12/2018 Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 248,25 tỷ đồng chiếm xấp xỉ 82,75% vốn điều lệ (tại ngày 31/12/2017: lỗ lũy kế khoảng 197,573 tỷ đồng), số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn khoảng 39,494 tỷ đồng, các khoản đầu tư đã hết hạn chưa thu hồi được với số tiền khoảng 96.132 tỷ đồng (ngoài ra, lãi của khoản đầu tư này chưa thu hồi được với số tiền khoảng 20 tỷ đồng); các khoản góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư đang chậm tiến độ với số tiền khoảng 58,6 tỷ đồng; nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 215 tỷ đồng và các vấn đề khác có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục tìm kiếm các dự án mới, đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện tại, làm việc với ngân hàng và các chủ nợ để gia hạn các khoản nợ đến hạn thanh toán. Do đó Ban Giám đốc tin tưởng báo cáo tài chính năm 2018 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục là phù hợp.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối trọng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Dầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Dầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Dầu 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.

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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh 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 và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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 hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Năm</u>
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, tuyến dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	04 - 07

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm nhà cửa vật kiến trúc và các tài sản khác được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Các tài sản khác	05

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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác 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.

Chi phí trả trước

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước; giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất cùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ 1 năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của Công trình Tập chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi vay, nợ thuê tài chính và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

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

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ 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 hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận sau khi bất động sản đã được xây dựng hoàn tất, phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

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.

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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm thu tiền trong các hợp đồng cho thuê văn phòng tại tầng 12 - tòa nhà Vinaconex 9 - đường Phạm Hùng - Từ Liêm và tiền thu từ hợp đồng cho thuê văn phòng cao ốc 19 Phạm Ngọc Thạch - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngưng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó dùng vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

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 hiện tại phải trả 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) 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.

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 thuận.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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 quy định thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chỉ phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Tiền mặt	227.540	232.942.594
Tiền gửi ngân hàng	1.114.364.576	5.044.175.167
Cộng	<u>1.114.592.116</u>	<u>5.277.117.761</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	50.551.642.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	36.090.164.131	36.090.164.131
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	28.357.635.855	28.357.635.855
Công ty Cổ phần Đầu tư và kỹ thuật Vinaconex	7.471.997.696	8.191.995.016
Các khoản phải thu khách hàng khác	37.094.134.589	56.369.334.783
Cộng	<u>159.565.575.041</u>	<u>179.560.772.555</u>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	129.760.406	129.760.406

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngân hạn				
- Tạm ứng	74.391.116.262	(4.860.638.459)	74.572.559.835	(4.860.638.459)
- Kỳ cược, kỳ quỹ	6.533.528.836	-	8.346.535.199	-
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	13.984.762.642	-	17.800.250.400	-
- Các ngân hàng khác	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
- Phải thu về cổ tức (i)	984.762.642	-	4.800.250.400	-
- Lợi tức ủy thác vốn đầu tư	5.911.814.000	(3.330.000.000)	5.911.814.000	(3.330.000.000)
- Các khoản chi hộ phát dịch vụ tại chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm	20.138.911.764	-	20.138.911.764	-
- Công ty Cổ phần Safi Việt Nam (ii)	5.906.514.242	-	4.141.972.804	-
- Các khoản khác	12.700.000.000	-	8.000.000.000	-
Dài hạn	9.215.584.778	(1.530.638.459)	10.213.075.668	(1.530.638.459)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát (iii)	218.714.729.102	-	223.414.729.102	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Lắp Dầu khí IMICO (iv)	91.788.000.000	-	91.788.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Ngôi sao Châu Á (v)	101.926.729.102	-	101.926.729.102	-
- Công ty Cổ phần Safi Việt Nam	25.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Cộng	293.105.845.364	(4.860.638.459)	297.987.288.937	(4.860.638.459)

(i) Bao gồm khoản phải thu về cổ tức của Công ty Cổ phần Dầu tư và Vật liệu PVV (Công ty đã thanh toán từ năm 2013).

(ii) Là khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần lại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Đồng Thành.

