

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	275.957.728.522	201.563.917.906
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		275.957.728.522	201.563.917.906
4. Giá vốn hàng bán	11	26	261.416.125.950	191.862.797.753
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.541.602.572	9.701.120.153
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	2.369.601.519	3.359.869.771
7. Chi phí tài chính	22	28	4.432.270.003	4.563.705.982
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.432.270.003	4.563.705.982
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	5.406.939.267	6.142.324.269
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		7.071.994.821	2.354.959.673
11. Thu nhập khác	31	30	993.156.477	4.044.423.759
12. Chi phí khác	32	31	875.475.306	184.891.296
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		117.681.171	3.859.532.463
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.189.675.992	6.214.492.136
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.381.975.715	1.279.876.686
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.807.700.277	4.934.615.450
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		601	617
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Lê Thị Sinh

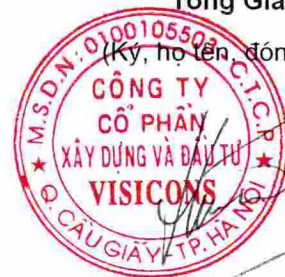
Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)


KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Hoa Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018


Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	726.920.156.609	598.975.020.501
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		726.920.156.609	598.975.020.501
4. Giá vốn hàng bán	11	26	685.186.271.597	571.562.504.127
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		41.733.885.012	27.412.516.374
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	4.101.671.457	9.257.245.007
7. Chi phí tài chính	22	28	17.555.889.614	15.631.752.461
-Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.555.889.614	15.546.035.632
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	18.481.871.779	18.103.579.228
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		9.797.795.076	2.934.429.692
11. Thu nhập khác	31	30	2.065.915.656	6.704.762.955
12. Chi phí khác	32	31	1.029.914.705	203.589.009
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.036.000.951	6.501.173.946
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.833.796.027	9.435.603.638
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.140.439.003	1.927.402.426
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.693.357.024	7.508.201.212
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		962	939
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)




TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Hoa Cường

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		683.171.080.301	728.849.732.717
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	01	19.997.771.190	17.827.891.924
1. Tiền mặt	111		14.997.771.190	10.827.891.924
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	7.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	02		
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		360.504.650.711	480.177.601.431
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		310.719.591.161	428.006.989.380
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.856.675.031	49.185.833.545
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	03	4.868.598.420	3.924.992.407
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(940.213.901)	(940.213.901)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		302.470.810.537	230.716.446.894
1. Hàng tồn kho	141	04	306.263.454.315	234.509.090.672
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3.792.643.778)	(3.792.643.778)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		197.847.863	127.792.468
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		197.847.863	127.792.468
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		78.160.801.075	83.025.327.559
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		0	0

1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		54.413.760.085	56.657.939.466
1. Tài sản cố định hữu hình	221	08	54.413.760.085	56.657.939.466
- Nguyên giá	222		87.221.434.152	86.101.324.386
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(32.807.674.067)	(29.443.384.920)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	10		
- Nguyên giá	228		300.000.000	300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(300.000.000)	(300.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	8.354.764.602	8.471.492.693
- Nguyên giá	231		9.634.256.259	9.634.256.259
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.279.491.657)	(1.162.763.566)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	1.400.000.000	1.400.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.400.000.000	1.400.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
V. Tài sản dài hạn khác	260		13.992.276.388	16.495.895.400
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		13.992.276.388	16.495.895.400
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		761.331.881.376	811.875.060.276

NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		648.671.752.299	699.400.087.011
I. Nợ ngắn hạn	310		645.030.452.299	693.984.284.261
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		356.767.720.880	344.552.212.114
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		54.764.520.049	73.952.822.472
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	13.840.801.920	20.205.874.830
4. Phải trả người lao động	314		1.292.189.881	333.814.431
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	5.288.739.256	9.619.399.155
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	2.649.866.685	4.576.973.264
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	210.426.613.628	240.655.628.192
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		0	87.559.803
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		3.641.300.000	5.415.802.750
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	3.641.300.000	5.415.802.750
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)	400		112.660.129.077	112.474.973.265
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	112.660.129.077	112.474.973.265
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			

