



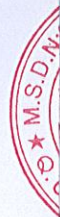
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 4-5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11- 33

U101
TRẮC
KIỂM
V
ĐẦU

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Long	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 05/03/2019)
Ông Nguyễn Như Sơn	Ủy viên (bỏ nhiệm ngày 05/03/2019)
Ông Vũ Ngọc Minh	Ủy viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Thành Long	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/03/2019)
Ông Nguyễn Như Sơn	Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 05/03/2019)
Ông Vũ Ngọc Minh	
Ông Từ Xuân Minh	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 31/10/2019)
Ông Đỗ Hoàng Gia	Phó Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 31/10/2019)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất này hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX ✓



Nguyễn Như Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2020

Số: 103 -20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04/03/2020, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính của Công ty con - Công ty CP Tư vấn xây dựng Vina - VCC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chưa được kiểm toán. Chúng tôi cũng không được tiếp cận với hồ sơ của Công ty nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đến các số dư và các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Như trình bày tại thuyết minh số VIII.4 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2019, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn 14.885.004.811 đồng và lỗ lũy kế vượt quá vốn chủ sở hữu 5.490.619.498 đồng. Thực tế này cho thấy tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty, và do đó, Công ty có thể không thực hiện được giá trị tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong điều kiện hoạt động bình thường.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính này được phát hành ngày 04/03/2019 với ý kiến kiểm toán ngoại trừ.



Đặng Thị Thu Huyền

Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2016-034-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2019	01/01/2019
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		30.054.455.278	28.050.004.343
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.885.039.692	507.645.202
1 Tiền	111	V.1.	1.885.039.692	507.645.202
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	522.100.000	2.459.728.493
1 Chứng khoán kinh doanh	121		22.100.000	22.100.000
2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	2.437.628.493
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17.098.124.534	14.683.323.295
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	24.762.051.855	23.724.974.928
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	6.832.112.832	4.934.078.850
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	4.943.152.602	5.693.560.272
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(19.439.192.755)	(19.669.290.755)
IV Hàng tồn kho	140		10.492.088.417	10.396.072.866
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	10.492.088.417	10.396.072.866
V Tài sản ngắn hạn khác	150		57.102.635	3.234.487
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	55.242.000	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.860.635	3.234.487
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.504.617.160	9.210.160.834
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3.	1.199.484.411	1.199.484.411
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(1.199.484.411)	(1.199.484.411)
II Tài sản cố định	220	V.8.	794.172.065	728.873.444
1 Tài sản cố định hữu hình	221		794.172.065	728.873.444
- Nguyên giá	222		6.901.496.847	8.031.061.970
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.107.324.782)	(7.302.188.526)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- Nguyên giá	228		584.360.000	584.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(584.360.000)	(584.360.000)
III Bất động sản đầu tư	230	V.10.	8.073.414.978	8.268.428.110
- Nguyên giá	231		9.718.568.061	9.718.568.061
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.645.153.083)	(1.450.139.951)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		637.030.117	212.859.280
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	494.936.882	70.766.045
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18.	142.093.235	142.093.235
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		39.559.072.438	37.260.165.177

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

01/01/2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C NỢ PHẢI TRẢ	300		45.049.691.936	42.411.524.938
I Nợ ngắn hạn	310		44.939.460.089	42.301.293.091
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	8.764.593.667	8.295.399.523
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	13.691.778.303	10.316.803.207
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	2.632.165.886	2.631.040.857
4 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	944.251.978	945.493.105
5 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	610.651.636	610.651.636
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	17.810.829.932	19.036.716.076
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		478.200.000	458.200.000
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.988.687	6.988.687
II Nợ dài hạn	330		110.231.847	110.231.847
1 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	110.231.847	110.231.847
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(5.490.619.498)	(5.151.359.761)
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	(5.490.619.498)	(5.151.359.761)
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		11.000.000.000	11.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>11.000.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		1.624.190.000	1.624.190.000
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		3.856.106.894	3.837.526.070
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(21.767.054.076)	(21.497.377.398)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	<i>421a</i>		<i>(21.497.377.398)</i>	<i>(19.272.474.400)</i>
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	<i>421b</i>		<i>(269.676.678)</i>	<i>(2.224.902.998)</i>
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(203.862.316)	(115.698.433)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		39.559.072.438	37.260.165.177