(iii) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ký ngày 10/02/2012 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát về việc đầu tư dự án Nhà ở hỗn hợp cao tầng tại O quy hoạch A3-5 xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Tổng chi phí của dự án là 1.234.742.396 đồng, các bên góp vốn và chia lợi nhuận theo tỷ lệ 50%-50%. Trong giai đoạn đầu tư ban đầu, Công ty Cổ phần Vinacorex 39 (PVV) sẽ góp vốn với số tiền 95 tỷ đồng.

(iv) Góp vốn theo Hợp đồng liên kết kinh doanh số 150/HĐLK-2010 ký năm 2010 với Công ty Cổ phần Dầu tư xây lắp dầu khí Imico về việc liên kết đầu tư dự án "Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" thuộc lô HH3 của dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Theo đó, Công ty này giữ 20% giá trị dự án. Công ty có quyền và nghĩa vụ thực hiện tương ứng với tỷ lệ nắm giữ. Mặc dù dự án được triển khai chậm hơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃU SỐ B09 - DN

so với tiến độ quy định trong hợp đồng do nguyên nhân khách quan, tuy nhiên Ban giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị và vì vậy không phải trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư này.

(v) Khoản góp vốn giai đoạn đầu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/2017/HĐHTDPVV-CA về việc đầu tư xây dựng dự án Nhà ở chung cư cao tầng tại Km17, đường 32 xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội với Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á. Việc góp vốn không thành lập pháp nhân mới và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á là chủ đầu tư của dự án, Công ty CP Vinaconex 39 là tổng thầu. Giai đoạn đầu, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 sẽ góp vốn vào dự án với số tiền là 25 tỷ đồng. Tổng mức đầu tư của dự án sẽ căn cứ vào hồ sơ dự toán vị tư vấn lập, thẩm tra và được phê duyệt.

8. NỢ XẤU VÀ CÁC KHOẢN NỢ ĐANG CHỜ QUYẾT TOÁN

Thời gian phát sinh	31/12/2018		01/01/2018			
	Năm	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu bởi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu khách hàng						
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Trên 3 năm	139.257.986.471	134.074.147.012	(5.183.839.459)	145.720.211.532	140.536.372.073
Công ty Cổ phần Dầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	50.551.642.770	50.551.642.770
- Phải thu về thương mại	Trên 3 năm	42.250.802.590	37.399.164.131	(4.860.638.459)	40.950.802.590	36.090.164.131
- Phải thu về cơ tức và các khoản khác	Trên 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-	36.090.164.131	36.090.164.131
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	Trên 3 năm	6.160.638.459	1.300.000.000	(4.860.638.459)	4.860.638.459	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	28.357.645.855	28.357.645.855	-	28.357.645.855	-
Trả trước cho người bán	Trên 3 năm	18.097.895.256	17.774.694.256	(323.201.000)	25.860.120.317	25.536.919.317
Đối tượng đội thi công	Trên 3 năm	93.914.517.315	93.914.517.315	-	90.340.808.306	90.340.808.306
Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	Trên 3 năm	57.794.050.871	57.794.050.871	-	45.391.224.220	45.391.224.220
Gần	Trên 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-	9.033.537.664	9.033.537.664
Công ty Cổ phần Dầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	4.298.046.763	-
Các nhà cung cấp khác	Trên 3 năm	22.788.882.017	22.788.882.017	-	31.617.999.659	31.617.999.659
Cộng		233.172.503.786	227.988.664.327	(5.183.839.459)	236.061.019.838	230.877.180.379

Tại ngày 31/12/2018, các khoản công nợ có thời gian phát sinh trên 3 năm chủ yếu là các khoản công nợ liên quan đến các công trình xây dựng tạm dừng thi công lâu ngày nhưng chưa được quyết toán như khoản công nợ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường, Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa... Công ty tiếp tục theo dõi, phân tích, điều chỉnh khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu quá hạn và trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ không có khả năng thu hồi. Ngoài ra, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 43,4 tỷ đồng;

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 - DN

Ứng trước cho các tổ đội thi công liên quan đến các công trình đã quyết toán với số tiền là khoảng 23,15 tỷ đồng; các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đòi chiếu và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, đối tượng khách hàng phải thu đang trong giai đoạn rất khó khăn, mất khả năng thanh toán và có khả năng dừng hoạt động kinh doanh. Chưa có bất kỳ khoản dự phòng nào được Công ty trích lập và phân ánh từa báo cáo tài chính năm 2018 liên quan đến các khoản nợ phải thu khó đòi này.