2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.354.447.344	10.354.447.344
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.693.357.024	7.508.201.212
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.693.357.024	7.508.201.212
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		761.331.881.376	811.875.060.276

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Lê Chí Sách

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hàng Hoa Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2018

Phương pháp gián tiếp

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	1. Lợi nhuận trước thuế		10.833.796.027	9.435.603.638
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ		3.817.821.697	3.721.459.176
03	- Các khoản dự phòng			
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(919.209.138)	(4.755.610.915)
06	- Chi phí lãi vay		17.555.889.614	15.546.035.632
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.288.298.200	23.947.487.531
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		106.041.658.173	(103.604.552.673)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(71.754.363.643)	(17.639.714.393)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(8.554.171.037)	41.475.947.672
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		2.433.563.617	10.575.900.041
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh			
14	- Tiền lãi vay đã trả		(16.644.215.086)	(15.429.186.133)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.088.502.541)	(1.805.000.144)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.800.000)	(147.390.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		39.705.467.683	(62.626.508.099)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.588.707.273)	(8.774.000.000)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		3.206.586.050	2.428.867.150
23	Tiền chi cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			5.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		50.050.120	424.056.111
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.667.928.897	(921.076.739)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		450.976.949.608	453.355.893.232
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(482.980.466.922)	(383.217.152.693)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(39.203.517.314)	62.938.740.539
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		2.169.879.266	(608.844.299)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		17.827.891.924	18.436.736.223
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		19.997.771.190	17.827.891.924

Người lập biểu



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Mai Phương Anh

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2019



Hoàng Hoa Cương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS là Công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 890/QĐ-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 6 - Doanh nghiệp Nhà nước thành viên Tổng công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam thành Công ty Cổ phần VINACONEX 6 và nay là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000087 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2000 và thay đổi bổ sung lần 8 số 0100105503 ngày 22 tháng 04 năm 2015 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 VND. Vốn thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 80.000.000.000 VND.

Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 01 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 01 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng, các khu đô thị và khu công nghiệp, thi công các loại nền móng, công trình có quy mô lớn, các công trình đường giao thông, cầu, đường bộ, các công trình thủy lợi quy mô vừa (kênh, mương, đê kè, cống, trạm bơm);
- Xây dựng đường dây và trạm biến thế đến 35KV, lắp đặt kết cấu thép, các thiết bị cơ điện, nước, điều không, thông tin tin hiệu, trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xây dựng và phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn quản lý dự án công trình;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa;
- Xuất khẩu lao động;
- Xuất khẩu xây dựng./.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số: 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc ghi nhận 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 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 niên độ kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 8 năm

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, cụ thể như sau:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng Quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch trên thị trường ngoại tệ vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh được hạch toán ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Thay đổi chính sách kế toán: Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư của các khoản mục tiền tệ và công nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán trên tài khoản 413 - "Chênh lệch tỷ giá hối đoái". Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản công nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

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 thời điểm kết thúc kỳ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS

Đơn vị tính: VND

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Tiền mặt	7.364.525.106	6.266.178.244
- Tiền gửi ngân hàng	4.633.246.084	4.561.713.680
- Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	<u>16.997.771.190</u>	<u>17.827.891.924</u>
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Chứng khoán kinh doanh	-	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>
3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Phải thu khác	4.868.598.420	3.924.992.407
Cộng	<u>4.868.598.420</u>	<u>3.924.992.407</u>
4- Hàng tồn kho	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang	306.263.454.315	234.509.090.672
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<u>306.263.454.315</u>	<u>234.509.090.672</u>
11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Tổng số chi phí XD/CB dở dang	-	-
Sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>
12- Bất động sản đầu tư	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.279.491.657)	(1.162.763.566)
Cộng	<u>(1.279.491.657)</u>	<u>(1.162.763.566)</u>
13- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Đầu tư dài hạn khác	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	<u>1.400.000.000</u>	<u>1.400.000.000</u>
15- Vay và nợ ngắn hạn	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
a. Vay và nợ ngắn hạn	208.652.110.878	237.843.628.192
- Vay ngắn hạn ngân hàng	208.652.110.878	235.793.628.192
- Vay ngắn hạn tổ chức	-	-
- Vay ngắn hạn cá nhân	-	2.050.000.000