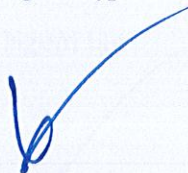
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc





Phạm Thị Thanh Diệu

Phạm Thị Thanh Diệu

Nguyễn Như Sơn

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2019	Năm 2018
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	2.538.931.000	1.604.775.808
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	9.090.909	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		2.529.840.091	1.604.775.808
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	762.657.188	469.162.183
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.767.182.903	1.135.613.625
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	84.358.585	171.940.418
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	26.075.163	26.087.048
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>			26.031.600	26.031.598
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	2.426.381.531	4.554.585.381
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(600.915.206)	(3.273.118.386)
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	302.073.283	9.090.909
13 Chi phí khác	32	VI.7.	40.417.814	62.359.510
14 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		261.655.469	(53.268.601)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(339.259.737)	(3.326.386.987)
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	-
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(339.259.737)	(3.326.386.987)
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		(269.676.678)	(2.224.902.998)
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(69.583.059)	(1.101.483.989)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	(308)	(3.024)

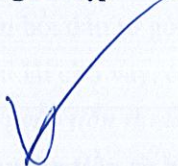
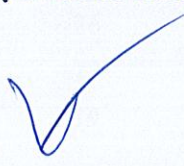
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc


Phạm Thị Thanh Diệu

Phạm Thị Thanh Diệu

Nguyễn Như Sơn

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND
Năm 2019 Năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(339.259.737)	(3.326.386.987)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		216.551.784	307.388.752
- Các khoản dự phòng	03		(230.098.000)	2.322.330.327
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		43.563	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(287.967.675)	(165.458.026)
- Chi phí lãi vay	06		26.031.600	26.031.598
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(90.000.000)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(614.698.465)	(926.094.336)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.371.154.358)	289.480.645
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(96.015.551)	(185.972.103)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.786.469.685	(1.685.669.747)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(479.412.837)	(10.735.522)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(774.811.526)	(2.518.991.063)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(86.837.273)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		203.609.090	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(2.437.628.493)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.937.628.493	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	2.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.849.269	165.458.026
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.132.249.579	(272.170.467)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		20.000.000	51.200.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		20.000.000	51.200.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.377.438.053	(2.739.961.530)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

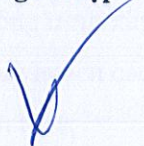
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2019	Năm 2018
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		507.645.202	3.247.606.732
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(43.563)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	1.885.039.692	507.645.202

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2020

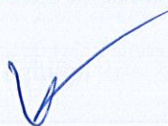
CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Người lập



Phạm Thị Thanh Diệu

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Thanh Diệu

Tổng Giám đốc



Nguyễn Như Sơn



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101445446 ngày 13 tháng 01 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101445446 thay đổi lần thứ 10 ngày 09/09/2019 thì Vốn Điều lệ của Công ty là 11.000.000.000 VND (Mười một tỷ đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh

✓ Công ty hoạt động trong lĩnh vực kiến trúc và tư vấn xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Thiết kế công trình xây dựng cầu đường;
- Thiết kế quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Tư vấn đấu thầu;
- Đo đạc khảo sát địa hình, địa chất, thùy văn phục vụ cho thiết kế công trình lập dự án đầu tư;
- Thiết kế các công trình kỹ thuật công nghiệp, dân dụng, trường học, bệnh viện,...;
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của các công trình.

Trụ sở Công ty tại: Tầng 4-5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiên, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:

1. Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vina - VCC

- Địa chỉ: E10, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Hoạt động chính: Tư vấn đầu tư, thiết kế các công trình xây dựng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 55,5%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 55,5%

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2022
ÔNG
NHẬN
TOÁN V
IẾT
ÁY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ với Công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

2. Công cụ tài chính

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, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 phải 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.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng Thương mại nơi Công ty có giao dịch đó tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng Thương mại nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

5. Nguyên tắc kế toán 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 mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- + Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- + Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý trên thị trường thấp hơn giá gốc.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi. Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty không có nợ phải thu cần xem xét trích lập dự phòng.