9. CÁC KHOẢN ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH**Chương khoản kinh doanh**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
	1.163.492.000	105.772.000	(1.057.720.000)	243.275.600
	1.163.492.000	105.772.000	(1.057.720.000)	243.275.600
				(920.216.400)

Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam
(số lượng cổ phiếu nắm giữ: 105.772 cổ phiếu)

Cộng

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
	4.504.866.492	4.504.866.492	4.504.866.492	4.504.866.492
	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257
	96.132.142.749	96.132.142.749	96.132.142.749	96.132.142.749

Tiền gửi có kỳ hạn

Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (*)

Cộng

(*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng ủy thác vốn số 30/10/2013/UTQLV/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thỏa thuận 3 bên số 01-11/11/TT/FIT- KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần Dầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Vinaconex 39) và Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ phải trả một khoản lợi tức ủy thác vốn đầu tư tương ứng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 0,5% cho Công ty. Đến thời điểm 31/12/2018, hợp đồng này đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MÃ SỐ S01009 - DN

Dầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Dầu tư vào công ty con	38.660.000.000	(23.085.134.846)	15.574.865.154	38.660.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV (i)	38.660.000.000	(23.085.134.846)	15.574.865.154	(20.429.711.668)
Dầu tư vào đơn vị khác	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Thành phố Xanh (ii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Cộng	58.660.000.000	(23.085.134.846)	35.574.865.154	38.230.288.332

(i) Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty con ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	TP. Hà Nội	77,32%	77,32%	Xây dựng

(ii) Khoản góp vốn vào Công ty TNHH Thành phố Xanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án khu nhà ở chung cư tại Phường Phố Hữu, Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh - Sunflower City. Theo đó, Công ty sẽ nắm giữ 51% quyền sở hữu trong dự án sau khi góp đủ vốn theo tiến độ hợp đồng (ương đương với 5.992.500 Đô la Mỹ). Đến thời điểm hiện tại, Chủ đầu tư vẫn đang tiến hành hoàn thiện công tác đầu tư như làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, Ban giám đốc tin tưởng rằng Dự án triển khai hoàn toàn khả thi, có tính thanh khoản tốt. Công ty sẽ tiếp tục tham gia dự án Sun Flower City.

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	229.055.403	-	351.510.248	-
Công cụ, dụng cụ	429.178.000	-	429.178.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	130.376.227.633	-	168.875.350.657	-
Thành phẩm bất động sản	20.244.735.742	-	90.666.968.523	-
Cộng	151.279.196.778	-	260.323.007.428	-

Chi tiết số dư thành phẩm bất động sản

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chung cư CT2A	1.435.943.073	1.421.776.801
Chung cư CT2B	742.171.815	2.540.925.857
Chung cư PVV-Vinapharm	18.066.620.854	86.704.265.865
Cộng	20.244.735.742	90.666.968.523

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình lớn:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công trình nhà máy nhiên liệu Ethanol, Phú Thọ	16.451.582.866	16.312.491.957
Công trình Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	31.667.903.296	31.667.903.296
Dự án Khu cảng Thái Bình	24.979.474.335	21.901.054.367
Công trình Nhiệt điện Vũng Áng	28.049.853.401	28.049.853.401
Công trình Đường vào trung tâm diện lực Thái Bình	8.488.669.000	8.461.000.000
Công trình 24 Căn biệt thự Nghi Sơn Thanh Hoá	6.525.439.551	6.525.439.551
Đường cao tốc Hà Nội-Lào Cai	-	9.243.878.381
Công trình Quốc lộ 3	-	4.476.716.752
Các công trình khác	14.213.305.184	42.237.012.952
Cộng	130.376.227.633	168.875.350.657