b. Nợ dài hạn đến hạn trả	1.774.502.750	2.812.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	1.774.502.750	2.812.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả tổ chức	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả cá nhân	-	-
Cộng	210.426.613.628	240.655.628.192
17- Chi phí phải trả	31/12/2018	01/01/2018
a) Ngắn hạn	5.288.739.256	9.619.399.155
- Trích trước hoạt động kinh doanh		
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu		
- Trích trước lãi sử dụng vốn		
- Trích trước khác	5.288.739.256	9.619.399.155
b) Dài hạn		
- Trích trước hoạt động kinh doanh		
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu		
- Trích trước lãi sử dụng vốn		
- Trích trước khác	-	-
Cộng	5.288.739.256	9.619.399.155
18- Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2018	01/01/2018
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	390.467.192	198.376.786
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.259.399.493	4.378.596.478
Cộng	2.649.866.685	4.576.973.264
20- Vay và nợ dài hạn	31/12/2018	01/01/2018
- Vay và nợ ngân hàng	3.641.300.000	5.415.802.750
- Vay và nợ tổ chức	-	-
- Vay và nợ cá nhân	-	-
Cộng	3.641.300.000	5.415.802.750
25- Doanh thu	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018	Từ 1/1/2017 đến 31/12/2017
- Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	57.105.127.952	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	669.815.028.657	598.975.020.501
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;	669.815.028.657	598.975.020.501
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;	-	-
Cộng	726.920.156.609	598.975.020.501

Đơn vị tính: VND

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018	Từ 1/1/2017 đến 31/12/2017	
26- Giá vốn hàng bán			
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh BĐS	49.486.670.843	-	
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	635.699.600.754	571.562.504.127	
Cộng	685.186.271.597	571.562.504.127	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>
27- Doanh thu hoạt động tài chính			
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.101.674.457	9.257.245.007	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác			
Cộng	4.101.674.457	9.257.245.007	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>
28- Chi phí hoạt động tài chính			
- Lãi tiền vay	17.555.889.614	15.546.035.632	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn			
- Chi phí tài chính khác		85.716.829	
Cộng	17.555.889.614	15.631.752.461	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>
29- Chi phí quản lý			
- Chi phí nhân viên	12.471.424.870	10.942.121.565	
- Chi phí nguyên vật liệu	463.575.375	437.268.464	
- Chi phí đồ dùng văn phòng	90.841.895	96.185.979	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.549.530.119	1.624.411.668	
- Thuế, phí và lệ phí	122.415.863	121.697.984	
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu			
- Chi phí dự phòng	-		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.123.628.703	463.237.003	
- Chi phí bằng tiền khác	2.660.454.954	4.418.656.565	
Cộng	18.481.871.779	18.103.579.228	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>
30 - Thu nhập khác			
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.037.832.192	4.586.590.426	
- Giá trị công trình được cắt giảm theo quyết toán do TCT làm chủ đầu tư	-	-	
- Thu nhập công nợ không đối tượng	-	-	
- Thu nhập khác	1.189.113.642	2.118.172.529	
Cộng	2.226.945.834	6.704.762.955	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>
31 - Chi phí khác			
- Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý	168.673.174	162.494.683	
- Xử lý hàng tồn kho	-	-	
- Chi phí khác	1.022.271.711	41.094.326	
Cộng	1.190.944.885	203.589.009	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>
39 - Quỹ Phát triển khoa học công nghệ			
+ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	
+ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành TSCĐ	-	-	
+ ...	-	-	
Cộng	-	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
1 Số dư đầu năm	39.400.468.670	36.724.347.288	6.556.642.948	3.419.865.480	86.101.324.386
2 Mua trong kỳ		287.700.000	1.301.007.273		1.588.707.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
3 Giảm khác		(468.597.507)			(468.597.507)
4 Số dư cuối quý III/2018	39.400.468.670	36.543.449.781	7.857.650.221	3.419.865.480	87.221.434.152
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	5.037.589.537	17.314.145.450	5.210.236.600	1.881.413.333	29.443.384.920
Khấu hao trong kỳ	779.900.683	2.264.122.508	341.840.182	315.230.233	3.701.093.606
2 Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
3 Giảm khác	-	(336.804.459)	-	-	(336.804.459)
4 Số dư cuối quý III/2018	5.817.490.220	19.241.463.499	5.552.076.782	2.196.643.566	32.807.674.067
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1 Tại ngày đầu năm	34.362.879.133	19.410.201.838	1.346.406.348	1.538.452.147	56.657.939.466
2 Số dư cuối quý III/2018	33.582.978.450	17.301.986.282	2.305.573.439	1.223.221.914	54.413.760.085