7. 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 04
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10

9. Nguyên tắc ghi nhận phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định vô hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm. Tại thời điểm 31/12/2019, tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 47 năm.

11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và khoản trả trước tiền thuê văn phòng.

Chi phí tiền thuê văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian thuê trong vòng 1 năm.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con.

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.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay***Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay***

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản trích trước chi phí cho nhà thầu phụ, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng thuê tài sản, chứng từ nhận tiền, hóa đơn.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ đều trong năm theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lỗ từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và 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.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế, cho thuê bất động sản đầu tư và lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- 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 tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá,...

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

20.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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.

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

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

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Tầng 4-5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	VND	VND	VND
1. Tiền				
Tiền mặt	49.197.066		27.224.592	
Tiền gửi ngân hàng	1.835.842.626		480.420.610	
Cộng	1.885.039.692		507.645.202	

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	VND	VND	VND
Giá gốc				
Công ty CP Đầu tư điện Miền Bắc 2	22.100.000	40.800.000	22.100.000	45.084.000
Cộng	22.100.000	40.800.000	22.100.000	45.084.000

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	VND	VND	VND
Giá gốc				
Ngân hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	2.437.628.493
Tiền gửi có kỳ hạn				
Cộng	500.000.000	500.000.000	500.000.000	2.437.628.493



Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	24.762.051.855	19.296.894.355	23.724.974.928	19.526.992.355
Công ty CP Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	2.314.148.800	2.314.148.800	2.314.148.800
Ban QLDA Xây dựng nhà máy nước mặt - TP Bắc Ninh	2.361.796.000	2.361.796.000	2.361.796.000	2.361.796.000
Dongil Architects and Engineers	2.997.289.960	2.997.289.960	2.997.289.960	2.997.289.960
Các đối tượng khác	17.088.817.095	11.623.659.595	16.051.740.168	11.853.757.595
b) Dài hạn	1.199.484.411	1.199.484.411	1.199.484.411	1.199.484.411
Công ty CP Cấp nước Hưng Yên	149.898.800	149.898.800	149.898.800	149.898.800
UBND Huyện Hải Hà - Quảng Ninh	124.485.000	124.485.000	124.485.000	124.485.000
BQLDA Công trình huyện Tiên Lãng - Hải Phòng	131.840.000	131.840.000	131.840.000	131.840.000
Xí nghiệp XLĐN - Công ty TNHH MTV Nghệ An	125.132.000	125.132.000	125.132.000	125.132.000
Các đối tượng khác	668.128.611	668.128.611	668.128.611	668.128.611
Cộng	25.961.536.266	20.496.378.766	24.924.459.339	20.726.476.766

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng và Môi trường Việt Nam	1.982.000.000	-	1.982.000.000	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.215.981.000	-	-	-
Các đối tượng khác	3.605.931.832	134.298.400	2.952.078.850	134.298.400
Cộng	6.832.112.832	134.298.400	4.934.078.850	134.298.400

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	419.806.400	-	167.234.460	-
Phải thu khác	4.523.346.202	8.000.000	5.526.325.812	8.000.000
<i>Phải thu các Văn phòng trực thuộc Công ty (*)</i>	4.314.977.594	-	3.924.553.694	-
<i>Tiền lương phải thu của người lao động</i>	-	-	847.229.987	-
<i>Các khoản chi hộ người lao động</i>	139.851.088	-	381.021.097	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	68.517.520	8.000.000	373.521.034	8.000.000
Cộng	4.943.152.602	8.000.000	5.693.560.272	8.000.000

b) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

(*) Là khoản phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty, Công ty giao cho văn phòng thực hiện các công trình, dự án.