Một số công trình đang chậm tiến độ như công trình khách sạn Lam Kinh, công trình 24 căn biệt thự Nghi Sơn-Thanh Hoá, công trình đường vào Trung tâm diện lực Thái Bình... đang tạm dừng thì công liên quan đến Tổng Công ty Xây lắp dân khí Việt Nam (PVC) làm nhà thầu chính, các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam với tổng số tiền khoảng 99,4 tỷ đồng, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với đối tác và chủ đầu tư để sớm hoàn thành các hạng mục dở dang, quyết toán khối lượng hoàn thành trong thời gian tới.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	-	69.784.762
Các khoản khác	-	69.784.762
Dài hạn	61.645.842.387	66.964.963.636
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản (*)	49.692.373.225	53.565.498.145
Chi phí thuê văn phòng	8.505.559.594	8.730.974.674
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	3.065.342.467	3.365.342.467
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	404.944.006
Các khoản khác	382.567.101	898.204.344
Cộng	61.645.842.387	67.034.748.398

(*) Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng Sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng Sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận được. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011 (xem thuyết minh số 20).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	TSCĐ khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2018	54.132.016.255	419.992.251	81.454.545	54.633.463.051
Thanh lý, nhượng bán	(904.838.095)	-	-	(904.838.095)
Tại ngày 31/12/2018	<u>53.227.178.160</u>	<u>419.992.251</u>	<u>81.454.545</u>	<u>53.728.624.956</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2018	34.875.546.029	414.467.604	81.454.545	35.371.468.178
Khấu hao trong năm	4.035.008.780	5.524.647	-	4.040.533.427
Thanh lý, nhượng bán	(904.838.095)	-	-	(904.838.095)
Tại ngày 31/12/2018	<u>38.005.716.714</u>	<u>419.992.251</u>	<u>81.454.545</u>	<u>38.507.163.510</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2018	<u>19.256.470.226</u>	<u>5.524.647</u>	<u>-</u>	<u>19.261.994.873</u>
Tại ngày 31/12/2018	<u>15.221.461.446</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.221.461.446</u>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.890.231.631	419.992.251	81.454.545	5.391.678.427

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cũ vật kiến trúc VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2018	16.669.180.048	4.130.582.274	20.799.762.322
Tăng trong năm	27.058.477.140	-	27.058.477.140
Tại ngày 31/12/2018	43.727.657.188	4.130.582.274	47.858.239.462
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ			
Tại ngày 01/01/2018	819.933.859	826.116.456	1.646.050.315
Khấu hao trong năm	1.279.387.192	826.116.456	2.105.503.648
Tại ngày 31/12/2018	2.099.321.051	1.652.232.912	3.751.553.963
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2018	15.849.246.189	3.304.465.818	19.153.712.007
Tại ngày 31/12/2018	41.628.336.137	2.478.349.362	44.106.685.499

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản	19.449.131.381	73.479.767.422
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	59.681.409.815	64.935.586.043
BQLDA các công trình xây dựng phía Bắc	22.143.379.596	22.143.379.596
Các đối tượng khác	2.220.027.674	3.573.534.623
Cộng	103.493.948.466	164.132.267.684

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	4.047.073.954	438.566.462	3.159.156.225	1.326.484.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.974.064.968	(751.442.548)	12.041.942	2.210.580.478
Thuế thu nhập cá nhân	242.648.836	119.004.581	-	361.653.417
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.986.634.713	500.000.000	4.486.634.713
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	654.310.652	3.000.000	651.310.652
Cộng	7.263.787.758	5.447.073.860	3.674.198.167	9.036.663.451

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2018		01/03/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	12.121.825.170	12.121.825.170	13.321.825.170	13.321.825.170
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	16.153.665.725	16.153.665.725	17.702.281.089	17.702.281.089
Tạp chí công sản	12.899.128.398	12.899.128.398	7.907.089.930	7.907.089.930
Các nhà cung cấp khác	104.428.032.123	104.428.032.123	121.356.816.314	121.356.816.314
Cộng	145.602.651.416	145.602.651.416	160.288.012.503	160.288.012.503