10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình					
1 Số dư đầu năm	-	-	-	300.000.000	300.000.000
2 Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
3 Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư cuối quý III/2018	-	-	-	300.000.000	300.000.000
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	-	-	-	300.000.000	300.000.000
2 Tăng khác	-	-	-	-	-
4 Giảm khác	-	-	-	-	-
5 Số dư cuối quý III/2018	-	-	-	300.000.000	300.000.000
6 Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1 Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
2 Số dư cuối quý III/2018	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

16- Thuế và các khoản phải thu/nộp Nhà nước	Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối quý
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	18.884.733.837	21.631.599.723	28.428.281.301	12.088.052.259
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	1.260.694.858	3.484.885.561	3.088.502.541	1.657.077.878
- Thuế thu nhập cá nhân	48.562.589	931.590.985	884.481.791	95.671.783
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	240.076.718	240.076.718	-
- Thuế thu trên vốn	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	11.883.546	745.319.901	757.203.447	-
Cộng	20.205.874.830	27.033.472.888	33.398.545.798	13.840.801.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

22- Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	14.612.324.709	-	-	10.354.447.344	-	7.566.732.758	112.533.504.811
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	-	-	7.508.201.212	7.508.201.212
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(7.566.732.758)	(7.566.732.758)
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	14.612.324.709	-	-	10.354.447.344	-	7.508.201.212	112.474.973.265
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	7.693.357.024	7.693.357.024
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(7.508.201.212)	(7.508.201.212)
	80.000.000.000	14.612.324.709	-	-	10.354.447.344	-	7.693.357.024	112.660.129.077

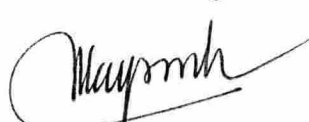
b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối quý	Tỷ lệ (%)	Đầu năm	Tỷ lệ (%)
- Trần Văn Khánh	13.478.150.000	16,848%	11.874.050.000	14,843%
- Hoàng Hoa Cương	13.201.880.000	16,502%	11.601.880.000	14,502%
- Đỗ Đình Hùng	6.212.540.000	7,766%	7.212.540.000	9,016%
- Nguyễn Phan Tuấn	5.793.000.000	7,241%	5.793.000.000	7,241%
- Nguyễn Minh Tuấn	4.059.650.000	5,075%	4.059.650.000	5,075%
- Vốn góp của các đối tượng khác	37.254.780.000	46,568%	39.458.880.000	49,324%
Cộng	80.000.000.000	100%	80.000.000.000	100%

Người lập bảng



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Mai Phương Anh



Hoàng Hoa Cương