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	-	2.314.148.800	-
Ban QLDA Xây dựng nhà máy nước mặt TP Bắc Ninh	2.361.796.000	-	2.361.796.000	-
Dongil Architects and Engineers	2.997.289.960	-	2.997.289.960	-
Các đối tượng khác	13.041.754.059	2.617.578.875	13.241.754.059	2.587.480.875
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Tư vấn xây dựng dân dụng Việt Nam	100.000.000	-	100.000.000	-
Các đối tượng khác	34.298.400	-	34.298.400	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Phải thu khác ngắn hạn

Vũ Quốc Tuấn - QLDA	8.000.000	-	8.000.000	-
---------------------	-----------	---	-----------	---

Phải thu khách hàng dài hạn

Công ty Cấp nước Hưng Yên	149.898.800	-	149.898.800	-
UBND Huyện Hải Hà - Quảng Ninh	124.485.000	-	124.485.000	-
BQLDA Công trình huyện Tiên Lãng - Hải Phòng	131.840.000	-	131.840.000	-
Xí Nghiệp XLĐN - Công ty TNHH MTV Nghệ An	125.132.000	-	125.132.000	-
Các đối tượng khác	668.128.611	-	668.128.611	-
Cộng	22.056.771.630	2.617.578.875	22.256.771.630	2.587.480.875

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.492.088.417	-	10.396.072.866	-
Cộng	10.492.088.417	-	10.396.072.866	-

8. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2019	3.722.972.229	1.215.920.705	3.092.169.036	8.031.061.970
Mua trong năm	-	86.837.273	-	86.837.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(369.173.560)	(847.228.836)	(1.216.402.396)
Số dư ngày 31/12/2019	3.722.972.229	933.584.418	2.244.940.200	6.901.496.847
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2019	3.015.637.437	1.215.920.705	3.070.630.384	7.302.188.526
Khấu hao trong năm	-	-	21.538.652	21.538.652
Thanh lý, nhượng bán	-	(369.173.560)	(847.228.836)	(1.216.402.396)
Số dư ngày 31/12/2019	3.015.637.437	846.747.145	2.244.940.200	6.107.324.782
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2019	707.334.792	-	21.538.652	728.873.444
Tại ngày 31/12/2019	707.334.792	86.837.273	-	794.172.065

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(*) Theo biên bản làm việc giữa Tổng Công ty CP Vinaconex, Công ty CP Xây dựng 1, và Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và 5 tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty CP Xây dựng 1 để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m2 sàn xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao. Do đó, Công ty không thực hiện trích chi phí khấu hao của tài sản là Tòa nhà trụ sở Công ty trong năm 2018 và 2019.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.091.687.345 VND (tại 31/12/2018 là 3.184.333.550 VND)

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2019	584.360.000	584.360.000
Mua trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	584.360.000	584.360.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2019	584.360.000	584.360.000
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	584.360.000	584.360.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2019	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 584.360.000 VND (tại 31/12/2018 là 584.360.000 VND)

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
Nguyên giá	9.718.568.061	-	-	9.718.568.061
Nhà cửa vật kiến trúc	9.718.568.061	-	-	9.718.568.061
Giá trị hao mòn lũy kế	1.450.139.951	195.013.132	-	1.645.153.083
Nhà cửa vật kiến trúc	1.450.139.951	195.013.132	-	1.645.153.083
Giá trị còn lại	8.268.428.110	-	-	8.073.414.978
Nhà cửa vật kiến trúc	8.268.428.110	-	-	8.073.414.978

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

11. Chi phí trả trước	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	55.242.000	-
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	55.242.000	-
<i>b) Dài hạn</i>	494.936.882	70.766.045
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	494.936.882	70.766.045
Cộng	550.178.882	70.766.045

12. Phải trả người bán	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư xây dựng Đặng Kiên	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171
Nguyễn Bá Phước	1.899.386.013	1.899.386.013	1.899.386.013	1.899.386.013
Công ty Bảo hiểm dầu khí Thăng Long	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	370.350.088	370.350.088	-	-
Các đối tượng khác	3.497.969.496	3.497.969.496	3.399.125.440	3.399.125.440
Cộng	8.764.593.667	8.764.593.667	8.295.399.523	8.295.399.523