Phải trả người bán là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV 16.153.665.725 17.702.281.089 17.702.281.089

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hệ số (1)	250.920.977.373	250.920.977.373	5.240.000.000	23.196.803.304	232.964.174.069	232.964.174.069
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	69.363.237.819	69.363.237.819	-	-	69.363.237.819	69.363.237.819
Công ty cổ phần Đelta tư Thế Kỳ (3)	46.479.047.927	46.479.047.927	-	-	46.479.047.927	46.479.047.927
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	3.820.000.000	3.820.000.000	-	280.000.000	3.540.000.000	3.540.000.000
Công ty BCT giao thông vận tải Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay cá nhân	4.160.000.000	4.160.000.000	-	960.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	12.416.258.933	12.416.258.933	5.240.000.000	3.120.000.000	14.536.258.933	14.536.258.933
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (4)	112.682.432.694	112.682.432.694	-	18.836.803.304	93.845.629.390	93.845.629.390
Vay dài hạn	112.682.432.694	112.682.432.694	-	18.836.803.304	93.845.629.390	93.845.629.390
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Đại học Đông Đô (5)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-
Cộng	252.920.977.373	252.920.977.373	7.240.000.000	25.196.803.304	234.964.174.069	234.964.174.069

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	31/12/2018		01/01/2018	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở	69.363.237.819	44.922.232.993	69.363.237.819	38.592.834.257
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	140.324.677.317	167.756.521.191	159.161.480.621	148.682.321.669
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	2.000.000.000	2.451.000.003	2.000.000.000	2.065.722.225
Công ty cổ phần Đầu tư Thế Kỳ	3.540.000.000	-	3.820.000.000	-
Cộng	215.227.915.136	215.129.754.187	234.344.718.440	189.340.878.151

- (1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở chính, theo Hợp đồng tín dụng số 2782/HĐTD2-VIB08/11 ngày 15/08/2011 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng quy định tại thời điểm giải ngân và được quy định trong từng khổ ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/BD ngày 08/03/2013. Theo biên bản định giá ngày 05/03/2013 tổng giá trị tạm tính của tài sản đảm bảo là 42.000.000.000 đồng. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được chuyển đổi từ khoản vay của Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam trước đây bao gồm các hợp đồng tín dụng:
 - Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10/03/2011. Khoản tín dụng này với hạn mức là 280.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân.
 - Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGH012 ngày 22/03/2012 với hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Hai hợp đồng tín dụng này đều đã quá hạn thanh toán.
- (3) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỳ, theo Hợp đồng vay vốn ngày 02/08/2010 với số tiền là 48.600.000.000 đồng, thời hạn vay 9 tháng kể từ ngày ký hợp đồng với lãi suất không đổi là 9%/năm trong suốt quá trình vay. Thời hạn vay có thể được điều chỉnh nếu Công ty gửi thông báo gia hạn nhưng không kéo dài quá 9 tháng tính từ ngày kết thúc thời hạn. Theo phụ lục hợp đồng số 03 ngày 26/09/2014 của Hợp đồng vay vốn trên, kể từ ngày 03/07/2013, Công ty không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này.
- (4) Khoản nợ vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo các hợp đồng vay dài hạn sau:
 - Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 ngày 09/12/2010, Hợp đồng tín dụng số 03/TDĐT-TH/TD10 ngày 22/01/2010 và các phụ lục kèm theo, các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản của Công ty với giá trị khoảng 49 tỷ đồng và các tài sản hình thành từ vốn vay. Hai khoản vay này đều đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này.
 - Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10/03/2011 và hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGH012 ngày 22/03/2012 đều đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃ SỐ B09 - DN

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

- (5) Khoản vay dài hạn Trường Đại học Đồng Đê theo hợp đồng vay số 3003/HĐVV/PVV ngày 30/03/2018, giá trị khoản vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 3 năm kể từ ngày ký, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, khoản vay không áp dụng lãi suất.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Là khoản lãi vay trích trước phải trả cho các ngân hàng liên quan đến các khoản vay của Công ty.

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	99.779.380.209	105.442.641.536
Kinh phí công đoạn	118.031.574	75.424.880
BHXH, BHYT, BHTN	435.019.664	555.908.175
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.607.980.000	3.607.980.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
Phí bảo tri chung cư CT2A, CT2B và PVV-Vinafarm	14.121.319.117	13.748.090.182
Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và KTTS Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	5.923.284.245
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.497.029.854	1.531.954.054
Dài hạn	1.301.110.000	1.301.110.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.301.110.000	1.301.110.000
Cộng	101.080.490.209	106.743.751.536
Nợ quá hạn chưa thanh toán	4.042.999.664	4.163.888.175

(*) Khoản tạm ứng vốn từ Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty và Ngân hàng, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2010 với mục đích tài trợ cho Dự án xây dựng của Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên vẫn chưa thực hiện gia hạn cho hợp đồng đầu tư này.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tạp chí Cộng Sản (1)	62.978.518.045	67.885.935.033
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinacorex 9 (2)	7.501.298.709	7.698.701.305
Cộng	70.479.816.754	75.584.636.338

(1) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10 tháng 12 năm 2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 (xem Thuyết minh số 12).

(2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinacorex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/03/2013. Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	L.NST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(162.365.494.536)	157.065.634.963
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(35.207.627.800)	(35.207.627.800)
Tại ngày 01/01/2018	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(197.573.122.336)	121.858.007.163
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(50.678.766.448)	(50.678.766.448)
Tại ngày 31/12/2018	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(248.251.888.784)	71.179.240.715

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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

Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	9.705.080.200	14.116.034.821
Doanh thu kinh doanh bất động sản	83.483.743.230	226.547.602.602
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.347.876.083	16.016.020.077
Cộng	104.536.699.513	256.679.657.500
Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	-	855.809.091

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	23.732.478.393	23.337.131.743
Giá vốn kinh doanh bất động sản	69.849.337.749	205.605.105.157
Giá vốn dịch vụ	9.656.279.936	14.432.383.205
Cộng	103.238.096.078	243.374.620.105

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	30.647.903.100	28.655.061.061
Chi phí lãi vay được miễn giảm trong năm	-	(854.896.136)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất	2.655.423.178	2.386.825.021
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.199.245.251	-
Cộng	34.502.571.529	30.186.989.946

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Khấu hao TSCĐ không dùng	2.504.934.683	1.423.243.154
Các khoản bị phạt	1.121.259.140	2.245.263.417
Các khoản khác	833.897.938	318.398.596
Cộng	4.460.091.761	3.986.905.167

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí bán hàng	413.933.590	1.863.249.349
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.933.590	1.863.249.349
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.457.683.969	10.282.932.847
Chi phí nhân công	4.787.147.052	6.777.040.846
Chi phí vật liệu quản lý	548.360.633	558.607.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.271.459	62.315.262
Thuế, phí lệ phí	4.716.929.203	352.745.215
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.867.374.886	1.695.109.471
Chi phí khác bằng tiền	512.600.736	837.115.009
Cộng	12.871.617.559	12.146.182.196

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.799.829.417	14.230.198.598
Chi phí nhân công	6.023.489.927	9.382.808.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.632.972.760	6.072.180.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.793.364.220	110.851.732.319
Chi phí khác bằng tiền	9.356.415.115	1.189.860.224
Cộng	28.606.071.439	141.726.780.212

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(50.020.565.147)	(32.659.551.623)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	3.626.193.823	3.850.582.943
Trừ: Thu nhập không chịu thuế		-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.626.193.823	3.850.582.943
Thu nhập chịu thuế	(46.394.371.324)	(28.808.968.680)
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	3.291.006.505	12.740.380.886
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp trong năm	658.201.301	2.548.076.177
- Thuế TNDN tạm nộp 1% được trừ	1.409.643.849	616.165.609
- Thuế TNDN phải tính tạm nộp 1% phát sinh trong năm	-	1.136.644.125
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động BĐS	(751.442.548)	3.068.554.693
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh	(44.020.532.957)	(41.549.349.566)
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động SXKD thông thường	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(751.442.548)	3.068.554.693