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.595.286.757	3.834.013.757
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinacorex	1.903.150.000	523.750.000
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - Hà Nội	1.100.000.000	1.100.000.000
Các đối tượng khác	5.093.341.546	4.859.039.450
Cộng	13.691.778.303	10.316.803.207

b) Người mua trả trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				Đơn vị tính: VND
	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	1.552.316.779	159.854.552	146.482.566	1.565.688.765
Thuế TNDN	244.264.369	-	-	244.264.369
Thuế thu nhập cá nhân	401.913.372	60.654.286	72.901.243	389.666.415
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	432.546.337	-	-	432.546.337
Cộng	2.631.040.857	223.508.838	222.383.809	2.632.165.886
15. Chi phí phải trả			31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>				
Trích trước chi phí thầu phụ			918.220.378	855.339.955
Trích trước chi phí lãi vay phải trả			26.031.600	90.153.150
Cộng			944.251.978	945.493.105
16. Doanh thu chưa thực hiện			31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>				
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản			610.651.636	610.651.636
Cộng			610.651.636	610.651.636
17. Phải trả khác			31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>			17.810.829.932	19.036.716.076
Kinh phí công đoàn			16.502.530	266.768.814
Các khoản bảo hiểm			1.058.775.065	734.893.943
Các khoản phải trả, phải nộp khác:			16.735.552.337	18.035.053.319
<i>Phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty (*)</i>			<i>14.417.365.421</i>	<i>15.454.982.546</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>			<i>2.318.186.916</i>	<i>2.580.070.773</i>
<i>b) Dài hạn</i>			110.231.847	110.231.847
Các khoản phải trả, phải nộp khác			110.231.847	110.231.847
Cộng			17.921.061.779	19.146.947.923
(*) Là khoản phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty. Công ty giao cho văn phòng thực hiện các công trình, dự án.				
<i>b) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.</i>				
18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại			20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ			142.093.235	142.093.235
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả			-	-
Cộng			142.093.235	142.093.235

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
				Tổng cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2018	11.000.000.000	1.624.190.000	(19.272.474.400)	(6.648.284.400)	
Lỗi trong năm trước	-	-	(2.224.902.998)	(2.224.902.998)	
Số dư tại ngày 31/12/2018	11.000.000.000	1.624.190.000	(21.497.377.398)	(8.873.187.398)	
Tăng trong năm nay	-	-	-	-	
Lỗi trong năm nay	-	-	(269.676.678)	(269.676.678)	
Số dư tại ngày 31/12/2019	11.000.000.000	1.624.190.000	(21.767.054.076)	(9.142.864.076)	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.610.000.000	5.610.000.000
Ông Nguyễn Thành Long	628.480.000	628.480.000
Các cổ đông khác	4.761.520.000	4.761.520.000
Cộng	11.000.000.000	11.000.000.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	11.000.000.000	11.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	11.000.000.000	11.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

e) Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2019	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	3.837.526.070	18.580.824	-	3.856.106.894
Tổng cộng	3.837.526.070	18.580.824	-	3.856.106.894

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- * Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	1.221.303.272	1.190.457.000
Doanh thu dịch vụ tư vấn xây dựng	1.317.627.728	414.318.808
Cộng	2.538.931.000	1.604.775.808
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	9.090.909	-
Cộng	9.090.909	-
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	195.013.132	274.149.051
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng	567.644.056	195.013.132
Cộng	762.657.188	469.162.183
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	77.849.269	162.443.026
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	6.509.316	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	6.482.392
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.015.000
Cộng	84.358.585	171.940.418
5. Chi phí tài chính	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	26.031.600	26.031.598
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	43.563	55.450
Cộng	26.075.163	26.087.048