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

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

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.409.643.849	616.165.609
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(1.136.644.125)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.409.643.849	(520.478.516)

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(50.678.766.448)	(35.207.627.800)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ	(50.678.766.448)	(35.207.627.800)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.689)	(1.174)

31. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	Công ty con

Ngoài các số dư và giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày ở các Thuyết minh tương ứng, Công ty còn có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng hóa - dịch vụ		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	-	28.639.209.819
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	562.248.533	1.558.872.729
Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV		
Trả trước cho người bán	3.673.453.291	3.673.453.291
Phải thu khác	3.330.000.000	3.330.000.000

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản phải trả trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃ SỐ B09 - DN

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

	Giá trị ghi số 31/12/2018	Giá trị ghi số 01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.114.592.116	5.277.117.761
Các khoản đầu tư	58.660.000.000	58.660.000.000
Phái thu của khách hàng	159.565.575.041	179.560.772.555
Phái thu khác	280.665.802.286	285.498.780.934
Cộng	500.005.969.443	528.996.671.250
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	145.602.651.416	160.288.012.503
Chi phí phải trả	215.129.754.187	189.340.878.151
Phải trả khác	82.798.139.854	88.756.348.299
Vay và nợ thuê tài chính	234.964.174.069	252.920.977.373
Cộng	678.494.719.526	691.306.216.326
Trừ đi các khoản dự phòng	(28.268.974.305)	(25.613.551.127)

Ngoài việc thực hiện các biện pháp dự phòng rủi ro theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Tài chính đối với các khoản phải thu khó đòi, các khoản đầu tư bị tổn thất, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của đồng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc giá trị của đồng tiền tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động do sự biến động về giá trên thị trường. Rủi ro thị trường bị ảnh hưởng bởi các loại: Rủi ro tỷ giá ngoại tệ, rủi ro giá cả khác. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá trên thị trường.

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng và bán hàng. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Công ty đã áp dụng quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07/12/2009 để trích lập dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn. Theo đó, mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2018 là 5.183.839.459 đồng.

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

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được tương ứng với nguồn vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yếu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh (bao gồm cả gốc và lãi) và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận và được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND
Tại ngày 31/12/2018		
Phải trả người bán	145.602.651.416	-
Chi phí phải trả	215.129.754.187	-
Phải trả khác	81.497.029.854	1.301.110.000
Vay và nợ thuê tài chính	232.964.174.069	2.000.000.000
Cộng	675.193.609.526	3.301.110.000
Tại ngày 01/01/2018		
Phải trả người bán	160.288.012.503	-
Chi phí phải trả	189.340.878.151	-
Phải trả khác	87.455.238.299	1.301.110.000
Vay và nợ thuê tài chính	250.920.977.373	2.000.000.000
Cộng	688.005.106.326	3.301.110.000

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính (bao gồm cả lãi từ các tài sản đó, nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND
Tại ngày 31/12/2018		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.114.592.116	-
Các khoản đầu tư	-	58.660.000.000
Phải thu của khách hàng	159.565.575.041	-
Phải thu khác	61.951.073.184	218.714.729.102
Cộng	222.631.240.341	277.374.729.102
Tại ngày 01/01/2018		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.277.117.761	-
Các khoản đầu tư	-	58.660.000.000
Phải thu của khách hàng	179.560.772.555	-
Phải thu khác	62.084.051.832	223.414.729.102
Cộng	246.921.942.148	282.074.729.102

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

Hiện tại, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của tất cả các tài sản tài chính và công nợ tài chính của mình do đang chờ Bộ Tài chính có văn bản hướng dẫn việc xác định và trình bày giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính.

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN DỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại như sau:

Mã số	01/01/2018	
	Trước khi trình bày lại VND	Sau khi trình bày lại VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
TÀI SẢN		
Các khoản phải thu dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	216	29.700.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn		223.414.729.102
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	91.788.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	121.926.729.102
		20.000.000.000
NGUỒN VỐN		
Nợ ngắn hạn		
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	294.783.519.687
		189.340.878.151
		105.442.641.536

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Đoàn Thị Huyền

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Vũ Thanh Kiên