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

6. Thu nhập khác	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	203.609.090	9.090.909
Thu nhập khác	98.464.193	-
Cộng	302.073.283	9.090.909
7. Chi phí khác	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản chi phí khác	40.417.814	62.359.510
Cộng	40.417.814	62.359.510
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>2.656.479.531</i>	<i>4.554.585.381</i>
Chi phí nhân viên quản lý	1.732.368.024	1.299.097.535
Chi phí vật liệu quản lý	32.672.544	41.933.269
Chi phí đồ dùng văn phòng	102.378.717	70.722.571
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.538.652	112.375.620
Thuế, phí và lệ phí	3.542.000	11.619.182
Chi phí dự phòng	-	2.232.330.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	525.291.231	486.337.239
Chi phí bằng tiền khác	238.688.363	300.169.638
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>(230.098.000)</i>	<i>-</i>
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(230.098.000)	-
Cộng	2.426.381.531	4.554.585.381
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(339.259.737)	(3.326.386.987)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	40.417.814	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(298.841.923)	(3.326.386.987)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	272.037.125	46.495.938
Chi phí nhân công	2.068.136.960	1.648.189.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định	216.551.784	307.388.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	663.380.099	597.589.633
Chi phí bằng tiền khác	12.132.363	387.383.631
Cộng	3.232.238.331	2.987.047.550

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(339.259.737)	(3.326.386.987)
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(339.259.737)	(3.326.386.987)
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	1.100.000	1.100.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(308)	(3.024)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	20.000.000	51.200.000

VIII. Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

a) Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Mua hàng		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	353.517.292	-
Bán hàng		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	45.764.546	-
b) Số dư với các bên liên quan	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	425.505.685	375.164.685
Các khoản người mua trả tiền trước		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.595.286.757	3.834.013.757

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	1.903.150.000	523.750.000
---	---------------	-------------

Các khoản phải trả người bán

Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	370.350.088	-
---	-------------	---

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Năm 2019	
	VND	
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		407.484.817
Cộng		407.484.817

3. 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 cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản vay	478.200.000	458.200.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	1.885.039.692	507.645.202
Nợ thuần	(1.406.839.692)	(49.445.202)
Vốn chủ sở hữu	(5.490.619.498)	(5.151.359.761)
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	0%

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.885.039.692	507.645.202
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.400.310.102	9.883.542.845
Các khoản đầu tư tài chính	522.100.000	2.459.728.493
Tổng cộng	12.807.449.794	12.850.916.540

Công nợ tài chính

Các khoản vay	478.200.000	458.200.000
Phải trả người bán và phải trả khác	26.685.655.446	27.442.347.446
Chi phí phải trả	944.251.978	945.493.105
Tổng cộng	28.108.107.424	28.846.040.551

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 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 tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	254,25	124,25
Euro (EUR)	-	-	51,81	-

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

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 không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng 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 năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu 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 hơn.

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 và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
31/12/2019			
Phải trả người bán và phải trả khác	26.575.423.599	110.231.847	26.685.655.446
Chi phí phải trả	944.251.978	-	944.251.978
Các khoản vay	478.200.000	-	478.200.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
01/01/2019			
Phải trả người bán và phải trả khác	27.332.115.599	110.231.847	27.442.347.446
Chi phí phải trả	945.493.105	-	945.493.105
Các khoản vay	458.200.000	-	458.200.000

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra 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 gồm 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	Tổng cộng VND
31/12/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.885.039.692	-	1.885.039.692
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.400.310.102	-	10.400.310.102
Các khoản đầu tư tài chính	522.100.000	-	522.100.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
01/01/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	507.645.202	-	507.645.202
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.883.542.845	-	9.883.542.845
Các khoản đầu tư tài chính	2.459.728.493	-	2.459.728.493

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Mặc dù tại ngày 31/12/2019 Nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt tài sản ngắn hạn 14.885.004.811 đồng, lỗ lũy kế vượt quá vốn chủ sở hữu 5.490.619.498 đồng nhưng Ban Tổng giám đốc Công ty vẫn lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục và tin tưởng rằng giả định hoạt động kinh doanh liên tục là phù hợp trong việc lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và cam kết Công ty có sự hỗ trợ về tài chính cần thiết để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày Báo cáo tài chính được Ban Tổng giám đốc Công ty thông qua.

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Vaco.

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Người lập



Phạm Thị Thanh Diệu

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Thanh Diệu

Tổng Giám đốc



Nguyễn Như Sơn

